

Asia: VN/9120/2024

## **Valtioneuvoston asetukset rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen eräiden pykälien kumoamisesta**

### Valtioneuvoston asetus rakentamisesta

#### **Kommentit valtioneuvoston asetukseen**

Nykyinen maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) on annettu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla. Rakentamisesta säännellään 1.1.2025 lukien rakentamislain (751/2023). Maankäyttö- ja rakennusasetuksesta on tarpeen kumota rakentamista koskevat pykälät ja antaa kokonaan uusi valtioneuvoston asetus rakentamisesta rakentamislain nojalla. Osa asetuksen rakentamista koskevista pykälistä on siirretty lain tasolle rakentamislakiin, joten niistä ei ole tarpeen enää siirtää asetustasolla. Osasta pykälistä ei ole tarpeen säätää enää muista syistä. Asetus annettaisiin rakentamislain 63, 64, 65, 92, 96, 97, 127, 128 ja 185 §:n nojalla.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman tavoite kaavoitus-, lupa- ja valitusprosessien sujuvoittamisesta ja nopeuttamisesta toteutuu. Pidämme tärkeänä hallinnollisen taakan ja byrokratian keventämistä sekä normienpurkua.

Rakentamista koskevan asetussäätelyn toimivuuteen on kiinnitettävä huomiota erityisesti siitä syystä, että rakentamisen luvitusääntely muuttuu 1.1.2025. Rakentamislain lupamuotoja on karsittu merkittävästi nykyisestä maankäyttö- ja rakentamislain mukaisesti. Rakentamislain mukaisesti löytyykin rakentamisen osalta vain yksi varsinainen lupatyyppi eli rakentamislupa. Lupa-arviointi on kaksivaiheinen jakautuen sijoittamisen edellytysten ja toteuttamisen edellytysten tarkasteluun.

Rakennusasetusluonnoksen säännökset vastaavat perustelumietinnän mukaan sisällöllisesti pääosin voimassa olevassa maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säänneltyä. Kiinteistöliitto pitää rakentamisasetusluonnosta lähtökohtaisesti kannatettavana.

Tarkennusehdotuksemme asetuseräluonnokseen ovat seuraavat:

Asetuseräluonnoksen 1 §:n tiedottamista ja kuulemistä koskeva ehdotus on kannatettava. Pykälä vastaa pitkälti nykyisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:ä. Käytettäessä kuntalain 108 §:n mukaista

ilmoitusta ja erityisesti julkaistaessa ilmoitus yleisessä tietoverkossa, tulisi kiinnittää erityistä huomiota tiedon helppoon löydettävyyteen tietoverkosta. Tältä osin huomautuksemme koskee asetusluonnoksen kaikkia pykäläiä, joissa on vastaava viittaus kuntalain 108 §:n mukaisen ilmoituksen käyttämisestä tiedoksiantotapana.

Asetusluonnoksen 2 §:ssä säädetään kuulemisesta poikkeamista maisematyölupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevaa rakentamislupaa koskevan hakemuksen johdosta. Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että luonnosta tulee täsmentää lisäämällä 1. momenttiin tiedoksiantotapa. Oletettavasti tiedoksianto voitaisiin toimittaa tavallisena tiedoksiantona.

Lisäksi esitämme harkittavaksi, tulisiko naapurin kuulemiselle esitettyä 7 vuorokauden vähimmäismääräaika hieman pidentää. Sama huomautuksemme koskee asetusluonnoksen kaikkia pykäläiä, joissa on vastaava vähimmäismääräaika naapurin kuulemiselle.

### **Kommentit perustelumuistioon**

Kiinteistöliiton lausunnossa mainitut huomautukset asetusluonnokseen tulee huomioida myös perustelumuistion soveltuvissa kohdissa.

Lisäksi pidämme tärkeänä, että rakennusrasitteita (9§) koskevassa perustelumuistio-osuudessa annettaisiin edes yleisluontoisesti ohjausta rasitesopimuksessa huomioitavista minimiehdoista. Kiinteistöliiton kokemusten mukaan rasitejärjestelyjä tehdään tyyppillisesti rakennusvaiheessa ja hyvin usein elinkaaren aikaiset sopimusehdot puuttuvat rasitesopimuksista kokonaan tai merkittävältä osin. Pidämme hyvänä, jos perustelumuistiosta ohjattaisiin kiinnittämään rasitesopimuksissa huomiota myös elinkaarenaikaisista kunnossapito-, hoito- ja uusimisvelvoitteista sopimiseen.

### **Muita huomioita**

Ei muita huomioita.

## **Valtioneuvoston asetus maankäyttö- ja rakennusasetuksen eräiden pykälien kumoamisesta**

### **Kommentit kumoamisasetukseen**

Kiinteistöliitto kannattaa kumoamisasetusta.

### **Kommentit kumoamisasetuksen perustelumuistioon**

Ei huomioita perustelumuistiosta.

### **Muita huomioita**

-

Hupli Jenni  
Suomen Kiinteistöliitto ry