

**Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta**

2712/03.00/2021

KHALL 29.11.2021 § 536

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Uudella kaavoitus- ja rakentamislakilla on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki. Lausuntopyyntö koskee myös samassa yhteydessä esitettyjä muutoksia eräisiin muihin lakeihin.

Esityksen päätavoitteita ovat hallitusohjelman mukaisesti hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Tavoitteena on lisäksi muun muassa 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 tietopalvelu, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.

Lausuntoa pyydetään 7.12.2021 mennessä.

**Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta**

Kaikille kaavatasoille asetetaan lakiluonnoksessa nykyistä merkittävämmät laadulliset vaatimukset koskien ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista kaavoituksessa ja rakentamisessa. Lisäksi luonnon monimuotoisuuden huomioon ottamista kaavoituksessa tiukennetaan.

Asemakaavan laadulliset vaatimukset lisäävät kaavoituksessa tarvittavien selvitysten tarvetta ja siten hidastavat kaavoitusprosessia ja lisäävät kustannuksia.

Kaavahankkeiden laajempi tiedottaminen ja osallistamisen lisääntyminen lisäävät kaavoituksen työmäärää. Lakiehdotus myös korostaa erilaisten vaihtoehtojen vertailua, joka puolestaan lisää työtä.

Vaikutusten arvioinnista tulee laatia kattavampia, mm. ilmastoon liittyviä vaikutuksia. Arviointia varten ei kuitenkaan ole määritelty työkaluja ja tarvittavia mittareita.

**Digitalisaatio**

Kuntien osalta tietomallipohjaisen toiminnan ja suunnitelman sekä rakennustiedon tehokkaamman ja monipuolisemman tiedon hyödyntämisen kannalta keskeistä on yhteisesti määritettyjen tietorakenteiden käyttöönotto laajasti koko toimialalla.

Kunnille tulee lisäkustannuksia ohjelmistomaksuista lisämääritysten takia. Tietomallimääritysten käyttöönotto vaatii resursseja. Lisäksi

säädetään mm. tietojen nykyistä laajemmasta ilmoittamisvelvollisuudesta. Tietojen välittäminen tulisi kuitenkin tapahtua automaattisesti kunnan julkaisuprosessin yhteydessä- ei lisää uusia ilmoittamisvelvoitteita ja päällekkäisiä rekisterejä tarvita.

### **Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta**

Esityksessä ehdotetaan, että maapolitiikkaa harjoittavat kunnat veloitetaan valmistelevaan maapolitiikan suuntaviivansa ja periaatteensa nykyistä avoimemmin. Yleisölle ehdotetaan mahdollisuutta osallistua ja vaikuttaa päätöksentekoon ja lisäksi esitetään neuvonnan parantamista asiakastilanteissa. Lisäksi esitetään tiedottamisen lisäämistä kunnan verkkosivuilla siten, että ihmisillä on pääsy maapolitiikan ohjelmiin ja seuranta- ja taloustietoihin. Lisäksi on koottava tiedot kaava-alueen toteutumisesta ja sen rahoittamiseen käytetyistä maksuista. Ehdotettu raportointivelvollisuuden lisääntyminen kasvattaa työmäärää

Esityksessä ehdotetaan katualueiden ilmaisluovutusjärjestelmästä luopumista. Katualueiden lunastamisen osalta ehdotetaan siirryttäväksi säännönmukaiseen yleisten alueiden lunastusmenettelyyn. Voimassa oleva asemakaava vastaisi tällöin lunastuslupaa. Tämän vuoksi katualueiden lunastustilanteet tulisivat yleistymään. Lunastuslakia esitetään samalla muutettavaksi niin, että lunastuskorvaukselle maksettava korotus on 15 %. Maa-alueiden lunastuksessa korvauksen korottaminen aiheuttaa vähitellen maanhinnan nousua myös vapaaehtoisella kaupalla maata hankittaessa ja vaikeuttaa maanhankintaa vapaaehtoisella kaupalla.

### **Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta**

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Esitysluonnoksessa on ehdotettu, että rakennusvalvonnat jaetaan kahteen eri tasoon tarkastushenkilöstön kelpoisuuksien perusteella. Tavanomaisen tason rakennusvalvonnoissa, joihin Uusikaupunki sijoittuu isojen kohteiden suunnitelmien teknisten vaatimusten tarkastuttaminen, tulee hankkia vaativan tason rakennusvalvonnalta. Ylimääräinen tarkastus nostaa lupamaksun hintaa, eikä isoilla rakennusvalvonnoilla ole käytössä ylimääräistä työvoimaa, jotta pystyisivät joustavasti tarjoamaan palveluitaan pienemmille kunnille. Kahden tason rakennusvalvonta lisää byrokratiaa ja hidastaa lupakäsittelyä suurimmissa kohteissa. Suurissa kohteissa on mukana ammatilliset pitkän linjan suunnittelijat, jolloin voidaan olettaa, että hankkeet myös ovat lähtökohtaisesti laadukkaasti suunniteltuja. Nykyisen lain erityismenettelyt ovat riittäviä suunnitelmien tarkastukseen.

### **Rakentamisen lupajärjestelmä**

Ehdotuksessa toimenpidelupa ja rakennuslupa on yhdistetty rakentamislupaksi, mutta samalla rakentamislupa jaetaan kahteen lupamuotoon sijoittamis- ja toteuttamislupa. Muut lupamuodot ovat ennallaan, tosin ilmoitusmenettelyä ei esitellä lainkaan käytettäväksi muuta kuin purkuilmoitusmenettelynä.

Hakija voi hakea erikseen sijoittamislupaa, jolloin hän saa päätöksen voiko saada rakentaa haluamalleen kiinteistölle haluamansa raken-

nuksen. Sijoittamislupa lisää byrokratiaa, eikä tuo lisäarvoa rakennushankkeeseen ryhtyvälle, koska rakennusvalvonnan tehtävänä on muutenkin pyydettäessä kertoa hankkeeseen ryhtyvälle, onko hanke mahdollinen. Esitetyn mukaan sijoittamislupia haettaisiin muutama sata kappaletta vuodessa koko maassa ja rakentamislupia noin 30 000. Ei tunnu tarpeelliselta lisätä uutta lupatyyppejä jo ennestään toimivaan lupamenettelyjärjestelmään.

Muutoksessa pienet hankkeet, jotka eivät tarvitse kaikkea rakennusluvassa vaadittavaa valvontaa ja ohjausta siirtyvät rakentamisluvan alle. Nykyiset toimenpideluvan alaiset toimenpiteet maalämpökaivon poraaminen, julkisivumuutokset, toimenpiteet, joilla voi olla vaikutusta energiatehokkuuteen sekä suojellun rakennuksen maalaaminen tai värin vaihtaminen olisivat siis jatkossa rakentamisluvan alaisia toimenpiteitä, mikä tulee lisäämään vaatimuksia näiden toimenpiteiden suunnitelmien osalta.

Perusteena toimenpideluvan ja rakentamisluvan yhdistämiselle on, että ei tarvitse miettiä mikä lupamuoto tarvitaan. Lupamuodon valinta ei ole aikaa kuluttava tehtävä rakennusvalvonnassa. Ilmoitusmenettelyn poistaminen hävittää kunnilta mahdollisuuden tietojen keräämisestä rakennuskohteista sekä vaikeuttaa kiinteistöveron keräämistä. Olisi paljon tarkoituksen mukaisempaa pidentää ilmoitusmenettelyssä rakennusvalvonnan reagointiaikaa esimerkiksi 30 päivään ja näin jatkaa ilmoitusmenettelyn käyttämistä nykyisellä tavalla. Pidemmällä reagointimahdollisuudella ilmoitusmenettelystä tulisi toimiva apuväline. Ilmoitusmenettelyn kautta saataisiin esimerkiksi talousrakennukset rekisteriin ja tutkittua, että ne sijoitetaan tarkoituksenmukaisille paikoille ja soveltuvat ympäristöön ja rakennetaan turvallisesti ja terveellisesti.

Lupakynnyksen nostamista talousrakennusten kolmeenkymmeneen neliöön (30 m<sup>2</sup>) ja katosten osalta (50 m<sup>2</sup>) viiteenkymmeneen neliöön, on uudistuksessa esitetty helpottamaan rakennusvalvonnan työtä.

Esityksessä kerrotaan, että rakennuskohteen tulee täyttää määräykset, vaikka lupaa ei tarvittaisi. Tätä suunnittelua, teknistä toteutusta ja rakennusten sijoittumista ei valvottaisi. Tällä hetkellä lupahakemusten yhteydessä yli puolessa luvista joudutaan pyytämään korjaamaan suunnitelmia ennen lupapäätöksen tekoa. Mikäli talousrakennuksen saa rakentaa ilman minkäänlaista rakennusvalvonnan ohjausta tulee hallintopakkeinojen käyttö lisääntymään huomattavasti, koska naapurivalvonta toimii edelleen, jolloin virheellisesti sijoitetut tai muuten vaan määräysten vastaisesti rakennetut rakennukset tulevat rakennusvalvonnan tietoon. Esimerkiksi uuden ehdotuksen mukaan asiakas voi rakentaa 30 m<sup>2</sup> rantasaunan ilman lupaa, kun taas oikeuslaitos on päätöksissään todennut 27 m<sup>2</sup> saunan olevan loma-asunto kokonsa puolesta. Tavalliset rakentajat eivät voi tietää laintulkintoja, jos kukaan ei kerro sitä heille. Rakennusvalvonnan tehtävä on opastaa ja neuvoa, ja neuvontaa tarvitsevat enemmän kertarakentajat ja pienten kohteiden rakentajat kuin suurten suhteessa rakennushankkeen kokoon. Kaupungilta jää todennä-

köisesti myös saamatta suuri osa kiinteistöverosta näiden rakennusten osalta.

Maisematyöluvat ja purkamisluvat ja –ilmoitus säilyisivät ennallaan. Tuntuu erikoiselta, että ehdotuksen mukaan puun kaataminen tarvitsee luvan, mutta rakennus, jonka rakentamiseen ja suunnittelemiseen tarvitaan ammattitaito huomattavasti laajemmin ei tarvitsisi enää lupaa. Rakennuksen rakentamisella on aina vaikutusta ympäristökuvaan ja turvallisuuteen ja terveellisyteen.

Uudenkaupungin kaupunki ehdottaa, että toteutus- ja sijoittamislusta luovutaan ja otetaan käyttöön vain rakentamislupa. Lisäksi ne kohteet, jotka eivät tarvitse kaikkea rakentamisluvan valvontaa tehtäisiin ilmoitusmenettelyllä, jonka viranomaisen reagointiaika nostettaisiin 30 päivään nykyisen 14 päivän sijasta.

### **Yhteenveto**

Lakiuudistusta ei tulisi viedä eteenpäin nykymuodossaan koska se lisää henkilöresurssien tarvetta ja mm. tietojärjestelmäkustannuksia. Uudistus myös vahvistaa valtionhallinnon valtaa kuntiin nähden, esim. ELY-keskusten puuttumisoikeutta, jota Maankäyttö- ja rakennuslain yhteydessä kavennettiin, ollaan taas palauttamassa.

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on toimiva ja selkeä. Jopa sen nimi on kuvaavampi kuin esitetyn. Muutokset uudessa laissa eivät sujuvoita järjestelmää eivätkä paranna ympäristön laatua. Laki tekee järjestelmän entistä monimutkaisemmaksi ja byrokraattisemmaksi. Muutoksenhakumenetelmien joustavuuteen ja nopeuteen tulisi säätää lainsäädäntöä. Ei riitä, että voimassa olevassa laissa mainitun asuntotuotannon lisäksi myös elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta tärkeä kaava katsottaisiin yhteiskunnallisesti merkittäväksi ja että yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavan asemakaavan valitus edellyttää kiireellistä käsittelyä. Kiireellinen käsittely vie oikeusistuimissa kuitenkin vähintään puolivuotta ja keskimäärin n. yhdeksän kuukautta. Tähän tulisi antaa laissa määräyksiä eli mikä on kiireellinen aika, lakiin tulisi kirjata selkeästi, että valitus tulee käsitellä kolmessa kuukaudessa kiireellisten kaavojen osalta. Digitalisaation kehitysideana voisi osallisten tiedottamisessa ottaa käyttöön suomi.fi -kanavan.

Lisätietoja: Kiinteistöinsinööri Leena Viljanen, puh. 050 591 5688

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää antaa edellä esitetyn lausuntonaan luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädäntöä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

