

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Lakiluonnos heikentää olennaisesti mahdollisuuksia soveltaa kaavoituksen ja rakentamisen ohjauskeinoja joustavasti ja alueiden erilaiset tilanteet huomioon ottaen. Kunnille tulisi antaa laajempi toimivalta yksinkertaistaa prosesseja ja hyödyntää ketterästi olemassa olevia työkaluja (asemakaava, poikkeaminen, tonttijako, rakennuslupa). Esityksellä on todennäköisesti negatiivisia vaikutuksia kuntien talouteen eikä näitä vaikutuksia ole arvioitu.

Lausuttavana olevan lakiluonnoksen aikataulu on hyvin tiukka ottaen huomioon, miten laajasta kokonaisuudesta on kyse ja miten monen viranomaisen tehtäviin se vaikuttaa merkittävästi kuntien sisällä. Lausunnon lähtenyt esitys on nyt nähtävissä kokonaisuutena ensimmäisen kerran. Näin prosessin loppuun sijoittuva kuntien vaikuttamismahdollisuus tekee siitä haastavaa.

Digitaalisten ratkaisuiden myötä muuttuvat suunnittelu- ja päätösprosessit tai tiedonsiirtovelvoitteet eivät saa lisätä kuntien työtaakkaa kohtuuttomasti.

Lakiluonnoksen edellyttämä tietomallimuotoisten kaavojen laatiminen ja koneluettavuuden vaatimus ei saa rajoittaa kaavojen sisältöä tai paikallisten olosuhteiden ja erityistilanteiden huomioimista kaavassa.

Lakiluonnos sisältää lukuisia ehdotuksia, jotka tarkoittaisivat yhteisvaikutuksiltaan kunnille nykyistä raskaampia tai kokonaan uusia menettelyitä, prosessien hidastumista, selvitysvelvoitteiden laajentumista sekä mahdollisesti tarvetta mittaville lisäresursoinneille. Kuntaliitto on lausunnessaan arvioinut, että lakiuudistuksen toimeenpano edellyttäisi henkilöresurssien lisäämistä tarpeen ainakin kaavoituksen, maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen tehtäviin kunnissa, tietojärjestelmäinvestointeja sekä konsulttipalveluiden hankkimista. Kunnilla on nyt jo suuria

haasteita osaavan henkilöstön saa-tavuuden suhteen rakennetun ympäristön toimialalla. Lakiesityksen koko-naisvaikutukset suhteessa kuntien voimavaroihin aiheuttavat taloudellisten resurssien lisäksi henkilöstö- ja osaamisresurssien kasvavaa tarvetta. Ny-kysisellä henkilöstöllä ja nykyisin tietojärjestelmin eivät lakiluonnoksen tavoit-teet ole toteutettavissa. Mikäli lisävelvoitteet ja -kustannukset ovat vaiku-tusarvioinnin jälkeen edelleen lainsäätäjän näkökulmasta perusteltuja, tulee nämä lisäkustannukset kompensoida kunnille täysimääräisesti.

Maakuntakaavoitus

Lakiluonnoksessa esitetty maakuntakaavan oikeusvaikutuksien karsiminen johtanee maakuntakaavan laatimisen yhteydessä laadittavien selvitysten karsimiseen. Tämän johdosta yleiskaavojen yhteydessä selvitysten määrä lisääntyy. Kunnille ei pidä siirtää tämän kaltaisia uusia tehtäviä, jotka kuulu-vat ensisijaisesti maakuntakaavassa selvitettäviin asioihin.

Yleiskaavoitus

Ohjausvaikutukseltaan selvästi vanhentuneen yleiskaavan ja samaa aluetta koskevan asemakaavan tai sen muutoksen yhteiskäsittely on kannatettava asia. Esityksen mukaan asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen, jos yleis-kaava on vanhentunut, sujuvoittaa ja nopeuttaa asemakaavojen laatimista tällaisissa tilanteissa.

Yleiskaavan laadullisiin vaatimuksiin ehdotetut uudet säännökset saattavat lisätä selvitysten laatimisen tarvetta ja siten kuntien työmäärää.

Asemakaavoitus

Kunnan kaavamonopoli on perusteltua edelleen, jotta alueiden suunnittelu ja rakentaminen voidaan toteuttaa ja ajoittaa tarkoituksenmukaisesti. Kunnan jäsenen aloiteoikeutta asemakaavan laatimiseen ei ole tarpeen kirjata lakiin. Kuntalain määrittämä aloiteoikeus riittää hyvin toteuttamaan kuntalaisten vaikutusmahdollisuuksia. Vaatimus aloitteen käsittelystä neljässä kuukaudessa on liian lyhyt aika. Aloitteiden käsittely aiheuttaa lisätyötä, joka hidastaa suunnittelun alla olevia hankkeita ja vaikeuttaa kaavoille ja alueiden rakentamiselle asetettujen aikataulujen toteutumista.

Viranomaisyhteistyö ja valvonta kaavoituksessa

Lakiluonnokseen sisältyy esitys ELY-keskusten roolin palauttamiseksi lähes vuoden 2017 lakimuutosta edeltävälle tasolle. Tämä tarkoittaisi, että ELY-keskuksille palautettaisiin pitkälti niiden aiemmat valvontatehtävät, jotka kohdistuivat kuntien alueiden käytön suunnittelun laillisuusvalvontaan, supistaen kuitenkin ELY-keskuksen kuntien kaavoitusta ohjaavaa tehtävää. ELY-keskusten aiempaa roolia ei ole kaupungin näkemyksen mukaan tarpeen palauttaa, vaan ELY-keskuksella tulisi olla eri tavoitteita yhteen sovittava, konsultoiva rooli. Lakiin ei tule lisätä sellaista lainvalvontaa, joka tarpeettomasti hidastaa tai kuormittaa kaavojen valmistelua. Lain kirjaimellinen tulkinta pahimmillaan lisää kaikkien osapuolten työmäärää ja suuntaa resurssit pois itse suunnittelusta ja suunnitelman sisällöstä. Nykyisen lain mukaiset kaavakohtaiset neuvottelu- ja lausuntokierrokset on todettu hyväksi yhteistyön tavaksi. Emme pidä tarpeellisena myöskään laajentaa ELY-keskuksen valitusmahdollisuuksia/oikaisukehotuksen tekemismahdollisuutta kaavan hyväksymispäätöksestä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa

Vuorovaikutus kaavoituksessa jäisi periaatteiltaan pitkälti ennalleen. Vuoro-vaikutusta kaavan aloitusvaiheessa korostetaan. Nykyinen laki tarjoaa osallistumiselle ja suunnitteluprosessille jo nyt täysin riittävän ja toimivan pohjan, joten mitään varsinaista uutta ei lakiin ole tarvetta lisätä. Kyse on enemmänkin osallistamisen ja tiedottamisen käytännön organisoimisesta ja siihen tarvittavien resurssien järjestämisestä.

Vuorovaikutuksen monimutkaistaminen ja tähän liittyvät määrämuotoisuuden vaatimukset lisäävät tarpeettomasti kaavoituksen prosessiriskejä muutoksenhakuun liittyen. Tämä vaikuttaa merkittävästi myös kaavoituksen resursseihin.

Kerran vuodessa julkaistavan kaavoituskatsauksen sijaan siirryttäisiin käytäntöön, jossa kunta pitäisi yllä jatkuvasti ajantasaista tietoa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kunnan kaava-asioista ja niiden käsittelyvaiheesta. Tietoaineisto käsittäisi kaikki kunnassa laadittavat kaavat. Kunta voi toteuttaa tietoaineiston haluamallaan tavalla, esim. verkkosivustona, kuitenkin saavutettavuus huomioiden. Kunnan olisi laadittava kerran vuodessa tietoaineistosta tiivistelmä ja tiedottaa siitä tietoaineiston tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla. Jatkossa kaavoituksen vireille tulosta tulisi ilmoittaa aina niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Varkauden kaupunki on ylläpitänyt verkkosivuilla ajantasaista kaavoituskatsausta jo useiden vuosien ajan, joten muutos ei vaikuta nykykäytäntöön.

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

Maapolitiikka

Maapolitiikan kirjaukset ja uudet raportointivelvollisuudet ovat liian tarkkoja ja ne johtaisivat tarpeettoman raskaaseen hallintoprosessiin, mikä on ristiriidassa kokonaisuudistuksen keskeisen tavoitteen, kaavaprosessin sujuvuuden edistämisen kanssa. Ehdotettu menettely luo monivaiheisen ja jäykän hallintokäytännön ja voi heikentää kuntien maapoliittista asemaa.

Nämä lisäävät kunnan lakisääteisiä velvollisuuksia ja siten edellyttävät lisä-resursseja.

Yleiset alueet

Yleisten alueiden suunnitteluun ja toteutukseen ehdotetaan sovellettavaksi nykyistä selkeästi laajempia vuorovaikutusmenettelyjä mm. varhaisen vaiheen vuorovaikutusta pitää laajentaa ja velvollisuus esittää useampia vaihtoehtoja, kun suunnitelman katsotaan olevan laajuudeltaan tai vaikutuksiltaan merkittävä. Lisäksi lakiluonnos sisältää uusia säädöksiä yleisten alueiden laatuvaatimuksista ja suunnittelusta. Nämä vaatimukset ovat uusia velvoitteita kunnille, ja ne lisäävät kunnan kustannuksia sekä lisäävät myös jo nyt täystyöllistettyjen suunnittelijoiden työtaakkaa. Lisäksi ne ovat osittain epämääräisesti ilmaistuja. Kunnalle pitäisi jättää harkintamahdollisuus siihen, ettei laatuvaatimuksia joillakin alueilla voida ottaa huomioon

Lunastaminen

Katualueen ilmaisuovutusvelvollisuuden poistaminen loisi paineita nostaa veroja ja maksuja merkittävästikin, jotta yhteiskunnan toteuttamisen kannalta tarvittavat kadut ja muut yleiset alueet saataisiin toteutettua. Lunastuskorvauksen määrittäminen 15 % markkina-arvoa korkeammaksi uhkaa lopettaa vapaaehtoisuuteen perustuvan toimivan ja lunastusta inhimillisemmän toimintatavan. Ei ole yhteiskuntien toiminta edellytysten kannalta tarkoituksen mukaista muodostaa hintoja korottavaa mekanismia.

Tonttijaot

Lakiesityksessä tonttijakosuunnitelma vastaisi nykyisen lain sitovaa tonttijakoa. Ohjeellisen tonttijaon käsite ehdotetaan poistettavaksi laista. Lakiesityksen mukaan ohjeellisia tonttijakoja

vastaavia ohjeellisia merkintöjä voitaisiin merkitä kaavoihin tarvittaessa edelleenkin. Pidämme tärkeänä mahdollisuutta edelleen osoittaa asemakaavassa tontit ohjeellisena.

Tonttijakosuunnitelman laatijan pätevyysvaatimuksena oleva maanmittaus-alan tutkinto on perusteltu (94 §).

Vaatus laatia tonttijakosuunnitelmat tietomallina edellyttää kunnilta merkittäviä tietojärjestelmä investointeja, joiden kompensoimiseen lakiluonnoksessa ei esitetä resursseja (95 §).

Pohjakartta (42 § - 44 §)

Asemakaavan pohjakartalle esitetyt vaatimukset (42 §), kaavoitusmittauksen valvojalle esitetyt vaatimukset (43 §) ja pohjakartan hyväksymiselle esitetyt vaatimukset (44 §) ovat tarkoituksenmukaisia.

Kaavan tietosisällön esitystapa (89 §)

Vaatus laatia kaavat tietomallina (87 § – 88 §) edellyttää kunnilta merkittäviä investointeja tietojärjestelmien muutoksiin, joiden kompensoimiseen lakiluonnoksessa ei esitetä resursseja (89 §).

Muutoksenhaku kaavan, kaupunkiseutusuunnitelman ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen (322 §)

Kaupunki kannattaa säännöksen 2 momentin lisäystä siitä, että myös elin-keinoelämän toimintaedellytysten kannalta tärkeä kaava katsottaisiin yhteiskunnallisesti merkittäväksi ja myös tällaista asemakaavaa koskeva valitus olisi käsiteltävä kiireellisenä. Muutoksenhaku kestää kaavoitusasioissa pitkään ja hallintotuomioistuinten resurssien lisääminen olisi keskeistä käsittelyaikojen lyhentämiseksi.

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

Suunnittelutarve ranta-alueella (53 §)

Ranta-aluekäsitteeseen ehdotetaan yhdistettäväksi nykyiset rantavyöhykkeen ja ranta-alueen käsitteet. Ranta-alueeseen kuuluisi aina vähintään noin 100 metrin vyöhyke keskivedenkorkeuden

mukaisesta rantaviivasta, mutta alue olisi laajempi niissä tilanteissa, joissa maankäytön suunnittelemisen tarve tulee pääasiassa sellaisesta rakentamisesta, joka tukeutuu rantaan. Käsitteiden yhdistämisellä ei ole tarkoitus muuttaa tulkintaa siitä, mille laajuudelle rannan suunnittelutarve nykyisen oikeuskäytännön perusteella ulottuu. Käsitteiden yhdistäminen yhdeksi on selvyyden vuoksi kannatettavaa.

Kiinteistön hulevesien johtaminen (123 §)

Nykyisen lain (MRL 103 f §) tarkoituksen selkeyttäminen on tarpeen. Ase-makaava-alueella tulisi kuitenkin lähtökohtana olla liittyminen hulevesiviemäriverkostoon ellei kaavassa ole osoitettu esim. imeytys- tai viivytyks-alueita.

Väliaikainen rakennus (188 §)

Hyvä ja toivottava muutos yhdistää tilapäisen ja määräaikaisen rakennuksen käsitteet, mikä selventää aiempia epäselviä rajanvetoja.

Rakennus- ja purkumateriaaliselvitys (194 §)

Hyvä ja tarpeellinen täsmennys nykyiseen lakiin verrattuna.

Energiatehokkuus (203 §)

Lakiesityksessä mainitaan, että energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakennustoimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusi lakiesitys ei kuitenkaan sisällä muilta osin näitä termejä ja siten lupamuotoja lainkaan.

Rakentamislupa ja sijoittamislupa (208-209 §)

Toimenpideluvan poistuminen vaikuttaa keinotekoiselta, ja tehnee alarekisterin lupa-asioista raskaita ja byrokraattisia. Rakennusluvan kaksivaiheisuus on jo nyt olemassa, haluttu lopputulos olisi saavutettavissa nykyistä MRL 134 §:ää kehittämällä. Lupaa vaativaksi toimenpiteeksi ei mainita ny-

kyisen MRL 126 a§ kohdassa 1 mainittua kiinteistökohtaista jätevesijärjestelmää, eikä YSL 157 a §:ää esitetä muutettavaksi.

Lupakynnys on nostettu liiankin korkealle pykälän 1. momentin kohdissa 2-3 olkoonkin, että 2. momentissa tavallaan säilytetään mahdollisuus edellyttää lupaa edellä mainittua pienemmiltäkin hankkeilta. Nykyiseksi muodostunut käytäntö - myös oikeuskäytäntö - rakennusten käsitteellisen rajanvedon ja siten luvanvaraisuuden kannalta olisi kannatettava.

Toisaalta lupakynnys alenisi selvästi kun on kirjoitettu auki esimerkiksi ”jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyys- ja turvallisuuden...taikka...joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin”. Lähtökohtana pitäisi olla, että korjaustoimenpiteet eivät vaaranna rakennuskohteen terveellisyttä tai turvallisuutta, joten luvantarvetta ei tulisi esittää negaation kautta. Nykyinen muoto tältä osin tulisikin säilyttää (”jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin”).

Rakentamisluvan (208 § 1. momentin kohdat 2 ja 3) ovat kuntien perusrekisterien ylläpidon ja luetettavuuden kannalta liian korkeat. Toteutuessaan esitetyssä muodossa kohdat vaikeuttaisivat myös kaavanpohjakartan yllä-pittoa ja eri valtionviranomaisten tarpeita saada tietoja rakennuksista, koska ne eivät tulisi enää minkään rekisteriä ylläpitävän organisaation tietoon.

Sijoittamisluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella (211 §)

Rakennuspaikan vähimmäiskoko esitetään pienennettäväksi 2000 neliömetristä 1000 neliömetriin. Esitykseen suhtaudutaan varauksella, ja muutoksen vaikutuksia tulisi vielä laajemmin arvioida.

Rakennuskohteen tietomalli (222 §)

Tietomallin vaatiminen ja tarkastelu lisää rakennusvalvonnan osaamisalue- ja ohjelmistovaatimuksia sekä työpanoksen tarvetta. Näillä kaikilla on kustannuksia kasvattava vaikutus, ja kustannusten kattaminen on jo nyt haasteellista.

Rakentamislupahakemus (223 §)

Kaikkien liiteasiakirjojen (kohdat 1-9) välttämättömyyttä tulisi voida harkita rakennusvalvonnassa kunkin rakennushankkeen ominaisuuksien perusteella. Pienempien ja vähämerkityksellisten hankkeiden yhteydessä tarvittavien liitteiden suuri määrä nostaa tarpeettomasti kustannuksia, on omiaan aiheuttamaan luvanhakijoissa turhautuneisuutta viranomaista kohtaan sekä jopa tottelemattomuutta (jättää lupa hakematta). Erityisesti päällekkäisiä tietoja ja tavoitteita sisältäviä liitteitä tulisi välttää, esim. kohdan 6 tiedot on an-nettavissa selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista -asiakirjassa, toisaalta korkeusasemat on selvitettävä joka tapauksessa ja esitettävä asemapiirustuksessa.

Kuuleminen ja tiedottaminen, lausunnot rakentamislupahakemuksesta (224-227 §)

Nykyisessä laissa oleva anonyymimpi ilmaisu kuulemisen suorittamisesta ja/tai suorittajasta on parempi. Myös kunta terminä voi sekoittua muihin asiayhteyksiin, mikä tukee osaltaan edellistä lausetta.

Rakennuskohteen tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (234 §)

Kunnilla on merkittävien tietojärjestelmäinvestointien kautta mahdollisuus toteuttaa vaadittujen tietojen toimittaminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään yhteen toimivassa ja koneluettavassa muodossa. Mutta rakennuskohteen omistajilta vaadittavia edellytyksiä ei ole kohtuudella toteutettavissa, jolloin mm. väestötietojärjestelmän ajantasaisuus kärsii.

Suunnittelutehtävän vaativuusluokat (243 §)

Pykälän 1. momentissa annetaan ymmärtää, että vaativuusluokkia olisi edelleenkin neljä ja lanseerattaisiin ”erittäin vaativa” aiemman poikkeuksellisen vaativan tilalle. Kuitenkin vasta 2.momentissa mainitaan edelleen ”poikkeuksellisen vaativa” ja tyhjentävästi vasta 244 §:ssä, että vaativuus-luokkia onkin viisi. Pykälässä 243 tulisi heti ilmaista selvästi, että luodaan uusi, viides vaativuusluokka kaikkein ylimmäksi luettelemalla pykälän 244 kaltaisesti vaativuusluokat.

Suunnittelijan kelpoisuuden arviointi 246 § ja 250 §

Erittäin vaativassa vaativuusluokassa ei pitäne hyväksyä teknikon koulutusta, koska sitä ei hyväksytä yhtä luokkaa alemmassakaan, vaativassa luokassa, eikä ole hyväksytty nykyisen lain voimassa ollessakaan. Raken-nusvalvontaviranomaisella tulisi olla tarvittaessa mahdollisuus ja oikeus arvioida suunnittelijan kelpoisuus mahdollisista sertifikaateista huolimatta.

Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat (247 §)

Kommentit soveltaen kuten 243 §

Vastaava työnjohtaja (259§)

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että rakentamislupaa vaativassa työssä tulee olla vastaava työnjohtaja. Tämä merkinnee, että nykyisen lain tältä osin toimenpidelupia koskevia harkinnanvaraisuus poistuu ja sääntely lisääntyy koskemaan kaikkia aiemmin toimenpideluvanvaraisia hankkeita jos ne muuten vaativat rakentamisluvan. Pykälän sisältöä tulisikin pohtia tarkemmin. Lisäksi on nähty purkamisten alati lisääntyessä ja ollessa rakennusluvista erillisiä hankkeita, vastaavan työnjohtajan velvoite purkamis-luvissa sekä vaativuusluokkien ja kelpoisuusvaatimusten soveltaminen niihin.

Rakennustarkastajan pätevyys (252 § ja 267 §)

Kaupunki ei näe tarpeellisena, että rakennustarkastajan olisi osoitettava pätevyytensä ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella, vaan pätevyysvaatimusten täyttyminen voidaan tavanomaiseen tapaan arvioida virantäytön yhteydessä. Toisaalta rakennustarkastajan pätevyyden arviointia ei ole syytä antaa ulkopuolisten toimijoiden käsiin, koska näin ei toimittane muidenkaan viranomaisten kohdalla.

Pykälässä 267 on mainittu että rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa on oltava rakennusalan tutkinnon suorittanut rakennustarkastaja, jonka on ylläpidettävä osaamistaan. Tämä ei sisällä viitettä korkeakoulututkintoon. Lause tulisi poistaa harhaanjohtavana ja tarpeettomana, sillä asia on käsitelty jo 252 §:ssä.

Edellytykset vaativan tasoisen rakennusvalvontaviranomaisen järjestämiselle (253 §)

Periaatteellisella tasolla ajatus on hyvä, mutta toteutuessaan esityksen kaltaisena muutos johtaisi siihen, että pienehköistä kunnista suurimman osan rakennusvalvonnat olisivat vain tavanomaisen tasoisia. Tämä johtaisi yhtäkkiseen resurssiongelmiaan ja suureen kysynnän kasvuun vaativan tasoisia rakennusvalvontoja kohtaan. Tästä aiheutuisi esityksen mukaan tavan-omaisiksi luokiteltaville rakennusvalvonnoille ylimääräisiä kustannuksia, joita ei pystytä kattamaan. Lisäksi tavanomaisen ja vaativan tason määrittely pitäisi tehdä irrallisena suunnittelutehtävien arvioinnista. Pykälä ei sisällä minkäänlaista siirtymäsäännöstä, mikä vähintäänkin olisi välttämätön.

Rakennussuunnittelija (erityissuunnittelija) (256 § ja 257 §)

Vastuu käyttö- ja huolto-ohjeen laadinnasta jää epäselväksi 1. ja 2. momenttien välillä.

Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuu (258 §)

Asiakokonaisuutta ei pitäisi sisällyttää lakiin. Pykälässä säädetään yksityis-oikeudellisista asioista ja käsitellään eri toimijoiden välisiä riippuvuuksia. Rakennusvalvonnan resurssit eivät tähänkään lisätehtävään riitä ja lisätehtävät tarkoittaisivat kustannusten kasvamista.

Valvoja (261 §)

Koko pykälä koetaan turhaksi. Lakitasolla ei tulisi esittää ei-velvoittavia ja/tai oikeusvaikutuksettomia asioita. Valvojan käsite on syytä pitää yksityisoikeudellisena (kuten esim. YSE 1998:ssä).

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen (263 §)

Jako tavanomaiseen ja vaativaan tarkoittaisi käytännössä valtaosan kun-tien rakennusvalvonnoista putoavan tavanomaiselle tasolle, mikä aiheuttaisi akuutin resurssipulan ja kustannusten nousun. Asiaa tulee harkita uudelleen tai luoda riittävä siirtymäsäännös.

Rakennushankkeen vaativuus (265 §)

Ajatus kokonaisvaltaisesta hankkeen vaativuusluokittelusta on hyvä. Pykälässä ei kuitenkaan ilmaista, onko rakennusvalvontaviranomaisen määriteltävä vaativuusluokka erikseen irrallisena suunnittelu- ja työnjohtotehtävistä sekä annettava tästä päätös.

Rakennuksen paikan merkitseminen (271 §)

Paikan merkitseminen pitäisi voida velvoittaa tehtäväksi myös muun kuin viranomaisen toimesta luvanhakijan kustannuksella (esimerkiksi kolmannen osapuolen toimesta). Kaikissa kunnissa ei välttämättä ole osaamista ja resursseja paikan merkintään.

Rakennustyön aloittaminen (272 §)

Aloittamisedellytyksenä tulisi olla, että vastaavan työnjohtajan ilmoitus on paitsi jätetty myös tullut hyväksytyä. Muussa tapauksessa hallintoriitatapaukset ja keinottelu epäpätevillä työnjohtajilla saattavat lisääntyä.

Loppukatselmus (286 §)

Jos kategorisesta jaosta toimenpide- ja rakennuslupa esitetään luovuttavaksi ja tuodaan lakiin käsite rakennuskohde, olisi luontevaa, että myös loppukatselmusta koskeva pykälä alkaisi termillä rakennuskohde tai asia olisi muutoin huomioitu.

Ympäristöhoito (307 §)

Viittaus soveltamisesta myös aiemman lainsäädännön rakennuslupaan olisi välttämätön, eli että pykälällä tarkoitettaisiin myös aiempien lakien aikana ratkaistujen rakennuslupien mukaisuutta.

Ulkovarastointi (308 §)

Pykälän toisesta momentista tulisi poistaa asemakaava-alueen viittaukset, sillä on ollut nähtävissä, että myös muilla kuin asemakaava-alueilla ulkovarastointi on voitava järjestää kohtuullisella tavalla.

Keskeneräinen rakennustyö (309 §)

2.momentissa säädetty määräaika tulisi voida laskea alkuperäisen luvan lainvoimaisuusajankohdasta käsittäen mahdolliset lupien jatkoajat. Samalla luotaisiin yläraja lupien voimassaolon jatkamiselle, joka olisi siis 10 vuotta ja tämä tulisi lakiin kirjattua. Muussa tapauksessa pidemmälle venyvissä

rakennushankkeissa ei tulnaisi jatkoaikaa hakemaan, vaan voitaisiin ajatella ylärajan olevan laissa määritelty ilman jatkoaikojen tarvetta.

Rakennusvalvontaviranomaisen käsite

Termi "kunta" olisi selvyyden vuoksi korvattava termillä "rakennusvalvontaviranomainen" useisiin asiayhteyksiin, jotta viranomaistoiminnan asema suhteessa muuhun kunnan toimintaan ja organisaatioon ei tule epäselväksi. Esimerkiksi tästä mainittakoon 209 §, 218 §, 221 §, 224 §, 225 §, 226 §, 229 §, 237 §, 263 § ja 271 §. Tämän lisäksi pykälissä 230 § ja 238 § puhutaan rakennusvalvontaviranomaisesta ja ristiriitaisesti pykälässä 231 § vielä lupaviranomaisesta.

Muutoksenhaku (luku 37)

Lakiluonnoksessa ehdotetaan ELY-keskukselle valitusoikeutta poikkeamis-luvista ja rakentamisluvista, joihin sovelletaan erityisharkinta-aluetta koskevia säännöksiä (330 §). Kaupunki ei kannata ELY-keskuksen valitusoikeuden laajentamista näihin päätöksiin eikä varsinkaan ilman minkäänlaista va-litusoikeuden alan rajaamista. Sijoittamisluvasta tulisi olla valitusoikeus vain naapurilla, kunnalla ja luvanhakijalla.

Edelleen lakiluonnoksessa esitetään valitusoikeutta ELY-keskukselle ja naapurikunnalle toteuttamis-, purkamis- ja maisematyöluvista (331 - 333 §). Tämä ei ole kaupungin näkökulmasta perusteltua vaan nykyisenlaajuinen valitusoikeus on riittävä.

Tietojen saaminen Verohallinnolta (353 §)

Kunnille tulee turvata oikeus lakisääteisten tehtävien kannalta välttämättömien tietojen saantiin tietotarpeen kannalta käyttökelpoisessa muodossa. Lakiluonnokseen sisältyvä tietojensaantioikeus Verohallinnolta on tarpeellinen.

Digitalisaatio

Valtakunnallisen digitaalisen tietöalustan rakentaminen, sekä sen kehittämiseen sisällytetty yhteentoimivuustyö ovat kannatettavia. Sekä toteutuksessa että siirtymävaiheessa tulee huomioida, että kuntien lähtötaso tiedon tuottamisen edellytysten sekä tiedon toimittamisen teknisten edellytysten suhteen on vaihtelevia. Digitaalisten ratkaisuiden myötä muuttuvat suunnittelu- ja päätösprosessit tai tiedonsiirtovelvoitteet eivät saa lisätä kuntien työ-taakkaa kohtuuttomasti. Lain edellyttämä tietomallimuotoisten kaavojen laatiminen ei saa rajoittaa esimerkiksi kaavojen sisällöllisten tavoitteiden asettamista, tai paikallisten olosuhteiden ja erityistilanteiden huomioimista kaavassa. Valtion panoksen tietöalustan tukipalveluun tulee olla riittävä sekä tiedon tuottajien että tiedon hyödyntäjien kannalta. Kaikkien kaavoitus- ja rakentamislain edellyttämien valtiolle toimitettavien tietöjen siirto kunnista valtiolle tulee tapahtua automaattisesti (kaksi suunteisten) rajapintojen kautta. Kunnilta tulee edellyttää saman tiedon hallittua julkaisemista vain kerran alustalle. Kunnille ei tule asettaa muuta vastuuta tietöjen toimittamisesta valtionhallinnon käyttöön. Kaikkien valtion eri toimijoiden tulee hyödyntää samoja, kunnista tietöalustan käyttöön julkaisemia tietöja. Nykyisestä käytännöstä, jossa samat tiedot toimitetaan kunnista valtion eri virastoille eri yhteyksissä useampaan kertaan, tulee luopua. Kuntien vastuulla olevien (perus) rekisterien (mm. kaavatiedot, rakennus- ja huoneistotiedot, osoitetiedot) ylläpito edellyttää, että muutokset ja korjaukset tehdään vain kuntien toimesta. Valtionhallinnolla ei tule olla oikeutta julkaista kuntien alustalle julkaisemia tietöja eteenpäin muuhun kuin viranomaistoimintaan.

Kaupunginhallitus päättää antaa perusteluosassa ilmenevän lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi.

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 yhdyskuntarakenne. 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 (kerrosneliometriä

-

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+luonnoksesta hallituk.docx](#)

