

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1-16, 37-40)**

Ehdotettu ”erityisharkinta-alue” on käsitteenä rakennushankkeisiin ryhtyville ja suunnittelijoille selkeämpi ja ilmeisen toimivampi kuin nykyinen ”suunnittelutarvealue”. (52 §) Erityisharkinta-alueella lupamenettely hoidetaan 2 vaiheisen rakentamisluvan sijoittamisluvalla (211 ja 212 §)

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

-

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

Uutena vaatimuksena ilmastaselvitys. Selvityksen laatiminen lisää suunnittelijoiden osaamisvaatimuksia ja lisää osaltaan rakentamisen viranomaistyötä kunnissa. Katsomme tärkeäksi lisätä huomattavasti alan koulutusta ja koulutettavia määrää. (206 §)

Rakentamislupa on uusi käsite, johon on yhdistetty nykyisiä lupatyyppejä. Lakiehdotus ei tunne ilmoitusmenettelyä. Käsitteiden yhdistämiselle ei nähdä erityistä tarvetta ja ilmoitusmenettely tulee säilyttää. Lupatarpeen poistaminen alle 30 m<sup>2</sup> rakennuksilta aiheuttaa huomattavia ongelmia rakennusten digitaalista tiedonhallintaa mm. kiinteistöverotuksen ja lupapalveluiden itsepalvelun lisäämisen osalta. Muutosehdotus lisäisi merkittävästi myös jälkivalvonnan tarvetta. Toisaalta rakentamisluvan piiriin tulee tarpeettomasti mm valomainokset. Myös kaikille väliaikaiset rakennukset ovat luvanvaraisia.

Kunnan tulee voida määrätä myös lainsäädäntöä tiukempia määräyksiä ei pelkästään siitä, että lupaa ei vähäisissä asioissa tarvita.

Sen lisäksi lupatarpeen arvioimista esitetty säädöstö on hyvin tulkinnanvarainen.

Em. syistä Sysmän kunta ehdottaa laissa säilytettäväksi edelleen ilmoitusmenettelyn, jonka kautta rakennuksia ja rakennelmia koskevat tiedot saadaan tietojärjestelmiin ja viranomaisen pystyy

harkitsemaan mahdollista lupatarvetta. Tällä tavoin rakennustietojen käyttöä voidaan laajentaa itsepalveluksi. Ilmoitusmenettelyn käytön automatisoimiseksi on käynnissä valtionvarainministeriön rahoittama hanke. Järjestelmien rakentaminen tähän tarkoitukseen on järjestelmätoimittajien mukaan helppo tehtävä.

Uutena asiana on mahdollisuus kaksivaiheisen rakentamisluvan hakemiseen (sijoittamislupa ja toteuttamislupa). Sysmän kunnan näkökulmasta tälle mahdollisuudelle ei ole käyttötarvetta, toisaalta ei siitä nähdä aiheutuvan erityisemmin haittaakaan (209 §)

Tärkeä osa toimintaa eli poikkeuslupa (219 §) ja vähäinen poikkeaminen (221 §) säilyvät likimain nykyisellään ja mahdollistavat myös laissa olevien puutteiden oikaisun käytännön työssä.

Uusi, merkittävästi nykyistä lainsäädäntöä muuttava toimintamalli on tietomallivaatimusten tuleminen pakollisena osaksi rakentamisprosessia. Viranomaistoiminnan kannalta tietomallien käyttöön otolla ei ole nähtävissä merkittäviä, lakiluonnoksen tavoitteiden mukaisia hyötyjä. Vaatimus tietomallien käytöstä ei vastaa nykyisiä rakennusalan käytäntöjä. Rakennusalalla ei ole vaatimusten edellyttävää osaamista ja muutoksesta aiheutuisi rakennusalalle ja kunnille kestäättömän suuret kustannukset. Muutos keskittäisi entisestään rakennusvalvonnan ICT-palveluja 1-2 yritykselle. Tietomallien käyttäminen tulee ehdottomasti olla kuntakohtaisesti erikseen päätettävissä oleva vaihtoehto, ei pakollinen vaatimus.

Lakiluonnoksesta puuttuu nykyiseen lainsäädäntöön sisältyvä rakennustarkastajan pätevyyttä koskeva siirtymäsäännös, joka tulisi säilyttää:

Jos siirtymäsäännös jää pois, kuntien rakentaminen lamaantuu, koska suurimalla osalla kuntien rakennustarkastajista ei ole korkeakoulutasoista tutkintoa. Kuntiin on nykyiselläänkin vaikeuksia saada päteviä rakennustarkastajia pysyviin virkoihin tai varsinkaan sijaisuuksiin. Laissa ei ole otettu tätä realiteettia lainkaan huomioon. Siirtymäsäännös tulee olla voimassa vähintään 10 vuoden ajan.

Useista kaupungeista saadun kielteisten kokemusten perusteella kaksitasoinen rakennusvalvonta ei voi olla toimiva ratkaisu. Isoilla kaupungeilla ei ole ylimääräistä resurssia, joka olisi nopeasti pienempien kuntien käyttöönotettavissa kohtuullisessa aikataulussa. Isommilla kaupungeilla ei yleensä ole kokemusta esim. maaseutualueiden vaatimissa maatalouden rakennuksista eikä tuulivoiman rakentamisesta. Nykymallin mukaan rakennusvalvonta voi vaatia vaativissa kohteissa erityismenettelyn, joka on käytännössä huomattavasti paremmin toimiva ratkaisu.

Uutena piirteenä lakiehdotuksessa on suunnittelijoille ja urakoitsijoille tuleva 5 vuoden vastuu. Poikkeaminen yleisestä vastuun lisäämiseksi on vastaavat työnjohtaja ja erityisalojen työnjohtajat, joilla ei ole 5 vuoden vastuuajaa. Viiden vuoden vastuu tulisi lisätä koskemaan myös työnjohtajien tehtäviä. Vastuu tulisi olla voimassa vain niissä tapauksissa, että vastuuajaa ei olisi sopimuksella erikseen määritelty (255-261 §:t)

Velvollisuutta rakennusten katsastusmenettelyyn on muutettu ja se liittyy rakennuksen suureen käyttämäärään. Uudistusta pidetään tarpeellisena. (306 §)

Valitusoikeuksia koskien rakentamislupaa, poikkeamislupaa sekä rakentamislupaa, johon sovelletaan erityisharkinta-aluetta koskevia säännöksiä, purkamisluvasta ja maisematyöluvasta on laajennettu huomattavasti. Lupa-asioita koskevat valitukset ovat Sysmässä erittäin harvinaisia. Valitusoikeuksien laajentaminen mahdollistaa kuitenkin rakentamisoikeuden käytön huomattavan hidastamisen osapuolille, joille ei kaavoitetuilla alueilla ole välttämättä todellista haittaa rakentamisesta. Varsinkin kaavoitetuilla alueilla valitusoikeuksien laajentaminen on päällekkäistä kaavoituksen monivaiheisen ja laajan kuulemismenettelyn kanssa. Sysmän tie- ja lupajaosto ehdottaa, että rakentamista ohjaavien yleiskaavojen ja asemakaavojen alueilla rakentamis-, purkamis- ja maisematyöluvien valitusoikeuksia laajentamisesta luovutaan.

Erittäin tervetulleena uudistuksena nähdään tietojen saaminen verohallinnolta. Käytännössä tässä palautetaan vuosia jatkunut toimiva käytäntö.

Siirtymäsäännöksistä puuttuvat nykyisessä laissa olevat rakennustarkastajan kelpoisuutta koskevat siirtymä säännös ja maisematyöluvan tarve lain voimaan tullessa olevissa ranta-asemakaavoissa. Rakennustarkastajan kelpoisuutta koskeva siirtymäsäännös tulee lisätä lakiehdotukseen, mutta maisematyöluva voidaan poistaa ranta-asemakaavoista.

## Kysymyksiä lausunnonantajille

**Lakiuudistuksen valmistelun aikana käydyissä keskusteluissa on ollut esillä myös maakuntakaavaa koskeva vaihtoehtoinen malli.**

**Vaihtoehtoisen mallin oleellisin ero lakiehdotukseen olisi se, että maakuntakaavan oikeusvaikutuksia ei rajattaisi laissa vaan maakuntakaava olisi nykyiseen tapaan kokonaisuudessaan oikeusvaikutteinen. Vaihtoehtoinen malli olisi oikeusvaikutusten osalta pääosin nykyisen lain kaltainen, mutta malli ei kuitenkaan sisältäisi nykyisen lain mukaista maakuntakaavan toteuttamisen edistämisvelvoitetta.**

**Myös vaihtoehtoisessa mallissa maakuntakaavassa olisi esitettävä aluerakenteen, liikennejärjestelmän ja liikenneverkon sekä viherrakenteen kehittämisen periaatteet, ja lisäksi maakuntakaavassa voitaisiin esittää myös muita maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita. Vaihtoehtoisen mallin mukaan maakuntakaavassa esitettävistä asioista kuitenkin rajattaisiin laissa nimenomaisesti pois yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteen. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten**

mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa.

Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.

-

**Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä**

-

**Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)**

-

**Erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan lupaedellytyksissä ollaan palaamassa oikeusharkinnasta rakennuslain aikaiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Miten lupaedellytykset pitäisi kirjoittaa, jotta:**

- a. tuomioistuimen kannalta kunnan myöntämä lupa on mahdollista pitää voimassa eikä lupa mene valituksen johdosta nurin oikeudessa automaattisesti esimerkiksi siksi, että luvalla käsitellään vain yhden rakennuspaikan, eikä sitä ympäröivien alueiden tilanne?
- b. kunnan kannalta on mahdollista evätä lupa esimerkiksi siksi, että kyseinen rakentamisen lievealue on suunniteltava kaavoituksellisesti kokonaisuutena?

-

**Miten päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän perustelut pitäisi kirjoittaa, jotta niistä kävisi kyllin selkeästi ilmi, että allianssimallin tai muiden yhteistoiminnallisten toteutusmuotojen käyttäminen on hankkeessa mahdollista?**

-

**Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?**

-

**Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislaisissa lukuun ottamatta luonnonvalon johtamista asuintilaan. Miten asumista ja majoitusta koskevia olennaisia teknisiä vaatimuksia pitäisi mielestänne muuttaa ottaen huomioon kalustettujen asuntojen vuokraus ja Airbnb-toiminta?**

-

**Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?**

-

**Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä**

[Lausunto KRL 2.0.pdf](#)

[Ote tie- ja lupajaoston esityslistasta.PDF](#)

Nikupeteri Matti  
Sysmän kunta - Sysmän kunnan tie- ja lupajaosto