

Kihniön kunnanhallituksen lausunto hallituksen esitykseen kaavoitus –ja rakentamislaki.

Kaavoitus

Kaavoitukseen liittyvissä määräyksissä on lakiluonnoksessa useampia kohtia, jotka lisäävät kunnan velvollisuuksia ja edellyttäisivät kunnilta toimia; mm. tietomallimuodossa toimitettavat kaavat, yksityiskohtaiset ja työllistävät dokumentointi-, osallistamis – ja seurantatoimenpiteet ja kaavoituksen uudet sisältövaatimukset ja selvitystavoitteet. Pienelle kunnalle tämä aiheuttaa mittaviakin rahallisia satsauksia, hallintosäännön –ja rakennusjärjestyksen uusimista, viranhaltijoiden kouluttamista sekä taksojen muuttamisen tarpeen. Kuntien muiden velvoitteiden ja muutospaineiden keskellä tämä saattaa olla pienelle kunnalle vaikea toteuttaa. Lisäksi muutoksista aiheutuu kunnalle kustannuksia, joiden kattaminen pelkästään taksojen korottamisella ei riitä. Kunnalle tulisi tässä tapauksessa suunnata rahoitusta muutosten läpiviemiseen valtion rahoitusperiaatteen mukaisesti.

ELY-keskuksen toimivalta

ELY-keskusten toimivaltaa rajattiin maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.5.2017 voimaan tullessa muutoksessa. Tämän jälkeen toimintaympäristössä ei ole tapahtunut mitään sellaista muutosta, joka olisi perusteena sille, että ELY-keskuksille palautettaisiin pitkälti niiden aiemmat kuntien alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämiseen liittyvät ohjaustehtävät. Lakiin ei tule lisätä myöskään ELY-keskuksen yleistä kaavoituksen laillisuusvalvontatehtävää, joka tarpeettomasti hidastaisi tai kuormittaisi kaavojen valmistelua. ELY-keskusten voimavarat tulee suunnata suunnittelun edistämiseen sekä asiantuntija- ja ohjauspalveluiden järjestämiseen.

Yleis- ja asemakaava

Lakiluonnoksessa ei ole esitetty merkittäviä muutoksia yleis- ja asema kaavoituksen osalta.

Luonnokseen on kirjattu uudistuksena mahdollisuus yleis- ja asemakaavan yhtäaikaista hyväksymiskäsittelyä, jota voidaan pitää kannatettavana.

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Rakennusvalvonnan järjestäminen tavanomaisentasoisena tai vaativan tasoisena aiheuttaa kysymyksen siitä, millä perusteella rakennuslupien luokittelu suoritetaan. Vaativan tasoisen luvan käsitteleminen tuo tavanomaisentasoiselle rakennusvalvonnalle lisäkustannuksia, koska palvelua on todennäköisesti ostettava sopimuspohjalta. Kysymys herää myös rakennuslupien ajallisesta käsittelystä, kun tavanomaisten rakennusvalvontojen rakennusluvut kasautuvat vaativan tasoihin rakennusvalvontoihin. Myös viranomaisvastuun jakautuminen tulisi selvittää tarkemmin.

Tietomallimuodon vaatimus ja rakenteellisen tiedon muodon vaatimus rakennuslupaprosessissa.

Lain vaatimus, että kuntien tulisi välittää rakennuslupapäätökset, rakennuskohteen suunnittelumalli, rakennuskohteen toteutumamalli ja tiedot RYTI:iin yhteen toimivassa ja koneluettavassa muo-

dossa on monessa pienemmässä kunnassa vaikea toteuttaa, koska vain pieniosa paikallisista suunnittelijoista pystyy tällä hetkellä suunnittelemaan standardimuotoisia suunnitelmia sähköisessä muodossa. Pienessä kunnassa rakennusvalvonnan resurssit ovat pienet, jolloin näin isot muutokset vaativat resurssin kasvattamista ja sitä myöden rahoituksen lisäämistä. Pelkästään sähköisten järjestelmien käyttöönottoaminen vaatii kunnilta rahallista satsausta, joka taas näkyy lupahintojen kohtamisena. Tällä hetkellä sähköinen järjestelmä ei vielä ole käytössä, vaan luvat käsitellään perinteisesti paperisina. Kihniön kunta on mukana VM:n pienille kunnille suuntaamassa hankkeessa, jossa päätavoite on saada rakennusvalvonnat sähköisen asioinnin piiriin. Tietomallivaatimus tekee vaikeaksi pätevien suunnittelijoiden löytämisen rakennushankkeeseen. Tämä vaikeuttaa rakennushankkeen aloittamista ja myötävaikuttaa siihen, että lupaprosessin sujuvoittamisen sijaan luvattoman rakentamisen osuus kasvaa.

Rakentamisen lupajärjestelmä

Rakentamisen lupamenettelyiden yhtenäisiä tulkintoja on laadittu rakennusalan toimijoiden pyynnöstä lakien ja asetusten tulkintojen yhtenäistämiseksi kuntien välillä. Yhtenäisten käytäntöjen tavoitteena on ollut tukea suunnittelua ja rakentamista koskevien säännösten soveltamista yhtenäisellä tavalla, jakaa tietoa, edistää hyvää rakentamistapaa sekä sujuvoittaa rakentamista. Liiallinen lupakynnyksen nostaminen ei sujuvoita rakentamista, vaan aiheuttaa epäjärjestystä ja lisää tulkinvaraisuutta. Rakennusvalvontojen suorittama rakentamisen ohjaus ja neuvonta on hyvä ajoittaa ennen rakentamista ajoittuvaan aikaan, tämä sujuvoittaa rakentamista ja edistää rakentamisen laatua. Nyt kaavaillun lain voi arvioida aiheuttavan lupakynnyksen nostamisen vuoksi tilanteita, jolloin rakentamisessa tulee suoritettavaksi jälkivalvontaa, joka on huomattavasti aikaa vievä ja työläs prosessi, johon pienessä kunnassa ei resurssit riitä nykyiselläänkään. Lupakynnyksen nostaminen vapauttaisi luvan piiristä alle 30 m² rakennukset, jolloin esim. rantasaunan voisi rakentaa ilman rakennuslupaa. Miten lupakynnyksen alle jäävien rakennusten osalta voidaan varmistua olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä, kuten käyttöturvallisuudesta, paloturvallisuudesta, rakenteiden lujuudesta ja terveellisyydestä? On optimistista olettaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvät kautta linjan ovat riittävän perehtyneitä rakentamismääräyksiin. Nykylaissa rakentamisen määräysten- ja hyvän rakennustavan mukaisuudesta huolehtivat osaltaan vastaavat työnjohtajat ja erityisalojen työnjohtajat. Lupamenettelyn ulkopuolelle jäävän rakentamisen kohdalla, myös tämä valvova taho jäisi pois.

Lupamenettelyn ulkopuolella rakennettavien rakennusten myötä tonttien rakennusoikeuden seuranta tulee muodostumaan vaikeaksi. Tiedot kiinteistöverotusta varten välittyvät verottajalle kunnan rakennusvalvonnan rekistereiden kautta. Rakennusten tietojen omaehtoinen ilmoittaminen ei hyvin suurella todennäköisyydellä toimi optimaalisesti, vaan näiden rakennusten osalta tietoja jää ilmoittamatta. Erittäin monissa kunnissa on tehty kattavaa rakennus- ja kiinteistörekisterin parantamista, muutoksen myötä tämä työ on ollut turhaa.

Rakentamisluvan jakautuessa sijoittamislupa ja toteuttamislupa saattaa eteen tulla ongelma, että sijoittamisluvan jälkeen toteuttamisluvan mukaiset selvitykset jäävät puutteellisiksi tai tässä vaiheessa tulee olennaisia teknisiä muutoksia, jotka vaikuttavat sijoittamisluvassa arvioituihin seikkoihin (esim. julkisivumuutokset). Käsitteilyjärjestelmä on epäselvä, lisää valittamisen mahdollisuutta sekä monimutkaistaa lupaprosessia.

Rakentamisen viranomaisvalvonta

Uusi laki toisi mukanaan rakennusvalvonnalle uusia viranomaistehtäviä. Uudet rakentamiseen liittyvät määräykset ja menettelyt lisäävät merkittävästi rakennusvalvonnan tehtäviä ja työmäärää. Rakennusvalvonnan tehtäviä ja vastuita ei tulisi lisätä mm. erillisellä katsastusmenettelyllä, vaan rakennuksen kunnosta huolehtiminen tulee säilyttää kohteen omistajalla. Nykyiset resurssit eivät riitä, lisäksi muuttuneet määräykset ja toimintatavat vievät aikaa omaksua. Henkilöstölle tulee myös järjestää riittävästi koulutusta.

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on suurelta osin toimiva eikä ole syytä, miksi nykyistä lakia tulisi näin suurelta osin muuttaa. Lisäksi riittävän kattavasti ei lakiehdotuksessa ole selvitetty tehtyjen muutosten yhteisvaikutusta muihin lakeihin. Kihniön kunta katsoo, että uudistusta ei esitetyssä muodossa tule toteuttaa. Tehtäviin kohdistuu useita muutoksia, jotka johtaisivat raskaampiin ja hitaampiin menettelyihin ja selvitysvelvollisuuksien lisääntymiseen niin kaavoitusmenettelyssä kuin rakennusvalvonnan toiminnoissa. Sen sijaa samoihin tavoitteisiin voidaan ainakin osittain päästä uudistamalla pienempiä ja hallittavampia kokonaisuuksia, parantamalla yhteistyötä ja kehittämällä toimintoja ennestään kuntien välillä sekä ohjaamalla valtion rahoitusta kuntien kehittämishankkeisiin.

Kihniön kunnanhallitus vaatii, että ympäristöministeriön valmisteleva maankäyttö- ja rakennuslain uudistus nykymuodossaan on keskeytettävä ja asiasta on aloitettava parlamentaarinen valmistelu.

Kihniössä 29. marraskuuta 2021

KIHNIÖN KUNNANHALLITUS

Kunnanjohtaja Petri Liukku