

Marttilan kunnanhallituksen lausunto ympäristöministeriön luonnoksesta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi:

Hallitusohjelman mukaiset tavoitteet ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen yleisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Lisäksi on tavoitteena edistää kaavaprosessin sujuvuutta sekä edistää kokonaisuudessaan digitalisaatiota.

Yleisesti ottaen lakiluonnoksen tavoitteet ovat tavoittelemisen arvoisia, mutta tässä luonnoksessa on paljon keskeneräisyyksiä ja näin ollen Marttilan kunta jakaa Kuntaliiton antamaan lausuntoon viitaten huolensa yleisesti ottaen monista kielteisistä kokonaisvaikutuksista sekä tarvittavista lisäresursseissa rakennusvalvonnan ja kaavoituksen osalta. Kokonaisuuden kustannusvaikutukset pienen kunnan taloudelle tulevat olemaan melko suuret. Toimintaresurssien lisäys lähivuosina käytännön tasolla voi osoittautua hankalasti ratkaistaviksi ongelmiksi. Lisäksi nykyinen laki on pääosin toimiva, joten tämän laajuinen ehdotus ei ole järkevä ja tarkoituksenmukainen ja lakiluonnoksen tavoitteita voitaisiin edistää myös nykyisen voimassa olevan lainsäädännön puitteissa. Näin perusteellisen lakimuutoksen varsinaiset hyödyt suhteessa muutoksen kustannuksiin tulisikin arvioida huolellisesti, tältä osin valmistelu on puutteellinen. Samoin muutosten oikeusvaikutukset ovat ilmeisen epäselviä.

Tarkempia huomioita lakiluonnoksesta yleisesti:

- Lakiluonnos sisältää lukuisia ehdotuksia, jotka yhteenlaskettuna tarkoittavat kuntien kannalta nykyistä raskaampia menettelyitä sekä lisäksi kokonaan uusia menettelyitä, kuntien prosessien hidastumista nykyisestä, selvitysveloitteiden laajentumista sekä lisäresursoinnin tarpeen.
- Tullaanko uusien ja laajentuneiden tehtävien osalta noudattamaan rahoitusperiaatetta siten että uusiin ja laajentuneisiin tehtäviin osoitetaan 100 % valtionosuudet.
- Useat muutokset vaativat merkittävää uudistamista toimintaa ohjaavissa asiakirjoissa; hallintosääntömuutokset, rakennusjärjestyksen uusiminen sisällöllisesti, kunnan taksojen uudistaminen.
- Uudet toimintamallit vaativat asiakkaiden, prosessien ja päätöksenteon sopeuttamisen uusiin vaatimuksiin ja tietomallimuotoisuuteen ja vaatisi kuntien tietojärjestelmien uusimista tai päivittämistä ja viranhaltijoiden kouluttamista.
- Viitatus Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (RYTJ) keskeneräisyys aiheuttaa riskin päällekkäisestä työstä vähintään siirtymäajalla. Yhteentoimivuus on kannatettava tavoite, mutta se ei tarvitse toteutuakseen näin yksityiskohtaista erityissääntelyä.
- Esitettyä suurille käyttäjämäärille tarkoitetuille muille kuin asuinrakennuksille eli tosiasiallisesti julkisiin rakennuksiin painottuva katsastusmenettely on tehoton keinona edistää rakennusten kunnossapitoa ja vie tarpeettomasti resursseja rakennusten kunnossapidosta siitä odotettavissa oleviin hyötyihin nähden ja kustannusvaikutus erityisesti pienille kunnille on merkittävä.

Tarkempia huomioita lakiluonnoksesta kaavoituksen osalta:

- Maakuntakaavan oikeusvaikutuksien muutoksien vaikutuksia ei ole riittävästi arvioitu. Maakuntakaavan vaihtoehtoinen malli parempi, kun esitettävistä asioista kuitenkin rajattaisiin pois yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenne. Maakuntakaavan toteuttamisen edistämisvelvollisuuden poiston vaikutuksia on myös vaikea arvioida etukäteen.
- Kunnan kaavoituksen eri tasojen uudet vaatimukset ja selvitysvelvollisuudet aiheuttavat kohtuuttomat resurssilisäykset ja lisäkustannukset tarpeettomasti myös tavanomaisen tason kaavoituksessa ja heikentävät kaavoituksen sujuvuutta ja kustannustehokkuutta.
- Alueiden käytön digitalisaation ja olemassa olevien kaavojen digitoinnin vaatimat järjestelmät aiheuttavat kustannuksia kunnille, eikä olemassa olevien kaavojen digitointityöhön ole resursoitu.
- Kaavoitusta koskevat taannehtivat siirtymäsäännökset eivät ole hyväksyttäviä.

Tarkempia huomioita lakiluonnoksesta rakennusvalvonnan osalta:

- Rakennusvalvonnan osalta avonaisia kysymyksiä on paljon ja lakiluonnos on pahasti keskeneräinen sekä heikentää rakennusvalvonnan vaikutusmahdollisuutta laadukkaaseen rakentamiseen monilla eri osa-alueilla.
- Vaativan ja tavanomaisen tason rakennusvalvonnat ja siihen liittyvä yhteistyö on kannatettava muutos, mutta ilman kuntayhteistyöhön liittyvien vastuiden ja hankkeiden vaativuuden tarkempaa määrittelyä ei esitetyn järjestelyn tosiasiallisia vaikutuksia ja niiden laajuutta ole mahdollista arvioida.
- Valvonnan luonteen näkökulmasta ei ole perusteltua edellyttää lupakäsittelyä suorittavilta viranhaltijoilta suunnittelutehtäviä suorittavia henkilöitä vastaavaa koulutusta ja kokemusta suunnittelutehtävistä.
- Rakennustarkastajan pätevyysvaatimukseen tehtävät muutokset sekä siirtyminen rakennusluvituksessa tietomallipohjaisuuteen edellyttävät asianmukaiset siirtymäajat.
- Kuntien vaikutusmahdollisuudet rakennusjärjestyksellä tulisi sallia entisellään, eikä vapauttaa ja luopua lupamenettelystä esimerkiksi alle 30m² pihasaunojen tai alle 50m² katoksien osalta, joista ei voida olettaa kertarakentajan osaavan ottaa huomioon kaikkia turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyviä seikkoja.
- Rakentamislupakynnyksen nostolla pyritään sujuvoittamaan rakentamista, mutta sujuvoittaminen ei saa lisätä terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä riskejä eikä lisätä työllistävää jälkivalvontaa.
- Erytysuunnitelmat olisi säilytettävä lupakäsittelyn edellytyksenä esim. jätevesijärjestelmät säilytettävä luvanvaraisina ympäristönsuojelun vuoksi.
- Tietomallipohjainen vaatimus kertarakentajalle on myös liian suuri vaatimus ja aiheuttaa huomattavia lisäkustannuksia rakennushankkeeseen. Tietomallien käyttö ei ole kertarakennuttajien keskuudessa kovin yleistä toisin kuin esitetään, lisäksi eriarvoistaa suunnittelijoita.
- Kierrätettävien materiaalien käyttöön liittyy kysymyksiä, esim. mikä taho tulisi hallinnoimaan ja valvomaan kansallista rakennus- ja purkumateriaalirekisteriä ja miten arvioidaan purkumateriaalin hyödyntämisen tarkoituksenmukaisuutta ja turvallisuutta. Neuvonnan ja valvonnan resurssit tulee huomioida ja resursseja tulisi lisätä.
- Asetukset vähähiilisyysarviointimenetelmästä ja hiilijalanjäljen raja-arvoista annettaisiin myöhemmin, joten uusille ja laajamittaisesti korjattaville rakennuksille vaadittavan ilmastaselvityksen arviointi ei ole mahdollista tässä vaiheessa. Ilmastaselvitys tullee vaatimaan varsinkin alkuun paljon työtä ja tämä nostaa rakentamisen kustannuksia pientalojen rakennuttajille suhteutettuna hyötyn.