

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Pääpiirteissään kuntakaavoituksen osalta suunnittelujärjestelmä pysyy ennallaan yleiskaavan ja asemakaavan osalta. Merkittävänä uutena lainkohtana on tullut pykälässä 5 ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen kaavoituksessa ja rakentamisessa. Kiuruveden kaupunki pitää tätä hyvänä ja se soveltuu Kiuruveden ilmastosuunnitelmaan.

Pykälässä 10 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valvontatehtävää ollaan laajentamassa. Aikaisemmin valvontatehtävä on koskenut vaikutuksiltaan valtakunnallisia ja merkittäviä maakunnallisia asioita. Valvontatehtävää ehdotetaan laajennettavaksi siten, että jatkossa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen olisi valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja noudatetaan kaavoitus- ja rakennuslain säännöksiä. Nykyisen lainsäädännön voimassa ollessa kaupunki käy ELY-keskuksen kanssa rakentavaa vuoro-vaikutusta eikä Kiuruveden kaupunki näe tarkoituksenmukaisena ELY-keskusten valvonnan vahvistamista.

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

Pykälässä 18 maakuntakaavan roolia oltaisiin muuttamassa siten, että maakuntakaavassa korostuisi suunnittelun yleispiirteisyys ja kohdentuminen vain merkitykseltään valtakunnallisten ja maakunnallisten asioiden käsittelyyn erityisesti pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavassa olisi esitettävä maakunnan aluerakenteen kehittämisen periaatteet, valtakunnallisen ja maakunnallisen liikennejärjestelmän ja -verkon kehittämisen periaatteet sekä maakunnan viherrakenteen kehittämisen periaatteet. Nykyisellään osa maakuntakaavoista on hyvin yksityiskohtaisia, jopa yksityiskohtaisempia kuin kuntien strategiset yleiskaavat. Tästä aiheutuu erityisesti ongelmia silloin kun maakuntakaava on vanhentunut ja sen uudistamistarve asettuu esteeksi kuntakaavan muuttamiselle. Ongelmana voi olla myös se, että yksityiskohtainen suunnittelu maakuntatasolla on vähemmän vuorovaikutteista kuin kaupungin yleiskaavatyössä tehtynä. Nykytilanteessa kuntien

osalta on ollut eduksi se, että kuntatasolla on voitu hyödyntää maakuntakaavaa varten tehtyjä selvityksiä.

Pykälässä 25 yleiskaavan esittämistavalle oltaisiin antamassa uusia mahdollisuuksia. Muutoksen tarkoituksena olisi antaa väljyyttä yleiskaavojen esittämistavalle ja kannustaa kehittämään yleiskaavoitusta strategisempaan suuntaan erilaisin kehittämisperiaatemerkinnoin, joissa ei osoiteta varsinaisia aluevarausmerkintöjä. Myös perinteiset aluevarausyleiskaavat olisivat kuitenkin edelleen mahdollisia.

Pykälän 137 mukaan maapolitiikan ohjelma tulisi tehdä vuorovaikutteisesti ja asettaa nähtäville ennen sen hyväksymistä. Lisäksi maapoliittisen ohjelman toteutumisesta tulee tehdä vuosittaista seuranta. Maapoliittisia toimenpiteitä tehtäessä tulee kiinteistön omistajalle tiedottaa se mitä maapoliittisessa ohjelmassa on toimenpiteeseen liittyen linjattu. Maapolitiikan ohjelma ei kuitenkaan olisi lakisääteisesti pakollinen, jos se ei ole tarpeen. Kiuruveden kaupunki pitää hyvänä sitä, että maapolitiikan hoitoon ja sen avoimuuteen kiinnitetään lakiluonnoksessa huomiota.

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

Rakennusvalvonnan järjestäminen tulee jatkossa olla kunnassa tavanomaista tai vaativaa tasoa. Tavoitteena on, että kunnat voivat tehdä yhteistyötä vaativan tason rakennusvalvonnan järjestämiseksi. Rakennusvalvonta on vaativan tasoinen, jos rakennustarkastajalla tai muulla tehtävää suorittavalla viranhaltijalla on kelpoisuus rakennussuunnitteluun, rakennesuunnitteluun ja talotekniikan vaativaan suunnittelutehtävään. Itsenäisellä vaativan tason rakennusvalvonnalla tulisi siis täytyä kaikki nämä suunnitteluluokat, joka tarkoittaa kolmea erillistä suunnittelualan asiantuntijaresurssia. Kiuruveden kaupungin näkökulmasta muutos on mahdoton ja se tarkoittaa myös sitä, että yksikään Pohjois-Savossa toimiva rakennusvalvontatoimi ei nykyresursseillaan voisi käytännössä olla vaativaa tasoa. Toisaalta vaikka vaativan tason lupakäsittelyt keskittyisivät vain suuriin kaupunkeihin, vastuu lupa-päätöksien lainmukaisuudesta olisi silti edelleen kunnalla. Lisäksi vaativien tai muuten merkittävien rakennushankkeiden lupakäsittelyjen keskittyminen suurten kaupunkien rakennusvalvontoihin lisäisi merkittävästi lupien käsittelyaikoja ja lupakustannuksia, koska eihän kukaan tarjoa palveluitaan ilmaiseksi.

Lain aiheuttama muutos rakennustarkastajan pätevyysvaatimukseen ei ole realistinen eikä tarpeellinen laadukkaan rakennusvalvonnan järjestämiseksi, koska vastuu suunnittelualan toteutuksesta ja määräystenmukaisuudesta on lähtökohtaisesti suunnittelijalla, ei valvovalla viranomaisella. Nykyisen lain mukainen pätevyysvaatimus (soveltuva korkeakoulututkinto) on ihan riittävä ja pätevyysvaatimuksissa on turha mainita eri ammattinimikkeitä erikseen. Ei myöskään ole tarpeellista, että rakennustarkastajan olisi osoitettava pätevyytensä ja ammattitaitonsa ylläpitäminen nykyisestä laista poikkeavalla tavalla.

Rakennuslupaprosessi on suunniteltu kaksivaiheiseksi eli ensin myönnetään sijoittamislupa ja tämän jälkeen toteuttamislupa. Tämä on tarpeeton muutos lakiin, koska rakennuslupakäsittelyssä

molemmat asiat (rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset ja rakennuksen olennaiset tekniset vaatimukset) käsitellään kattavasti jo nykyisinkin. Rakentamisluvan jakaminen kahteen vaiheeseen aiheuttaa myös itse lain rakenteeseen paljon uusia pykäläiä ja sekavuutta eikä siihen kuuluvat asiat ole yhdessä paikassa.

Lakiin otetut tavoitteet rakennusten katsastukseksi tukevat suunnitelmallista käyttöä ja ylläpitoa. Huoli herää siitä, miten rakennusvalvonnan resurssit maakunnissa riittävät uusien vaatimusten täyttämiseen. Rakennusvalvontatoimen sijainti siten, että alueelliset olosuhteet ovat hallinnassa ja riittävät resurssit erilaisten lain vaatimusten noudattamiseen nousevatkin erityisesti esille.

Rakennusluvan hakemisessa ja myöntämisessä noudatetaan jatkossa tietomalliajattelua. Lupa rakentamiseen haettaisiin tietomallilla tai muutoin koneluettavassa muodossa. Tietomalliajattelu on myös rakennusvalvonnan toteuttamisen näkökulmasta sinänsä kannatettavaa, mutta varsinkin pienemmillä paikkakunnilla ja pienemmissä kohteissa on vaarana, että se syrjäyttää suuren määrän suunnittelijoista. Näin ollen ainakin riittävät siirtymäsäännökset ovat tarpeen tietomalleja koskevissa suunnitelmissa.

Rakennusvalvonnan osalta valtakunnallinen digitaalinen rekisteri on järkevä pätevyysien varmistamiseksi, mutta yhtä lailla pätevyysien arvioiminen tulee olla mahdollista myös paikallistasolla joustavuuden turvaamiseksi. Toisaalta rekisteristä ei saa tulla pakollista rahastuskeinoa eikä ainoaa mahdollista tapaa pätevyysien toteuttamiseksi.

## 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 edistämismallia.**

**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.**

Kunta kannattaa pääosin ylläolevaa vaihtoehtoista mallia.

**Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä**

500 (nykylaki)

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

60 (nykylaki)

**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 päävastaullisen 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 päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?**

-

**Olellaisten 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?**

-

Halme Tuomo  
Kiuruveden kaupunki - Tekninen palvelukeskus / kaavoitus ja  
rakennusvalvonta