

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Yleisesti Kangasalan kaupunki toteaa, että lakimuutoksen tavoitteet ovat hyvät, mutta lausunnolla olevassa luonnoksessa esitetyt keinot eivät ole kaikilta osin kannatettavia. Lakiluonnos sisältää lukuisia ehdotuksia, jotka sujuvoittamisen sijaan hidastavat ja monimutkaistavat kuntien prosesseja sekä lisäävät työmäärää.

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

Maakuntakaavan muuttuminen strategisemmaksi ja oikeusvaikutuksiltaan rajatummaksi todennäköisesti heikentää maakuntakaavan roolia seudullisia ja maakunnallisia maankäytön tavoitteita yhteensovittavana välineenä. Mikäli merkinnät ovat hyvin yleispiirteiset, kunnat voivat tulkita niitä eri tavoin. Jää epävarmaksi, kuinka hyvin maankäyttöön liittyviä tavoitteita ja teemoja voidaan tarkentaa oikeusvaikutuksettomalla kaupunkiseutus suunnitelmalla.

Uudeksi suunnittelun tasoksi esitetään kaupunkiseutus suunnitelma, jolla ei olisi oikeusvaikutuksia. Suunnitelman laadinnassa noudatettaisiin kuitenkin kaavojen osallistumismenettelyjä ja vaikutusten arvioinnin periaatteita. Esitetty prosessi on merkittävästi raskaampi kuin esimerkiksi Tampereen kaupunkiseudulla laadittu Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma on ollut. Rakennesuunnitelmatyö on edellyttänyt kuntaorganisaatioilta merkittävää osallistumista suunnitelmaprosessiin. Tältä osin lakiehdotus vastaa huonosti tavoitteeseen maankäytön suunnitteluprosessien sujuvoittamisesta.

Yleiskaavan laadulliset (sisällölliset) vaatimukset ovat lakiehdotuksessa jossain määrin suuremmat kuin nykyisessä, mikä todennäköisesti kasvattaa yleiskaavan laatimisen työmäärää (ml. tarvittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit) ja siten hidastaa kaavaprosessia. Myös maakuntakaavan oikeusvaikutusten rajaaminen kasvattaa yleiskaavojen painoarvoa ja lisää todennäköisesti

selvitystarpeita. Ehdotetut laadulliset vaatimukset ovat kokonaisuutena perustellut. Elinkeinoelämän toimintaedellytysten osalta kiertotalous on nostettu voimakkaasti esiin.

Maakuntakaavan sisällön rajaaminen lisää yleiskaavojen merkitystä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:et) toimeenpanijana. VAT:den tehokas huomioon ottaminen ja edistäminen kuntakaavoituksessa edellyttää havainnollista opas- ja ohjemateriaalia kunnille.

Yleiskaavan ja asemakaavan sisällyttäminen yhteiseen prosessiin on hyvä muutos ja sujuvoittaa kaavoitusprosesseja. Samoin kuin mahdollisuus asemakaavan laatimiseen tai muuttamiseen yleiskaavasta poiketen, mikäli yleiskaava on vanhentunut. Kaavoitusaloitteen käsittely neljän kuukauden kuluessa saattaa lisätä ennakoimattomien kaavahankkeiden määrää ja vaikeuttaa riittävien resurssien varaamista hankkeisiin. Kohtuullinen aika aloitteiden käsittelylle olisi kuuden kuukauden kuluessa.

Asemakaavan laadullisiin (sisällölliset) vaatimuksiin esitetään useita kannatettavia täsmennyksiä kuten asuinalueiden monipuolisuus ja kävelyn ja pyöräilyn edellytysten toteutuminen. Vaatimus alueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisystä on kuitenkin kyseenalainen vaatimus yksittäisessä asemakaavassa ratkaistavaksi. Vaatimus voi johtaa tilanteeseen, jossa asemakaavalla määrättäisiin asuntojen koosta tai huoneiden lukumäärästä. Asuntokoon tai asuntotyyppin määrittely asemakaavassa ja määrittelyn vaikutusten arviointi vaatisi kaavan laatijalta nykyistä syvällisempää alueen asuntomarkkinan ja rakennustalouden osaamista tai kunnalta erillistä näihin asioihin perehtynyttä resurssia. Alueiden eriytymiskehityksen ehkäisyyn on löydettävissä asemakaavaa monipuolisempia, joustavampia ja tuloksellisempia välineitä.

Osallistumisen osalta painotus alkuvaiheeseen on hyvä ja parantaa kansalaisosallistumisen mahdollisuuksia. Muutos nykytilanteeseen ei vaikuta merkittävältä, sillä nykylakikin kannustaa monipuolisiin osallistumismenettelyihin varsinkin prosessin alkuvaiheessa.

Kyläalueen määritelmä jää ranta-alueen yleis- ja asemakaavojen laadullisten vaatimusten perusteluissa epämääräiseksi. Olisi toivottavaa, että määrittelyä tarkennettaisiin.

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

Tontit

Esityksessä ehdotetaan, että tonttijako, jonka nimi ehdotetaan muutettavaksi tonttijakosuunnitelmaksi, on hyväksyttävä ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakentamislupa voitaisiin eräin edellytyksin myöntää kuitenkin ennen tonttijakoa. Rakennusta ei saisi ottaa käyttöön ennen kuin tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin. Tonttijakosuunnitelma nimimuutos vahvistaa tonttijaon suunnitelmallista luonnetta ja selkeyttää sen asemaa kiinteistönmuodostuksessa.

Ehdotuksen mukaan asemakaavoituksen yhteydessä voidaan tehdä tonttijakosuunnitelma samassa menettelyssä kuten nykyisinkin. Vaihtoehtoisesti on annettava kaavamääräys sen tekemisestä myöhemmin, jos suunnitelma on pakollinen. Lain on hyvä sisältää mahdollisuus tehdä tonttijakoja

asemakaavaprosessin aikana, mutta myös mahdollisuus jättää sen tekeminen asemakaavan vahvistumisen jälkeiselle ajalle. Asemakaavaprosessin aikana ei välttämättä tiedetä tarkalleen alueelle toteutuvien rakennuksien sijaintia. Tonttijaon tekeminen myöhemmässä vaiheessa lisää usein korttelin käyttöön liittyvää joustavuutta ja sopimismahdollisuuksia.

Tonttijakosuunnitelman sisällön osalta ehdotetaan, että tonttijaossa ei enää osoiteta ajoyhteyttä tarkoittavia rasitteita tai muitakaan rasitetyyppisiä varauksia ja että lakisääteistä tontin ajoyhteyden järjestämisen sääntöä joustavoitetaan. Tonttijaon yhteydessä ei ole tarvetta päättää asioista jotka päätetään myöhemmin ja usein tapauskohtaisemmin maanmittaustoimituksissa.

Tonttijakosuunnitelmien laatimisessa ehdotetaan otettavaksi käyttöön kaavojen tapaan sähköinen vakiomuotoinen tapa laatia suunnitelma tietomallina. Vakiomuotoinen tapa käsitellä tonttijakojen aineistoja mahdollistaa aineiston vertailukelpoisuuden muihin aineistoihin nähden. Siirtymävaiheen kestossa on kuitenkin huomioitava kuntien eri lähtökohdat toteuttaa aineistojen muuttaminen tietomallin mukaiseksi aineistoksi.

Ohjeellisen tonttijaon käsite ehdotetaan poistettavaksi laista. Jos ohjeellisia tonttijakomerkintöjä edelleen osoitettaisiin kaavoissa, ne rinnastuisivat vaikutuksiltaan muihin ohjeellisiin kaavamerkintöihin. Aikaisemmin tehtyjen ohjeellisten tonttijakojen merkitystä esimerkiksi kiinteistöveroasioihin on kirjoitettava lakiin auki. Voidaanko jatkossa esimerkiksi periä vanhojen kaavojen perusteella ohjeellisen tonttijaon alueella korotettua kiinteistövero rakentamattomalta tontilta, jos asemakaavan merkinnät rinnastetaan ohjeellisiin kaavamerkintöihin?

Esityksessä ehdotetaan, että tonttijakosuunnitelman tekemisestä vastaavan virkamiehen – sekä laatimisen että hyväksymisen osalta – määräisi jatkossa kunta, ei kunnan kiinteistöinsinööri.

Lisäksi tonttijakosuunnitelman laatijan tutkintovaatimuksia ehdotetaan laajennettavaksi kaikkiin soveltuviin maanmittausalan korkeakoulututkintoihin. Tämä uudistus mahdollistaisi tonttijaon laatimisen ja sen vastuuhenkilöiden määrittämisen paremmin osaamisvaatimusten perusteella. Jatkossa kunta ei tarvitsisi maanmittausalan diplomi-insinööriä tonttijakoprosessin käynnistämiseen.

## Yleiset alueet ja hulevedet

Yleisesti Kangasalan kaupunki toteaa, että lakimuutoksen tavoitteet ovat hyvät ja nykyisen lain päivittäminen nähdään tarpeellisena. Esityksessä ehdotettu muutos yleisesti alalla vakiintuneiden termien määrittelyyn nähdään kuitenkin huonona. Riskinä on, että termien muutos aiheuttaa epäselvyyttä. Uuteen lakiehdotukseen on lisätty vaatimus tietomallimuotoisuudesta, johon kaupungilla ei ole resursseja, sekä ehdotuksen sisältöön liittyy teknisiä haasteita ja vaatimuksia. Lausuttavana olevassa ehdotuksessa hulevesien hallintaan esitetyt keinot ja niihin liittyvät vastuut eivät ole kaikilta osin kannatettavia. Kaupungin kommentit esitetyistä lakipykälästä on jäljempänä.

§ 3:

”Teknisen huollon infrastruktuuri käsittää kantaverkon voimajohdot, vesi- ja jätehuollon sekä kiertotalouden infrastruktuurin.”

Kaupungin kommentti: Teknisen huollon infrastruktuuri ei ole infra-alalla vakiintunut määritelmä. Yhdyskuntatekniset verkostot ja laitteet (viitattu mm. pykälässä 295) tai vaihtoehtoisesti kunnallistekniset verkostot ja laitteet olisi selkeämpi ja yleisesti alalla käytetty termi kuvaamaan infran verkostoja ja laitteita.

§ 103:

”Infralaitte olisi lakiin otettava uusi määritelmä. Infralaitteet pitävät sisällään kaikki yhdyskuntaa, seutua ja valtakuntaa palvelevat johdot, laitteet ja muut vastaavat yhdyskuntatekniset rakennelmat.”

Kaupungin kommentti: Infralaitte ei ole määritelmänä infra-alalla tai alan tietomallintamisessa vakiintunut määritelmä tai käsite.

Infrarakenne tai -verkosto olisi selkeämpi yleistermi kaikille yhdyskuntaa, seutua ja valtakuntaa palveleville johdoille, laitteilla ja muille vastaaville yhdyskuntateknisille rakennelmille olisi Infrarakenne tai -laitte

§ 107:

”Kunta voi kuitenkin ilman suunnitelmaa suorittaa alueella sellaista rakentamista, jolla on vain vähäinen vaikutus ympäristöön.”

Kaupungin kommentti: Pykälän kohta jättää tulkinnanvaran kunnille asiassa. Vaatisi tarkennusta esim. pienten katuteknisten ja liikenneturvallisuutta parantavien muutostöiden osalta, kuten mm. saarekkeet, hidasteet, kavennukset, suojatiet sekä jalankulku- ja pyörävyliin liittyvät vähäiset muutokset.

§ 108:

”Yleisen alueen suunnitelmassa tulee esittää alueen käyttäminen eri tarkoituksiin. Lisäksi, jos se alueen tai rakentamistoimenpiteen luonteen vuoksi on tarpeen, suunnitelman yhteydessä on esitettävä toteutettavan alueen sopeutuminen asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja vaikutukset alueen ympäristökuvaan.”

Kaupungin kommentti: Pykälän kohta jättää epäselväksi millä tarkkuudella ja minkä sisältöisenä suunnitelmien visualisointi, havainnollistaminen ja selostus tulee tehdä.

”Kadunrakentamista koskevasta suunnitelmasta tulee 1 momentissa säädetyn lisäksi käydä ilmi kadun liikennejärjestelyperiaatteet, kuivatus, sadevesien johtaminen ja muut hulevesien hallinnan ratkaisut, kadun korkeusasema ja päällystemateriaali sekä tarvittaessa istutukset ja pysyväisluonteisten laitteiden ja rakennelmien likimääräinen sijainti alueella.”

Kaupungin kommentti: Pykälässä on käytetty termiä sadevesien johtaminen, jonka tilalla tulisi käyttää termiä hulevesien johtaminen. (Hulevesi= maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettava sade- tai sulamisvesi, Hulevesiopas 2012, Kuntaliitto).

§ 109:

”Yleisen alueen suunnitelma laaditaan tietomallina tai muutoin koneluettavassa ja tietosisällöltään vakioidussa muodossa. Ympäristöministeriön asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä suunnitelman esitystavasta.”

Kaupungin kommentti: Vaatimus tietomallipohjaisesta suunnittelusta ja koneohjauksesta asettaa kunnille valtavia haasteita tietojärjestelmiin, digitaaliseen tiedonsiirtoon, tietomalliosaamiseen liittyen. Tulevaisuudessa tulisi käyttää jo alalla käytössä olevia yleisiä tietomalliohjeita ja -vaatimuksia sekä yleisesti hyväksytyjä tiedonsiirtostandardeja ja -formaatteja.

§ 114:

”Katua ei saa luovuttaa yleiseen käyttöön ennen kuin kunnalla on hallinta- ja omistusoikeus alueeseen.”

”Kunnan on luovutettava muu yleisön käyttöön tarkoitettu yleinen alue kuin katu yleiseen käyttöön, kun alue on rakennettu tai kun se muutoin tyydyttää ominaisuuksiltaan alueen asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön tarpeen. Aluetta ei saa luovuttaa yleiseen käyttöön ennen kuin kunnalla on siihen hallinta- ja omistusoikeus.”

Kaupungin kommentti: Pykälässä tulisi ottaa kantaa olemassa oleviin katu- ja puistoalueisiin, jotka on luovutettu yleiseen käyttöön ja sijaitsevat yksityisen hallinnoimalla tai omistamalla alueella. Lakimuutos aiheuttaa kohtuuttoman työmäärän vanhojen alueiden lunastuksiin.

§ 118:

”Jos kunnan hallussa olevalla yleisellä alueella sijaitseva infrarakenne vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista tai kadunpitoa taikka on maisemaan tai kaupunkikuvaan soveltumaton, infrarakenteen omistaja tai haltija on velvollinen siirtämään sen kunnan hyväksymään sopivaan paikkaan muualle kunnan hallussa olevalle alueelle.

Kunta vastaa siirtokustannuksista, jollei ole kohtuullista edellyttää infralaitteen omistajan tai haltijan vastaavan siirtokustannuksista kokonaan tai osittain tai jollei kustannuksista ole muualla laissa toisin määrätty. Kohtuullisuutta arvioitaessa otetaan huomioon mahdollinen infrarakenteen sijoittamista koskevan säännöksen tai päätöksen sisältö sekä infrarakenteen ja muutostarpeen luonne sekä siirtämisen aiheuttamien kustannusten kohtuullisuus kunnan ja infrarakenteen omistajan ja haltijan kannalta. Kunta ja infrarakenteen omistaja voivat sopia siirtokustannusten jaon perusteista toisin, poikkeamatta kuitenkaan kohtuullisuuden vaatimuksesta.”

Kaupungin kommentti: Käytännössä lakiesitys jättää siirtokustannuksista sopimisen kunnan ja infrarakenteen omistajan välille, eikä ota kantaa siihen mikä on siirtokustannusten osalta kohtuullista.

§ 123:

”Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistö sijaitsee kunnan hulevesijärjestelmän välittömässä läheisyydessä. Hulevesiä ei kuitenkaan ole pakko johtaa kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön hulevedet voidaan imeyttää kiinteistöllä tai jos hulevedet johdetaan vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.”

”Kunnan määräämä viranomainen voi hakemuksesta myöntää vapautuksen 1 momentissa tarkoitettusta velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä. Tällainen vapautus on myönnettävä, jos hulevesiä hallitaan asianmukaisesti muilla toimenpiteillä ja kiinteistön hulevesijärjestelmän muuttaminen tai uuden rakentaminen tulisi kohtuuttoman kalliiksi.”

Kaupungin kommentti: Pykälästä jää epäselväksi johtaako ehdotus siihen, että verkon omistaja joutuu pakottamaan uuden kiinteistönomistajan liittymään verkostoon, jos alueelle rakennetaan hulevesiviemäriverkostoa. Tällä nähdään olevan merkittävä vaikutus uusien alueiden hulevesiverkoston ja hulevesikosteikkojen sekä järjestelmien mitoittamiseen sekä kunnille tai vesilaitoksille niistä aiheutuviin investointikustannuksiin.

§ 129:

”Kunnan hulevesisuunnitelma”

”Kunnan on laadittava ja hyväksyttävä tarvittaessa suunnitelma kunnan hulevesijärjestelmän rakentamiseksi (hulevesisuunnitelma).”

Kaupungin kommentti: Kunnan hulevesisuunnitelman sisältö ja tarkkuustaso tulisi määritellä tarkemmin. Laissa tulisi ottaa kantaa tarkoitetaanko kunnan hulevesisuunnitelmalla kunnan yleispiirteistä hulevesisuunnitelmaa (alueellista hulevesisuunnitelmaa), joka toimii kaavoituksen pohjana hulevesiasioissa.

Kangasalan kaupunki katsoo, ettei lakiluonnosta uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi tule viedä eteenpäin esitettyssä muodossa.

Kangasalan kaupunki puoltaa pitkälti Kuntaliiton lausuntoa koskien maapolitiikan osuutta luonnoksessa hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaiksi.

Lakiluonnos sisältää nykyistä enemmän menettelyvelvoitteita maapoliittisen ohjelman laatimiseen ja tiedottamiseen liittyen. Kangasalan kaupunki on valmistellut maapoliittisen ohjelman virkahenkilöstön ja luottamusmiesten keskinäisellä yhteistyöllä, peilaten toteutuneita sopimuksia ja tehtyjä toimenpiteitä. Kyseisellä mallilla on päästy hyvään lopputulokseen myös uuden, nykyisen ohjelman osalta.

Lakiluonnos veloittaa luomaan nykyistä raskaamman hallintoprosessin maapolitiikan ympärille. Raportointivastuut on määritelty laissa liian tarkasti. Vastuiden tulisi olla kunnan itsensä päätettävissä. Raportointivastuiden lisääminen on ristiriidassa lain kokonaisuudistuksen tavoitteen kanssa, joka koskee prosessien sujuvuuden edistämistä. Lukuisten uusien raportointi- ja osallistumisvastuiden lisääminen jäykistää maapolitiikan harjoittamista ja säännöllisesti tarvittavaa muutosprosessia.

Huomioitava asia on lakiluonnoksen perusteella tapahtuva kustannusten kasvu. Katualueiden osittaista ilmaisluovutusvelvollisuutta ollaan poistamassa. Lailla määrättäisiin tietyn rakennusoikeuden kasvun olevan veloituksetonta ja lunastuslakiin on esitetty 15 % korvauslisää. Jo ennestään tiukka kuntien talous ei puolla kyseisiä muutoksia.

Lakiluonnoksen 137 § edellyttää kuntien tiedoksiantovelvollisuutta maapolitiikan ohjelman laatimisen yhteydessä paikallisten rekisteröityjen yhdistysten ja muiden yhteisöjen suuntaan. Yleisen tiedottamisen roolin tulee olla riittävä. Yhdistysten ja yhteisöjen rajaaminen tiettyyn joukkoon on haastavaa ja se lisää valitusriskiä hallinnollisen virheen kautta.

Lakiluonnos jättää osin epäselväksi sopimusvapauden käyttämisen maankäytösopimuksen laadinnassa. Kirjaukset ovat tältä osin hieman sekavia. Käytännössä sopimusperiaatteista tulisi lakiluonnoksen perusteella määrätä osin maapoliittisessa ohjelmassa. Tämä aiheuttaisi sen, että sopimusvapauden kautta maapoliittisesta ohjelmasta ei voitaisi lain perusteella poiketa yksittäisessä sopimuksessa, vaikka sille ilmenisi pakottava tarve. Asiaa tulee selventää ja tarkentaa. Maapoliittisen ohjelman tulee olla strateginen linjaus, jonka perusteella maankäytösopimukset laaditaan.

Lakiluonnos sisältää nykyistä tarkempaa säätelyä yhdyskuntarakentamisen palveluiden toteuttamisen ajankohdasta. Toimenpiteet yhdyskuntarakentamisen palveluiden toteuttamiseksi tulee olla tehtynä 15 vuodessa. Maksu olisi palautettava maankäytösopimuksen osapuolelle siltä osin, kuin palvelua ei ole tuotettu määräajassa. Sitova enimmäisaika ei missään nimessä ole kaikissa tilanteissa mahdollinen ja tarkoituksenmukainen. Määräaika tulee poistaa.

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

Lausunto rakentamisen ohjauksen muutoksista

Rakennusvalvontojen järjestäminen kahden tasoisina, tavanomaisen ja vaativan tasoisina, ei selkeytä ja sujuvoita rakentamisen lupaprosessia. Esityksessä ei ole tuotu esille, kuinka taataan tavanomaisen tasoisille rakennusvalvonnoille, että vaativan tasoisilla rakennusvalvonnoilla on riittävästi resursseja myös myydä palveluja niitä tarvitseville rakennusvalvonnoille. Lisäksi tällaisesta lupaprosessin erityysoaamisen ostamisesta toiselta kunnalta tulee hyvin helposti merkittävää viivytystä hankkeen lupakäsittelyyn. Epäselvää on myös, millainen kustannusvaikutus vaativan tason palveluiden ostamisesta koituu kunnille, jotka eivät itse pysty järjestämään vaativan tason rakennusvalvontaa rakennussuunnittelun, rakennesuunnittelun ja talotekniikan osalta. Vastuun jakautuminen ostopalveluja käytettäessä on epäselvä. Luonnoksesta ei selviä, minkälaisia hankkeita koskevat lupahakemukset tavanomaiset rakennusvalvonnat voisivat käsitellä itsenäisesti ja minkälaisissa hankkeissa lisäosaamista tulisi hankkia vaativan tasoilta rakennusvalvonnoilta.

Rakennusvalvonnoilla on tälläkin hetkellä vaikeuksia saada rekrytoitua osaavia ihmisiä eri tehtäviin, eikä tulevaisuus näytä tämän osalta yhtään helpommalta. Vaikka kunnalla olisi tahtotila järjestää rakennusvalvonta pääosin vaativan tasoisena, siinä voi olla vaikeuksia, kun riittävän koulutuksen ja osaamisen omaavaa henkilöstöä on vaikea saada.

Esitetty lupakynnyksen nostaminen tulee lisäämään epäselvyyttä, milloin tarvitaan viranomaiselta lupa rakentamiseen tai korjaamiseen. Lisäksi nyt esitetty muutos tulee lisäämään jälkivalvonnan tarvetta huomattavasti ja teettämään sitä kautta lisätöitä rakennusvalvonnassa. Jälkivalvonnan kautta tapahtuva rakentamiseen puuttuminen on kallista myös asiakkaille, koska osassa tapauksia voidaan joutua jo rakennetun rakennuksen siirtoon, muuttamiseen tai poistoon. Epäselvyyksiä tulee olemaan kaavojen noudattamisessa, kuten rakennusoikeudessa ja rakennusaloissa, rakennusmääräyskokoelman tulkinnoissa, kuten palomääräyksissä ja muissa terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvissä asioissa. Näihin on aikaisemmin puututtu lupamenettelyn yhteydessä ja pystytty ohjaamaan asiakasta hankkeessa. Esityksessä ei ole otettu kantaa, että myös näiden ilman lupaa rakennettavien rakennusten ja katosten tulee noudattaa asemakaavaa ja rakentamisen muita määräyksiä.

Rakennus- ja toimenpideluvan yhdistäminen yhdeksi rakentamislupaksi yksinkertaistaa lupajärjestelmää asiakkaiden suuntaan. Nykyisin toimenpideluvan hakemisessa on voitu käyttää kevyempää menettelyä ja suunnitelmien laatu ja suunnittelijan pätevyys on voitu arvioida hankekohtaisesti. Vaikuttaa, että muutos rakentamislupaan voi johtaa joidenkin toimenpiteiden osalta nykyistä raskaampaan lupamenettelyyn, varsinkin kun rakentamislupahakemuksen yhteydessä toimitettavien pakollisten liitteiden kohdalla ei ole lainkaan otettu huomioon hankkeiden erilaisuutta.

Esitetty kaksiosainen lupajärjestelmä, jossa rakennushankkeelle voidaan hakea erikseen sijoittamislupa ja sen jälkeen toteuttamislupa on sekava. On vaikea hahmottaa, kuinka esitetyllä järjestelmällä saataisiin sujuvoitettua nykyistä lupajärjestelmää.



Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät ja vastuu näyttäisi kasvavan. Uudet rakentamista koskevat määräykset ja menettelyt, kuten ilmastaselvitys ja siihen liittyvä rakentamisen vähähiilisuuden raja-arvo-ohjaus sekä koneluettavan tiedon käsittely, tulevat lisäämään osaltaan rakennusvalvonnan tehtäviä ja työmäärää entisestään. Näiden tehtävien hoitamiseen tarvitaan myös lisäkoulutusta.

Rakennusluvan tietomallipohjaisuuteen ja koneluettavuuteen liittyvät vaatimukset edellyttävät rakennusvalvonnan käyttämien järjestelmien sekä prosessien uudistamista ja henkilöstön kouluttamista. Mikäli myös vähäiset hankkeet, jotka aikaisemmin ovat olleet toimenpideluvan varaisia, vaativat jatkossa tietomallipohjaiset suunnitelmat, voi myös suunnittelijoista tulla pula. Iso osa pienten hankkeiden suunnittelijoista ei tee suunnitelmia tietomallipohjaisesti. Näiden hankkeiden osalta jatkossa myös suunnittelukustannukset tulevat nousemaan, mikäli vaatimuksena on tietomallipohjaisuus. Tietomallipohjainen rakennuslupa on kannatettava ajatus ja toimii hyvin isoissa hankkeissa. Rajauksena tietomallipohjaisuudelle voisi olla uuden asuinrakennuksen rakentaminen, jolloin vanhojen asuinrakennusten, esim. omakotitalojen, lupaa vaativat korjaus- ja muutostyöt eivät tarvitsisi tietomallia rakentamislupaan.

Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyden keskitetty arviointi ja rekisteri on hyvä ja kannatettava asia. Näin pätevyyksien tarkastamisesta jokaisen hankkeen kohdalla vapautuu hieman aikaa.

Kokonaisuudessaan lakiesityksestä muodostuu kuva, että sujuvoittamisen sijaan sääntely on lisääntymässä ja monimutkaistumassa.

## 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?**

Lausunto erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan lupaedellytyksistä

Tarkoituksenmukaisuusharkinta erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan yhteydessä tarkoittanee, että kunnan ei ole pakko hyväksyä sijoittamislupaa erityisharkinta-alueelle, vaikka laissa määritellyt edellytykset täyttyvät. Tarkoituksenmukaisuusharkinnalle tulisi muotoutua selkeät käytännöt. On tärkeää, että luvan myöntämisen periaatteet ovat selkeät ja ymmärrettävät myös luvan hakijoille ja päätöksentekijöille. Kasvavalla kaupunkiseudulla on erityisiä tarpeita maankäytön ohjaamiselle varsinkin taajaman läheisillä haja-asutusalueilla. Lakiehdotuksessa yleiskaavojen sisältövaatimuksia ollaan kasvattamassa, mikä todennäköisesti lisää työmäärää yleiskaavojen laatimisessa ja tekee kaavaprosesseista pidempiä. Koska alueiden kaavallinen suunnittelu on hidasta, ei tarve rakentamisen ohjaukselle suunnittelutarveratkaisuilla ole poistumassa. Pykälän perusteluissa mainitaan kaupunkiseutusunnitelma alueen kehittämisen periaatteet määrittävänä asiakirjana. Voidaanko kaupunkiseutusunnitelmaan nojautua erityisharkintamenettelyssä, mikäli kaupunkiseutusunnitelma on oikeusvaikutukseton?

Kahdenkymmenen vuoden aikana termit suunnittelutarvealue ja suunnittelutarveratkaisu ovat vähitellen tulleet tutuiksi käsitteiksi kunnissa päätöksentekijöille, maanomistajille ja muille osallisille. Olisi toivottavaa, että jatkossakin käytettäisiin mahdollisimman samanlaisia sanamuotoja, jotta termit pysyisivät mahdollisimman ymmärrettävinä.

**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 rakentamislainsäädännön 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?**

-

Sillman-Sola Jonna  
Kangasalan kaupunki - Kaupunginhallitus, viranomaislautakunta ja  
elinympäristölautakunta