



Alavuden kaupungin lausunto ympäristöministeriön luonnoksesta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamiseksi ja siihen liittyviksi laeiksi

Alavuden kaupunki yhtyy Kuntaliiton lausuntoon, jossa lakiluonnoksessa esitettyihin uudistuksiin ja niiden vaikutuksiin on syvennetty perusteellisesti nimenomaan kuntien näkökulmasta.

Alavus katsoo myös, että lain valmistelua olisi ollut syytä tehdä laaja-alaisemmin eikä vain yhden ministeriön toimesta. ja Lisäksi muutostyötä varten tehtyjä selvityksiä olisi tullut hyödyntää laajemmin lakiluonnoksen valmistelussa. Nyt lausuttavana olleessa esityksessä ei ole huomioitu elinkeinotoiminnan tarpeita, eikä kuntien tehtävien kokonaisuuden kehittämistä. Merkittävä lisäys kuntien tehtäviin ja kaavoitusprosessin monivaiheisuuden lisääminen ohjaavat hallintoa vastakkaiseen suuntaan kuin hallinnon kehittämisen yleinen pyrkimys on ollut.

Lakiuudistuksen tavoitteet hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen ovat sinänsä kannatettavia tavoitteita. Tavoitteita punnitessa täytyy kuitenkin muistaa kaupunkien hyvin erilaiset lähtökohdat, niin koksansa kuin sijaintinsa osalta.

Maalaiskunnissa hiilineutraalius täytyy olla saavutettavissa eri keinoin kuin isoissa kaupungeissa. Hiilitase-käsite on sekin vielä epävarmalla pohjalla, ei tiedetä, ovatko metsämme päästölähteitä vaiko hiilinieluja. Luonnon monimuotoisuuteen on tarvetta kiinnittää huomioita lähinnä isoilla kaupungeilla, joiden pinta-alasta suurin osa on asemakaavoitettu. Pienissä maalaiskaupungeissa, joissa on kaavoitettu vain pieni murto-osa pinta-alasta, luonnon monimuotoisuutta kyllä löytyy. Rakentamisen laadun parantamisen ei voi tapahtua jättämällä iso osa rakennushankkeista kokonaan rakennusvalvonnan ulkopuolelle. Digitalisaation kehittäminen ei vaadi uutta lainsäädäntöä, sähköiset palvelut ovat muutoinkin lisääntyneet voimakkaasti viime vuosina. Uusia, lailla määrättäviä ylläpidettäviä rekistereitä ei pidä asettaa, vaan kehittää nykyisiä, osin jo päällekkäisiäkin rekistereitä.

Kuntien kannalta tämä massiivinen lakiuudistus osuu huonoon hetkeen meneillä olevasta sote-uudistuksesta johtuen. Näiden yhteisvaikutusta ei vielä tiedetä. Esitetty lakiuudistus tuo mukanaan 27 uutta tehtävää maankäyttö-, kaavoitus- ja rakennusvalvontasektorille, jotka aiheuttavat merkittäviä kustannuksia kunnalle. Pienillä kunnilla ei tällaisiin tehtäviin ja kustannuksiin ole resursseja.

Alueiden käyttö

Asema- ja yleiskaavoitukseen esitetään lakisääteisten selvityselvoitteiden laajentamista sekä yksityiskohtaisia dokumentointi-, osallistamis- ja seurantatoimenpiteitä. Uutta olisi myös kaavoitustyön kytkeminen tietomalliin, jolla olisi myös vaikutusta kunnan käyttämiin muihin tietojärjestelmiin. Kuntakaavoitus on jo tällä hetkellä haasteiden edessä pienissä kunnissa. Pieniin kuntiin ei saada rekrytointia osaavaa henkilöstöä hoitamaan nykyisiääkään tehtäviä, joten lakisääteisten selvitysten lisääminen sekä tietomalli- ja muut lisävaatimukset ovat kohtuuttomia.

Kunnista on tullut vuosien varrella merkittävä tiedon tuottajan valtiolle. Suunnittelu- ja kaavoitustyöhön liittyy usein pakollisia selvityksiä, joiden tulokset on toimitettava korvauksetta eri viranomaisille. Näitä selvityksiä halutaan tällä lakiuudistuksella lisätä entisestään.

Maapolitiikka ja kaavojen toteuttaminen

Lakiuudistuksessa esitetään tiukennuksia laadittaviin maankäyttö- ja toteuttamissopimuksiin. Sopimusvapauteen ei ole syytä puuttua, vaan jättää se kunnan itsehallinnolliseksi tehtäväksi monipuolisten hankkeiden läpiviemiseksi.

Yleisten alueiden suunnitteluun ja asemakaavan jälkeisiin tonttijakoihin esitetään tietomallipohjaisuutta kaavoituksen ja rakennusvalvonnan tapaan. Nämä ovat uusia vaatimuksia ja eivät onnistu ilman ohjelmistojen ja tietojärjestelmien uusimista.

Rakennusvalvonta ja rakentamisen ohjaus

Alavuden kaupungin rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan nykyinen Maankäyttö- ja rakennuslaki on hioutunut vuosikymmenten aikana toimivaksi, eikä esitetyllä Kaavoitus- ja rakentamislakilla saada siihen lisäarvoa. Lakiluonnosta ei tule viedä eteenpäin.

Vaikutusten arviointia lain toimeenpanosta ja sen resursseista ei ole tehty. Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain päivittämisellä saadaan aikaan kustannustehokkaampaa ja turvallisempaa rakentamisen ohjausta ilman lastentauteja. Kuntien resursseissa ei ole löysiä keskeneräisen lain harjoittelualustaksi. Uudet, suunnittelemattomat menettelyt selvitysvelvoitteineen ilman taustajärjestelmän valmiiksi rakentamista aiheuttavat projektien viivästymistä ja kunnittain erilaisia käytäntöjä, vaikka tavoitteet alalla ovat olleet päinvastaisia. Hankkeiden vaativuuden arviointiin, vähähiilisyteen, jälkivalvontaan, vastuusäntelyyn, tietomallien käyttöön, ilmast selvityksiin, lupakynnysten muutoksiin, katsastusmenettelyyn ja muihin luonnoksessa esitettyihin muutosesikoihin tulee olla olemassa työkalut ennen niiden perusteella tehtävien toimenpiteiden aloittamista.

Rakennusvalvontojen yhteistyö ja erityismenettelyt ovat jo mahdollisia ja käytössä nykyisillä työkaluilla. Eritasoisten rakennusvalvontojen määrittely tukeutuisi henkilöstöön ja pienissä yksiköissä sitä pitäisi tarkastella uudelleen jokaisessa muutoksessa. Ei ole perusteltua edellyttää lupakäsittelyä suorittavilta viranhaltijoilta suunnittelijoita vastaavien kelpoisuusvaatimusten täyttämistä.

Ilman rakennuslupaa mahdollistettavan rakentamisen ehdotuksessa ei ole arvioitu vaikutuksia esimerkiksi rantavyöhykkeen tai tiiviin asemakaavoituksen rakentamiseen eikä muutoin erityistä huomiota vaativaan rakentamiseen. Maanomistaja ei useinkaan ymmärrä kaavan tai rakennusjärjestyksen merkitystä. Tiedot rakennusoikeuksista, paloturvallisuudesta, jätevesien käsittelystä ja maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ovat usein hyvin puutteelliset. Etupainotteisen rakennusvalvonnan siirtyminen pistokoetarkasteluun ei ole minkään osapuolen kannalta kannattavaa, toivottavaa eikä kestävää kehitystä. Monessa vesistörikkaassa kunnassa massaltaan pieni rantarakentaminen näyttää myös lupamäärissä merkittävää osaa ja edesauttaa riittävän henkilöstöresurssin ylläpitoa kunnassa vaativampiinkin kohteisiin.

Rakennus- ja toimenpideluvan yhdistämistä voidaan pitää tervetulleena muutoksena. Toimenpideilmoitusmenettely on syytä säilyttää rakentamislupakäsittelyn lisänä.

Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentamisen ja korjaamisen sekä maalämpöjärjestelmien maapiirien rakentamisen luvanvaraisuus tulee säilyttää tai antaa kunnille mahdollisuus rakennusjärjestyksessä niistä säätää.

Pelastuslakiin perustuvan valvontatehtävän siirtämistä rakentamisluvan myöntävälle viranomaiselle ilman laajempaa asian arviointia ja valmistelua tulee harkita uudelleen.

Digitalisaatio ja rakennetun ympäristön tietomalli (RYTJ)

Lähtökohtaisesti ei pidä perustaa uutta rekisteriä, johon vain kopioitaisiin kunnan rekistereissä jo olemassa oleva tieto. Tieto täytyy voida hakea suoraan kunnan ylläpitämästä rekisteristä rajapinnan kautta, eikä niin että kunta joutuu siirtämään tiedot taas yhteen uuteen rekisteriin.

Kokoava rekisteripohja on jo olemassa, VTJ. Kunnat ylläpitävät rakennus- ja huoneistorekisteriä ja DVV väestötieto-osaa. Tähän rekisteriin mukaan tietomalli, johon kunnat voivat liittyä resurssiensa mukaisesti.

Yleisesti digitalisaation kehittämisessä on vielä haasteensa. Nykyinen kehitys, jolla turvataan kunta-laisten sähköisiä palveluja, on karannut kustannustasoltaan tietojärjestelmätoimittajista johtuen kohtuuttomiksi. Emme näe hyvänä eri järjestelmien päällekkäistä kehitystyötä. Esimerkkinä rakennusvalvonnan käyttämä Lupapiste-palvelu (sade-hanke) ja kuntarekisterinä toimiva CGI-Facta-kuntarekisteri. Lupapiste (Cloud Permit) kehittää tällä hetkellä päätöksentekojärjestelmää Factan tyyppiseksi ja CGI kehittää Facta-kuntarekisteriin Asioin-palvelua, joka olisi kuin lupapiste nykyään. Tällainen toiminta aiheuttaa kunnille merkittäviä lisäkustannuksia.

Alavuden kaupunki katsoo, että lakiluonnosta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi (KRL) ei tule viedä eteenpäin nyky muodossaan.

Alavuden kaupunginhallitus

