

Lausunto

19.06.2025

Asia: VN/26856/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle uudeksi alueidenkäyttölainsiksi

Lausunnonantajan lausunto. Lausuntopalautteen käsittelyn helpottamiseksi ympäristöministeriö pyytää, että lausunto jaotellaan lausuntopyynnössä ilmoitettujen väliotsikoiden mukaisesti.

Kommentit luvusta 1 Yleiset säännökset

6 § Kansallinen turvallisuus alueidenkäytössä

Pykäläluonnoksen otsikossa käytetään termiä kansallinen turvallisuus. Yleisperusteluissa käytetään termiä kokonaisturvallisuus, joka on kansallista turvallisuutta laajempi käsite ja sisältää kansallista turvallisuutta enemmän kunnan toimivallassa olevia asioita. Vaikka pykälän otsikko

ei ole oikeudellisesti sitova, se ohjaa pykälän säännösten soveltamista. Olisi perusteltua käyttää pykälän otsikkona kokonaisturvallisuutta, jota

perusteluissakin käytetään.

Pykäläluonnoksen mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava maanpuolustuksen, rajaturvallisuuden ja rajavalvonnan, väestönsuojelun sekä huoltovarmuuden tarpeet ja varmistettava, ettei niistä vastaavien tahojen toimintamahdollisuuksia heikennetä. Vastaava säännös on nykyisen alueidenkäyttölain 4 a §:ssä, mutta siinä käytetään termiä kehittämistarpeet. Lakiluonnoksessa termin muutosta ei ole perusteltu. Perustelu olisi tarpeellinen, sillä sanamuotonsa perusteella muutos voi siirtää painopistettä kehittämisestä eli uudistamisesta säilyttämiseen.

Pykäläluonnoksen perustelujen mukaan huoltovarmuuden tarpeet alueidenkäytössä liittyisivät esimerkiksi kriittiseen infrastruktuuriin, kuten sähkö-, liikenne- ja energiaverkkojen, viestintäverkkojen sekä vesi ja jätehuollon kehittämiseen ja turvaamiseen, elintarvikehuollon ja -jakelun kannalta merkittäviin toimintoihin sekä terveydenhuollon toimivuuden kannalta merkittäviin toimintoihin. Kuten perusteluissa on todettu, Suomen globaalissa toiminta- ja

turvallisuusympäristössä on nykyiseen alueidenkäyttölakiin otetun säännöksen jälkeen tapahtunut merkittäviä muutoksia. Nämä perusteluissa esiintuodut globaalit ongelmat eivät kuitenkaan näy säännösluonnoksissa, ainoastaan perusteluissa. Kokonaisturvallisuusajattelun pitäisi näkyä otsikon lisäksi myös nykyistä laaja-alaisemmin säännöksissä. Esimerkiksi kriittisen infrastruktuurinnostaminen perusteluista lakitekstiin voisi olla tällä perusteella aiheellista.

Kansallista turvallisuutta ei mainita kaavojen sisältövaatimuksissa, joten esitetyn 6 §:n sivuuttaminen kaavoitusprosessissa ei muodostaisi

valitusperustetta. Rakennusvalvonnan näkökulmasta ongelmana voidaan pitää sitä, että pykälän säännökset koskevat vain kaavoitusta, ei

rakentamista, joten rakentamislupaprosessissa kansallista turvallisuutta ei voida tämän säännöksen nojalla edistää.

Kommentit luvusta 2 Viranomaisten tehtävät

-

Kommentit luvusta 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

-

Kommentit luvusta 4 Maakuntakaava

-

Kommentit luvusta 5 Yleiskaava

-

Kommentit luvusta 6 Asemakaava

55 § Asemakaavan esitystapa

Pykäläluonnoksessa säännellään asemakaavan esitystapaa. Sen mukaan asemakaavassa osoitetaan ohjaustarpeen edellyttämällä tavalla:

1) asemakaavan ja sen eri alueiden rajat; 2) alueiden yleiset tai yksityiset käyttötarkoitukset; 3) rakentamisen määrä; 4) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.

Lakiluonnoksen mukaan asemakaavassa osoitetaan rakentamisen määrä. Rakentamislain 7 §:n mukaan tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittava rakentaminen määritellään rakennusoikeutena. Rakentamisen määrän osoittamisesta asemakaavassa säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 55 §:ssä ja yleiskaavassa mainitun lain 44, 72 ja 77 a §:ssä. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä.

Mikäli rakentamisen määrällä ja rakennusoikeudella tarkoitetaan samaa

asiaa, olisi perusteltua käyttää samaa termiä kummassakin laissa.

Mikäli näillä termeillä tarkoitetaan eri asioita, tulisi lakiluonnoksen perusteluissa määritellä, mitä rakentamisen määrällä tarkkaan ottaen tarkoitetaan.

Asemakaavassa ja sen määräyksissä on oltava oikeus ohjata rakennusten lisäksi kaikkien muidenkin rakennuskohteiden, kuten katosten ja aitojen sijoitusta ja rakentamistapaa. Tämä vastaa voimassa olevaa kaavoituskäytäntöä. Tämän vuoksi lakiluonnoksen 4) kohdan termi "rakennusten" tulee muuttaa termiksi "rakennuskohteiden". Tämä olisi yhdenmukainen termi myös esitetyn 59 §:n kanssa, jossa kielletään rakennuskohteen rakentaminen vastoin asemakaavaa.

59 § Asemakaavan oikeusvaikutukset

Pykäläluonnoksen mukaan rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (asemakaavan rakentamisrajoitus). Säännöstä tai vähintään sen perusteluja tulee tarkentaa. Säännöksestä tulee käydä selkeästi ilmi, että se koskee sekä luvanvaraisia että lupakynnyksen alle jääviä ja rakennusjärjestyksessä luvasta vapautettuja rakennuskohteita.

61 § Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Pykäläluonnos vastaa nykyisen alueidenkäyttölain 60 §:ää. Pykäläluonnoksen mukaan sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueidenkäytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Asemakaavan ajantasaisuuden arviointi voidaan pykäläluonnoksen mukaan suorittaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden alueella, eli arviointia ei tarvitse suorittaa koko asemakaava-alueella, vaan asemakaavan osa-alue riittää. Jos asemakaava todetaan arvioinnissa vanhentuneeksi, rakentamislupaa ei 62 §:n mukaan voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 49 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

Oli tarkoituksenmukaista ja perusteltua, että koko asemakaavaa ei tarvitsisi todeta vanhentuneeksi, vaan vanhentuneeksi voitaisiin kunnan päätöksellä todeta vain se asemakaavan osa-alue, jolle arviointi on suoritettu ja jolla asemakaava on arvioinnin perusteella katsottu

vanhentuneeksi. Tällöin vanhentumispäätöksestä seuraava rakennuskielto ei haittaisi ja estäisi koko asemakaava-alueen kehittämistä ja rakentamista. Tämä aiheuttaisi vähemmän haittaa arviointialueen ulkopuolisten kiinteistöjen omistajille ja haltijoille ja lisäisi mahdollisuuksia hyödyntää 61 §:ää käytännössä.

Kommentit luvusta 7 Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 8 Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 9 Aurinkovoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

-

Kommentit luvusta 10 Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

73 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saanut rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa oli erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Säännös rajoitti rakennusten, mutta ei rakennelmien rakentamista rantavyöhykkeelle. Kun rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025, maankäyttö- ja rakentamislain nimi muutettiin alueidenkäyttölaiksi ja edellä mainittu säännös laajennettiin koskemaan rakennuskohteita eli rakennusten lisäksi muun muassa rakennelmia.

Lakiluonnoksen 73 §:n 3 momentissa säädettäisiin poikkeamissäännökset edellä säädetystä. Säännös vastaisi nykyistä alueidenkäyttölakia. Sen mukaan rakentamisrajoitus ei koske: 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista; 2) maanpuolustuksen tai rajavallvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista; 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista; 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Kaavoittamattomalla rantavyöhykkeellä olevaa asuinrakennusta saa näin ollen korjata tai laajentaa vähäisesti ja sen pihapiiriin saa rakentaa talousrakennuksen. Kun kyse on poikkeamisesta rakentamisrajoituksesta, on poikkeamissäännöstä tulkittava suppeasti. Talousrakennuksia ei siis poikkeamissäännöksen perusteella saa rakentaa kuin yhden. Asuinrakennuksen pihapiiriin ei saa rakentaa rakennelmia, kuten autokatoksia, grillikatoksia tai laitureita, koska ne eivät ole talousrakennuksia. Jos kiinteistön haltija haluaa rakentaa edellä mainitun rakennelman tai useamman kuin yhden talousrakennuksen, tarvitaan rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeamispäätös. Rakennuskohteesta riippuen voidaan tarvita lisäksi rakentamislupa.

Voimassa olevan rakentamislain 17 § ei salli kunnan antaa rakennusjärjestyksessä alle 50 neliömetrin suuruisten rakentamislaisissa rakentamislupan hakemisesta vapautettujen katosten rakentamisesta muita määräyksiä kuin paloturvallisuuteen liittyvän etäisyysmääräyksen naapurin rajasta. 50 neliömetrin suuruisen ja sitä suuremman, rakentamislupaa vaativan katoksen rakentamisesta voidaan antaa muitakin määräyksiä. Muiden rakennelmien rakentamisesta voidaan myös antaa rakennusjärjestyksessä määräyksiä, jos niiden rakentamislupan varaisuus perustuu rakentamislain 42 §:n 2 momenttiin. Jos rakennelmien rakentaminen vapautetaan rakennusjärjestyksellä rakentamislupan hakemisesta, niiden toteuttamistavasta yms. voidaan vapauttamisesta huolimatta antaa rakennusjärjestyksessä määräyksiä.

Jos kaavoittamattomalla rantavyöhykkeellä olevan asuinrakennuksen pihapiiriin saa rakentaa yhden alle 30 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen ilman poikkeamislupaa ja rakentamislupaa, tulisi harkita, että edellä mainittua 73 §:n säännöstä muutettaisiin siten, että se koskisi vain rakennusten rakentamista eli palattaisiin maankäyttö- ja rakennuslain aikaiseen sääntelyyn. Tällöin rakennelmia voidaan toteuttaa ilman kunnan poikkeamislupaa. Jos katos on alle 50 neliömetriä, ei rakentamislain mukaan myöskään rakentamislupaa tarvitse hakea. Muiden rakennelmien rakentamislupan hakemisesta vapauttamisesta päätettäisiin rakennusjärjestyksellä. Kun kyse on rakennelmista, eikä rakentamislaisissa rakentamislupan hakemisesta vapautetusta rakennuksesta, voidaan rakennusjärjestyksellä antaa tarvittavat määräykset näiden rakennelmien rakentamisesta, kuten etäisyydestä rantaviivasta.

Rakentamislain 7 §:n mukaan tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittava rakentaminen määritellään rakennusoikeutena. Rakentamisen määrän osoittamisesta asemakaavassa säädetään nykyisen alueidenkäyttölain 55 §:ssä ja yleiskaavassa mainitun lain 44, 72 ja 77 a §:ssä. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä. Tämä koskee myös ranta- aluetta/rantavyöhykettä. Rakentamislain 17 §:llä ei ole voitu rajoittaa rakentamislain 7 §:n soveltamista, koska rakennusoikeuden määrittely kuuluu keskeisesti kuntien itsehallinnon piiriin. Hallituksen esityksen perusteluista ei myöskään ilmene, että tätä olisi tarkoitettu.

Kommentit luvusta 11 Kaavoitusmenettely ja vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

-

Kommentit luvusta 12 Asemakaavan ja yleiskaavan laatimisaloite ja asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä

-

Koemmentit luvusta 13 Merialuesuunnittelu

-

Kommentit luvusta 14 Kansallinen kaupunkipuisto

-

Kommentit luvusta 15 Valtion rajat ylittävät ympäristövaikutukset

-

Kommentit luvusta 16 Pakkokeinot ja seuraamukset

105 § Uhkasakko ja teettämisuhka

Alueidenkäyttölakiluonnoksen 105 §:n mukaan tilanteessa, jossa joku ryhtyy toimiin mainitun lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakosta ja teettämisuhasta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä säädetään rakentamislain 100 §:ssä. Sen mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Lisäksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Pykäläluonnos on kirjoitettu siten, että rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuus olisi valvoa kaikkien alueidenkäyttölain säännösten noudattamista ja rakennusvalvontaviranomaisen olisi asetettava tarvittaessa velvoite ja uhkasakko niskoittelijalle. Alueidenkäyttölaissa tai sen perusteluissa ei ole määritetty, mitä sanalla joku tarkoitetaan. Tällä ei liene tarkoitettuna esimerkiksi valtion viranomaisia, kuten säännöstekstin voi nyt ymmärtää. 105 §:ssä tulee määritellä ne pykälät, joiden säännösten noudattamista rakennusvalvontaviranomaisen on valvottava. Kyseeseen tulevat tällöin lähinnä kaavojen noudattamiseen, rakennuskieltojen, rakentamis- ja toimenpiderajoitusten ja

suunnittelutarvesäännösten noudattamisen valvonta. Muiden kuin rakentamislain 100 §:ään ja rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin liittyvien alueidenkäyttölain säännösten osalta rakennusvalvontaviranomainen ei ole oikea taho valvomaan alueidenkäyttölain noudattamista ja asettamaan velvoitteita ja uhkasakkoja.

Voimassa olevan alueidenkäyttölain 176 a §:n mukaan mainitun lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvonnassa noudatetaan, mitä rakentamislain 146 §:ssä säädetään rakennustyön keskeyttämisestä, 147 §:ssä uhkasakosta ja teettämisuudesta, 148 §:ssä tarkastusoikeudesta, 149 §:ssä avustajan käyttämisestä ja 150 §:ssä virka-avusta. Tätä säännöstä ei sisälly alueidenkäyttölakiluonnokseen, mikä olisi kuitenkin edelleen tarpeellista, jotta rakennusvalvonnalla olisi tarvittavat oikeudelliset työkalut säännösten valvonnassa.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n mukaan viranomainen saa hakea hallintopäätökseen muutosta valittamalla, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi. Säännös antaa rakennusvalvontaviranomaiselle valitusoikeuden niissä asioissa, jotka ovat rakennusvalvontaviranomaisen valvonnassa. Esitetty 105 §:n säännös laajentaisi samalla rakennusvalvontaviranomaisen oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain mukaista valitusoikeutta, kun sen valvottavana olevien säännösten määrä ja laajuus kasvaisivat merkittävästi.

Kommentit luvusta 17 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksiantoa koskevat säännökset

-

Kommentit luvusta 18 Muutoksenhaku

110 § Muutoksenhaku kaavan hyväksymispäätökseen ja

111 § Uusiutuvan energiantuotannon ja ydinvoiman kannalta merkittävää

kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä

Lakiluonnoksen 110 §:ssä ja 111 §:n mukaan eräät asemakaavaa ja yleiskaavaa koskevat valitukset on käsiteltävä hallintotuomioistuimessa

kiireellisenä suhteessa muihin kaava-asioita ja rakentamislain mukaisia lupa-asioita koskeviin valituksiin.

Rakentamislaisissa ei ole vastaavia säännöksiä, joiden mukaan esimerkiksi yhteiskunnallisesti merkittävää rakentamislupaa koskeva valitus tulisi käsitellä kiireellisenä hallintotuomioistuimessa. Esimerkiksi sairaalan rakentamista koskeva asemakaavavalitus tulisi lakiluonnoksen mukaan käsitellä hallintotuomioistuimessa kiireellisenä. Kuitenkaan samaa sairaalarakennushanketta koskevaa rakentamislupavalitusta ei käsiteltäisi kiireellisenä. Säännösten tulisi tukea tavoitetta toteuttaa

tällainen rakennushanke alusta loppuun kiireellisenä. Vain kaava-asioiden käsittely kiireellisenä johtaa siihen, että rakentamislupahakemusten käsittely hallinto-oikeuksissa hidastuu.

Kommentit luvusta 19 Kaavan ja muun päätöksen tiedoksiantoa j voimaantuloa koskevat säännökset

-

Kommentti luvusta 20 Erinäiset säännökset

121 § Viranomaisen tarkastusoikeus ja oikeus töiden suorittamiseen toisen alueella

Alueidenkäyttölakiluonnoksen 121 § antaa kunnan kaavoituksesta vastaavalle viranomaiselle tai tämän määräämälle tarkastusoikeuden ja oikeuden töiden suorittamiseen toisen alueella tämän lain täytäntöönpanoa varten. Laissa ei ole kuitenkaan määritelty, mikä viranomainen kunnassa vastaa kaavoituksesta. Jos on tarkoitus, että kunta voi tästä päättää hallintosäännössään, olisi tämä hyvä todeta alueidenkäyttölaissa.

Määrittely "lain täytäntöönpano" ei riittävästi yksilöi, milloin voidaan tehdä tarkastus yksityisomistuksessa olevalla kiinteistöllä. Tämä tulee määritellä tarkemmin. Säännöksessä tulisi myös selkeyttää, voidaanko tarkastus suorittaa muissa kuin asuinrakennuksissa vai voidaanko tarkastus suorittaa vain kiinteistön pihamaalla.

Säännös antaa kaavoituksesta vastaavalle viranomaiselle tai tämän määräämälle varsin laajat tarkastusoikeudet. Tarkastusoikeus voitaisiin perustelujen mukaan määrätä myös yksityiselle konsulttiyritykselle. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella ei ole aivan yhtä laajoja tarkastusoikeuksia rakentamislain 148 §:n osalta eikä näitä tarkastusoikeuksia voida siirtää yksityiselle toimijalle. Säännöksen suhde rakentamislain 148 §:ään on näin ollen epäselvä ja jättää avoimeksi muun muassa sen kysymyksen, voiko rakennusvalvontaviranomainen toimia kaavoituksesta vastaavan viranomaisen määräämänä toimijana.

Kommentit luvusta 21 Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

-

Kommentit alueidenkäyttölain muuttamisesta (liitelaki, nimike muuttuu laiksi kaavojen toteuttamislaki)

81 § Tonttijaon oikeusvaikutukset

Nykyisen alueidenkäyttölain, tulevan kaavojen toteuttamisesta annetun lain 81 § 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa. Säännöksessä ei kielletä muiden rakennuskohteiden kuin rakennusten rakentamista vastoin sitovaa tonttijakoa. Tämä on ristiriidassa esitetyn alueidenkäyttölain 59 §:n kanssa, jonka mukaan mitään rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Saman pykälän 2 momentissa säädetään, että rakentamislupaa ei saa myöntää:

- 1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ennen tonttijaon hyväksymistä;
- 2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin; eikä
- 3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen.

2 momentti koskee sanamuotonsa mukaan kaikkia rakentamislupia, eikä sitä ole rajattu koskemaan vain rakennuksia koskevia lupia.

Rakentamislain 43 b §:n mukaan alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa säädetystä poiketen rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista.

Rakentamisluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Nykyisen alueidenkäyttölain 81 §:ssä ja rakentamislain 43 b §:ssä ei ole otettu huomioon tilanteita, joissa rakentamislupa koskee muuta luvanvaraista rakennuskohdetta kuin rakennusta, esimerkiksi energiakaivoa, eikä tilannetta, joissa esimerkiksi korjattava rakennus on koko rakennustyön ajan käytössä, eikä lupaan liity erillistä käyttöönottoa. On epäselvää, voidaanko tällainen rakentamislupa myöntää ilman määräystä siitä, ettei rakennusta/rakennuskohdetta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Nykyistä alueidenkäyttölain 81 §:ää ja rakentamislain 43 b §:ää tulee tarkentaa tältä osin. Selkeintä olisi, jos nykyisen alueidenkäyttölain 81 §:n sanamuotoa muutettaisiin siten, että rakennuskohdetta ei saisi rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa. Lisäksi rekisteröintivaatimus rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä olisi perusteltua rajata koskemaan uudisrakennuksia ja laajentamista.

182 § Uhkasakko ja teettämisuhka

Voimassa olevan alueidenkäyttölain 13 a luvussa on hulevesiä koskevat erityiset säännökset. Rakentamislain säätämisen yhteydessä nykyisestä alueidenkäyttölaista kumottiin 182 §, joka mahdollisti uhkasakon ja teettämisuhan asettamisen kiinteistön omistajalle tai haltijalle 13 a luvun

mukaisissa asioissa. Nyt tämä pykälä on tarkoitus palauttaa alueidenkäyttölakiin, jonka nimi muuttuu samalla lakiin kaavojen toteuttamisesta. Tehokkaan valvonnan kannalta pykälän palauttaminen lakiin on erittäin perusteltua ja tarpeellista.

Kommentit rakentamislain muuttamisesta

46 § Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Lakiluonnoksen mukaan voimassa olevan rakentamislain 46 §:n 1 momentin 1 kohtaa, joka koskee sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella, muutettaisiin siten, että viittaus kunnan kaavoituskatsauksen mukaiseen yleis- tai asemakaavan laatimiseen muutettaisiin viittaukseksi alueidenkäyttölain 79 §:n 1 momentissa tarkoitetun tietoverkossa pidetyn tiedon mukaisesti vireillä olevan tai lähiaikoina vireille tulevan yleis- tai asemakaavan laatimiseen. Alueidenkäyttölaissa ei enää säädettäisi kaavoituskatsauksesta, joten siihen ei voitaisi viitata luvan myöntämisen edellytyksenä rakentamislaisissa. Kaavoituskatsauksen sijaan kunnan olisi alueidenkäyttölain 79 §:n 1 momentin mukaisesti pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa kunnassa vireillä olevista kaavoista sekä lähiaikoina vireille tulevista kaavoista, ellei kyse ole vähäisestä asemakaavan muutoksesta.

Kun kaavan laatiminen on tullut vireille, ei rakentamislupaa voida myöntää, jos sen myöntäminen vaikeuttaa olennaisesti kaavan laatimista. Säännöksessä tai sen perusteluissa tulisi tämän vuoksi selkeästi määritellä, että asemakaavan tai yleiskaavan laatiminen tulee vireille vasta silloin, kun tieto siitä julkaistaan kunnan yleisessä tietoverkossa. Jos kaavan laatiminen voi tulla ensin vireille ja tieto siitä julkaistaan kunnan tietoverkossa vasta joskus myöhemmin, vaarantaa tämä rakentamisluvan hakijoiden oikeusturvan ja hankaloittaa myös lupakäsittelyä.

Vireille pantu rakentamislupahakemus saattaa johtaa siihen, että kunta päättää vasta rakentamislupahakemuksen jättämisen johdosta panna vireille kaavan laatimisen. Jos rakentamislupahakemuksen jättämisen jälkeen vireille pantu kaavan laatiminen on otettava huomioon rakentamislupapäätöstä tehtäessä, saattaa tämä tuntua rakentamisluvan hakijoiden kannalta kohtuuttomalta. Rakentamisluvan hakija on voinut hankkia kiinteistön ja investoida suunnitteluun mahdollisesti huomattavia määriä rahaa luottaen kunnan tietoverkoissa julkaistuun tietoon rakennuspaikan kaavoitustilanteesta. Säännöksessä tai sen perusteluissa tulisi ottaa kantaa tähän tilanteeseen, eikä jättää sitä oikeuskäytännön ratkaistavaksi.

Lakiluonnoksen perusteluissa ei ole määritelty, mitä sanalla lähiaikoina tarkoitetaan. Nykyisessä, kaavoituskatsausta koskevassa säännöksessä oleva vuoden aikaikkuna on selkeä, ja tästä luopuminen tekee tilanteesta epäselvän sekä luvan hakijan että luvan myöntävän viranomaisen näkökulmasta. Säännöksen yhdenmukaisen soveltamisen vuoksi alueidenkäyttölain yksityiskohtaisissa perusteluissa tulisi määritellä aikajakso tarkemmin. Jos kaavan laatimista ei käynnistetä lähiaikoina, rakentamislupa tulee myöntää. Rakentamislupahakemusta ei voida jättää odottamaan loputtomasti kaavan laatimisen vireilletuloa. Muussa tapauksessa rakentamisluvan hakijoiden oikeusturva vaarantuu. Tulisi myös ratkaista, kuinka kauan kaavan laatiminen voi olla vireillä, jotta ei loputtomasti estetä rakentamista.

Lyhyt vuokraus

Ympäristöministeriön lakiluonnos rakentamislain muuttamiseksi, jonka lausuntoaika päättyi 25.4.2025, käsitti säännökset rakennusten käyttöä koskevien sääntöjen täsmentämiseksi nopeasti yleistyneen lyhyt vuokrauksen huomioimiseksi rakentamislaisissa. Oikeusministeriö toteaa tästä lakiluonnoksesta antamassaan lausunnossa mm. seuraavaa:

"Rakentamislakiin ehdotettavat säännökset eivät voine suoraan vaikuttaa alueidenkäyttölain tulkintaan. Näin ollen rakentamislakiin ehdotettujen asumista koskevien vuorokausirajojen puitteissa tapahtuva huoneiston rakennuksen käyttö voinee jatkossakin tosiasiallisilta vaikutuksiltaan olla kaavamääräysten ja siten alueidenkäyttölain vastaista ja päinvastoin. Tällaista ristiriitaa ehdotuksella tuskin on pyritty luomaan, mutta se olisi syytä jatkovalmistelussa ratkaista."

Oikeusministeriön lausunto tulisi huomioida alueidenkäyttölain valmistelussa. Pelkästään rakentamislakiin otettavat säännökset lyhyt vuokrauksesta eivät riitä ratkaisemaan alueidenkäyttölain säännösten valvontaan liittyviä juridisia kysymyksiä.

Luonnos uudeksi alueidenkäyttöasetukseksi viimeistellään ja siitä pyydetään lausunnot syksyllä 2025. Jos haluatte jo nyt antaa siitä kommentteja niin voitte tehdä sen tässä.

-

Juvalainen Ulpu
Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, rakennusvalvontapalvelut