

Luonnos hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki / Lausunnon antaminen

KH 22.11.2021 § 368
1335/10.00.01/2021

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Uudella kaavoitus- ja rakentamislakilla on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki. Esityksen päätavoitteena ovat hallitusohjelman mukaisesti hiilineutraali yhteiskunta ja digitalisaation edistäminen. Tavoitteena on lisäksi mm. edistää kaavaprosessin sujuvuutta, vahvistaa kuntien maapolitiikkaa, parantaa ihmisten osallistumismahdollisuuksia, edistää rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia sekä luoda rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.

Ympäristöministeriö pyytää, että lausunto jaotellaan lausuntopyyntönsä ilmoitettujen väliotsikoiden mukaisesti. Lausunto pyydetään toimittamaan ensisijaisesti lausuntopalvelu.fi -palvelun kautta viimeistään 7.12.2021.

Kaavoituspäällikkö ja rakennustarkastajat ovat valmistelleet ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon:

Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (luvut 1-16, 37-40)
Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on alueidenkäytön suunnittelun osalta ollut toimiva, mutta joustavuutta kaavoitusprosesseihin on monessa yhteydessä toivottu. Monivaiheinen kaavoitusprosessi on aikaa vievää, mitä helpottamaan on lakiehdotuksessa muutama huomionarvoinen esitys. Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki antaa jo mahdollisuuden laatia yleiskaava strategisena kaavana. Toisaalta hyvänä koetaan ehdotus, että yleiskaava ja asemakaava voidaan laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä, mikä joustavoittaa alueelle suunniteltavan maankäytön muuttuneiden tavoitteiden toteuttamista. Yleiskaavan hyväksymisen delegointi hallintosäännössä valtuustolta alemmalle päätöselimelle on hyvä muutos joustavoittamaan prosessia.

Kuntakaavoitukseen esitetään uutena kaavatasona kaupunkiseutus suunnitelmaa. Kaupunkiseutus suunnitelma tulee sitomaan kaavoituksen resursseja oikeusvaikutuksettoman suunnitelman laatimiseen, mikä on pois kunnan omien kaavahankkeiden ajankäytöstä. MAL-sopimuskunnat tekevät jo nykyisellään kaupunkiseutus suunnitelman tasoista maankäytöllistä tarkastelua, minkä on nähty vievän viranomaisten resursseja. Kaupunkiseutus suunnitelma ajatuksena on hyvä, ja MAL-sopimuskunnan näkökulmasta laadinnassa oleva kehityskuvan luominen (vastannee kaupunkiseutus suunnitelmaa) antaa mukana oleville kunnille uusia näkökulmia ja kehittää osaltaan myös

pienempien kuntien alueidenkäytön suunnittelua. Tuotettavasta aineistosta nähdään olevan hyötyä kuntien paikallisiin kaavahankkeisiin.

Kaavoituskatsaus on ollut toimiva dokumentti kunkin vuoden aika-
taulutetuista kaavahankkeista. Uusi esitys kaavoituskatsauksen sijaan tehtävästä jatkuvasta tietoa-
aineistosta vireillä olevien ja lähiaikoina vireille tulevien kaava-asioiden, kaavoitusaloitteiden ja niiden käsittelyvaiheiden dokumentoinnista koetaan lisää kaavoituksen resursseja vaativaksi. Nykyisellään jo on kaupunkien kotisivuilla nähtävissä vireillä olevien kaavahankkeiden aineistot ja aikataulut. Lakimuutos ei sinänsä tuo uutta osallisten tiedonsaantiin, mutta työllistävän vaikutuksen viranhaltijoille.

Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta (luvut 1, 17-24, 37-40)

Ei lausuttavaa.

Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta (luvut 1, 25-36, 37-40)

Lakiehdotus ohjaisi rakentamista vähähiiliseksi ja toisi kiertotalouden periaatteet osaksi rakentamisen ketjua. Rakennukset olisi suunniteltava pitkäikäisiksi, monikäyttöisiksi sekä helpommin korjattaviksi. Rakennus- ja purkumateriaalien pitäminen kierrossa mahdollisimman pitkään vähentäisi luonnonvarojen kulutusta ja kehittäisi materiaalien jälkimarkkinoita.

Lupamuotojen yhdistäminen yhdeksi luvaksi selkeyttää luvan hakijan ja suunnittelijoiden tehtävää. Rakennusluvan tietomallipohjaisuuteen liittyvät vaatimukset edellyttäisivät rakennusvalvonnan käyttämien järjestelmien sekä prosessin uudistamista ja henkilöiden osaamiseen merkittävää kehittämistä. Näistä syntyy väistämättä kustannuksia, joita tuskin pystytään ainakaan pienissä kunnissa kattamaan lupamaksuilla. Rakentamislupa voidaan käsitellä kaksivaiheisena hakijan niin halutessaan. Sijoittamislupa kohteissa, joissa kaavoitus ei ole enää ajan tasalla tai alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa. Toteuttamisluvassa arvioidaan täyttääkö hanke vaadittavat rakentamismääräykset.

Luonnoksen 252 §:n mukaan rakennustarkastajalla on oltava rakennusalan tai muu soveltuva korkeakoulututkinto ja kokemusta rakennussuunnittelun ja rakennustyön suoritukseen liittyvistä tehtävistä ja hänen on ylläpidettävä ammattitaitoaan. Kunnilla on jo nyt huoli osaavan työvoiman saatavuudesta teknisiin tehtäviin ja kelpoisuusvaatimusten noustessa tilanne ei tule helpottumaan, sama pätee myös maankäytön sektorilla. Rakennustarkastajan pätevyyden arvioinnin kannalta on myös huomattava, että rakennusvalvontatehtävissä edellytettävää ja kertyvää kokemusta ei ole mahdollista arvioida suoraan esimerkiksi suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksia vastaavalla tavalla. Tämä tulisi huomioida erityisesti

pätevyysvaatimusten sekä ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan suorittamassa pätevyysarvioinnissa.

Esitetty kahden tason rakennusvalvontojen malli ja sen toimivuus jäävät epäselväksi. Onko vaativan tason rakennusvalvonnalla resursseja tarjota lisää osaamista tavanomaisen tason rakennusvalvonnalle? Maankäyttö- ja rakennuslain 150 c § ulkopuolinen tarkastus on jo nykyisellään joustava käytäntö saada pätevän asiantuntijan lausunto ennen vaativan tason lupahakemuksen käsittelyä.

Rakennuksen omistaja vastaa nykyisin maankäyttö- ja rakennuslain sekä esitysluonnoksen perusteella rakennuksen kunnossapidosta. Esitettyä julkisiin rakennuksiin painottuvaa ja jälkikäteiseen valvontaan perustuvaa katsastusmenettelyä voidaan pitää epätarkoituksen mukaisena ja tehottomana keinona edistää rakennuksen kunnossapitoa.

Lakiluonnoksen mukaan kooltaan alle 30 neliömetrin, muun kuin asuinrakennuksen, rakentaminen ei vaatisi rakentamislupaa. Luonnoksessa ei ole tarkemmin määritelty, mitä neliötä rakennuksen koolla tarkoitetaan. Onko kyseessä rakennusala, kerrosala, kokonaisala vaiko joku muu ala? Kuinka varmistetaan rakennuksen sijoittuminen kaavassa määrätyle paikalle, riittävän etäälle kiinteistön rajoista, muista rakennuksista sekä esimerkiksi paloturvallisuusasiat? Mikäli pienten rakennuksen luvan tarve poistetaan, vapautuu rakennusvalvonnan resursseja muihin tehtäviin. Jos taas rakennustarkastus joutuu puuttumaan jälkikäteen epäkohtiin ja kehottamaan korjaamaan mahdolliset epäkohdat, on resurssisäästö menetetty monin kerroin.

Lakiluonnoksessa keskeisenä ehdotuksena on kuntien ja maakuntien liittojen tuottamien rakennetun ympäristön tietojen tietorakenteiden yhtenäistäminen ja tiedon koneluettaavuus sekä prosessien sähköistäminen. Yhteen toimivuus on erittäin kannattavaa, toteutuksen kustannukset tulee kuitenkin arvioida huolellisesti ja järjestää tarvittaessa kunnille valtion rahoitus.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 020 632 2036, rakennustarkastajat Arto Tavaststjärna ja Ville Vähätiitto
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää antaa edellä olevan lausunnon ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaita.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tehty ehdotus

Kaupunginhallitus katsoo, että luonnos hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaita on valmisteltu vajavaisesti ja että se on

Kaupunginhallitus

§ 368

22.11.2021

keskeneräinen. Lakiluonnos tulisi palauttaa uudelleen valmisteltavaksi esittelytekstissä mainituin perusteluin.

Päätös

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan kokouksessa tehty ehdotus.

Otteen oikeaksi todistaa
24.11.2021


Tuula Ruuska
hallintosihteeri

Tiedoksianto

pvm

24.11.2021

vastaanottaja

Ympäristöministeriö

tiedoksiantotapa / tiedoksiantaja

sähköposti / Tuula Ruuska

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Kaupunginhallitus

§ 368

22.11.2021

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 368

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.