

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Lempäälän kunta pitää lakiesitystä keskeisiltä osin puutteellisena eikä tue lakiesitystä tällaisenaan.

Hyvinvointialueiden jälkeisessä tilanteessa, jossa kunnan verotulot vähenevät, ei tule hankaloittaa kunnan mahdollisuuksia kerätä tuloja maankäytön avulla. Näin ollen lakiesityksen vaikutukset kuntatalouteen ovat myös arvioimatta.

Maakuntakaava ja kaupunkiseutusuunnitelma

Lakiluonnoksessa kaavatasot säilyisivät kolmena tasona, ja maakuntakaava keskittyisi aidosti vain maakunnallisiin ja valtakunnallisiin asioihin, ja sen vaikutus muuhun maankäytön suunnitteluun olisi rajatumpi. Tätä voidaan pitää oikeana suuntana kunnan oman kaavoitusmonopolin ja kehittämisen kannalta. Myöskään maakuntakaava ei enää säätelisi kaupan yksiköiden sijoittumista.

Kääntöpuolena on vaara, että maakuntakaavatasoinen selvittämistaakka lankeaa kuntien yleiskaavoitukseen, mikä on resurssien saatavuudelle kestävämpi. Maakuntakaavatasoisia selvityksiä tulisi edelleen laatia maakuntakaavan yhteydessä, vaikka niistä seuraavat kaavan oikeusvaikutukset olisivatkin rajoitetut. Tämä varmistaisi yhtenäisten maakunnallisten tavoitteiden, esimerkiksi raideliikenteen kehittämisen toteutumista.

Kaupunkiseutusuunnitelma ei luonnoksen mukaan olisi velvoittava vaan ohjeena kuntakaavoille. Sen onkin tarkoituksenmukaista olla strateginen tavoitetilä, jolla ei ole kaavan statusta eikä kaavan kaltaista prosessia. Kaupunkiseutusuunnitelma olisi pakollinen esimerkiksi Tampereen

kaupunkiseudulle. Tampereen kaupunkiseudun seutuyhteistyö ja rakennesuunnitelma ovat jo toimiva ja vakiintunut yhteistyön tapa.

Yleiskaavoitus

Uutena säännöksenä yleis- ja asemakaava voitaisiin laatia ja hyväksyä samalla päätöksellä. Tämän voi olettaa nopeuttavan kaavaprosesseja. Prosessin joustavuutta myös lisää mahdollisuus delegoida yleiskaavan hyväksymistä hallitukselle tai lautakunnalle.

Jos yleiskaava on vanhentunut, asemakaava voidaan joissakin tapauksissa perustellusti laatia myös yleiskaavasta poiketen, mikä myös sujuvoittaa kaavoitusprosessia.

28 § Kiellot yleiskaavaa laadittaessa

Lakiluonnoksen mukaan yleiskaavaa varten voidaan määrätä rakennuskielto ja toimenpiderajoitus tai vain jompikumpi näistä. Kuitenkin yleiskaavan rakennuskielto sisältänee asemakaavan rakennuskiellon (38 §) tapaan myös toimenpiderajoituksen. Näin ollen yleiskaavaa varten voidaan tosiasiallisesti määrätä vain joko rakennuskielto tai toimenpiderajoitus. Molempia ei tarvitse eikä tulisi määrätä, koska ensimmäinen sisältää jo toisen.

Lakiteksti tulisi tältä osin kirjoittaa selvempään muotoon, jotta siitä kävisi yksikäsitteisesti ilmi, mitä kieltoja yleiskaavoja varten voidaan tosiasiallisesti määrätä ja mitä rakennuskielto sekä toimenpiderajoitus tarkoittavat. Lisäksi lakiteksti rakennuskielloista ja toimenpiderajoituksista tulisi saattaa mahdollisimman yhtenäiseen muotoon pykälien 28 ja 38 välillä, jos kerran niissä tarkoitetut rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset ovat sisällöltään yhteneviä.

Asemakaavoitus

Kuntalaisen mahdollisuus tehdä aloite asemakaavan laatimiseksi on jo käytössä nykyisen lain sallimana. Aikaraja aloitteen käsittelylle edellyttää kuitenkin riittävää valmistelua ja selvitystyötä, joten aikaraja on tällaisenaan kohtuuton, eikä huomioi resursseja eikä käsittelyaikatauluja. Kunnan on tutkittava ennen päätöksentekoa, mikä kaavan vaikutus on palveluntuotannon kokonaisuuteen ja yhdyskuntarakenteeseen.

Asemakaavan laadulliset vaatimukset vastannevat aiempia sisältövaatimuksia. Luonnoksessa ei erikseen mainita taloudellisuutta, mitä voidaan kuitenkin pitää kuntatalouden ja kestävyyskannalta tärkeänä.

ELY-keskuksen roolin vahvistaminen on ristiriidassa kunnan kaavoitusmonopolin kanssa, eikä sitä tulisi laajentaa 2017 edeltävälle tasolle.

ELY-keskuksen vallan vahvistaminen heikentää myös päätösvaltaa kunnan demokraattisesti valituilta päätöstoimielimiltä, mikä heikentää myös esityksen kannatettavaa pyrkimystä osallistamiseen.

42 § Asemakaavan pohjakartta, 43 § Kaavoitusmittauksen valvoja, 44 § Asemakaavan pohjakartan hyväksyminen

Laista ei käy ilmi, mikä asemakaavan pohjakartan sisältö tulisi olla eikä mitä kaavoitusmittauksella ja sen valvonnalla tarkoitetaan. Koska vuoden 1999 kaavoitusmittausasetus on kumottu ja JHS-suosituksia ei enää laadita, ei ole olemassa lain ulkopuolista dokumenttia, joka nämä käsitteet määrittelisivät. Laissa tulisi avata nämä käsitteet tai niille tulisi olla jokin laista erillinen ohje tai vastaava.

Lisäksi asemakaavan pohjakartta ja kaavoitusmittaus sekä sen valvonta ovat vanhoja rakenteita, jotka kytkeytyvät huonosti lain taustalla olevaan uuteen tietomalli- ja digitaalisuusajatteluun. Pohjakartan ja kaavoitusmittauksen uudistamisen eteen on tehty lain valmistelun aikana työtä, joka näyttäisi kuitenkin jääneen lakiluonnoksesta kokonaan pois. Toivoisimme edelleen, että laki uudistaisi myös kaavan pohjakartan konseptin sekä tarkastelisi kaavoitusmittauksen valvonnan sisältöä ja mielekkyyttä näin 2020-luvulla samalla kertaa, kun uudistetaan itse kaavan rakenteet.

Kaavoitusmittauksen valvojan rooli vaikuttaa lakitekstin perusteella melko tarpeettomalta, kun kerran pohjakartta on hyväksyttävä sen täyttäessä vaatimukset. Loogisesti päästään seuraavaan yhtälöön: jos pohjakartta täyttää vaatimukset, se on hyväksytty asemakaavan pohjakartaksi. Kaavoitusmittauksen valvojan tiputtaminen yhtälöstä pois mahdollistaisi muun muassa pohjakartan hyväksymisen tietoaaineistotasolla automaattisesti eli esimerkiksi pohjakartta-aineiston sisältävän tietokannan auditoinnilla. Tämä olisi todellinen digitaalisten menettelyiden mahdollistaja.

Hajarakentaminen

Erytysharkinta-alue vastaa pääosin nykyisen lain suunnittelutarvealuetta. Kuntien resurssien kannalta hajarakentamisen ohjauksessa tulisi säilyttää ja kehittää prosesseiltaan kevyempiä ratkaisuja kuin yleiskaavan laatiminen. Myös alueellista suunnittelutarveratkaisua tulisi työkaluna kehittää edelleen. Lain olisi hyvä päivittää keinoja huomioida maanomistajan tasapuolinen kohtelu.

Digitaalinen tietosisältö

87 § Alueidenkäytön tietomalli

Pykälässä määritetään alueidenkäytön tietomallin käsite, mutta siinä ei varsinaisesti säädetä mitään, paitsi mahdollisuudesta säätää asetuksella tarkemmin. Käsitteen määritelmä pitäisi olla muiden käsitteiden ohella pykälässä 3.

88 § Kaavan tietosisällön rakenne

Lain perustelutekstissä tietomalli määritetään olevan ”abstrakti malli, joka kuvaa tietoa ja tietojen välisiä suhteita”. Tämä on hyvä määritelmä ja kuvaa tietomalli-käsitettä oikein. Kuitenkin lakitekstissä säädetään, että ”...asemakaava laaditaan tietomallina”. Tämä lause ei vastaa tietomallin määritelmää - oikea muoto olisi, että ”...asemakaava laaditaan tietomallin mukaisena”. Tietomalli-käsitettä ei voida käyttää kuvaamaan sekä abstraktia määritelmää tiedon rakenteista että konkreettista kokoelmaa tietoja, jotka muodostavat yksittäisen kaavan.

Tässä yhteydessä tulee olla tarkkana käsitteiden kanssa, jotta tietomalli-sanaa ei ruveta kaavatietojen kanssa yhdistämään itse tietoon, vaan se on nimenomaan tietojen rakennetta kuvaava malli. Tietomalli on kuitenkin ICT-puolella vakiintunut käsite, jolle ei tule tässä yhteydessä antaa poikkeavaa merkitystä

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

Tontit

93 § Rakennuskorttelin jakaminen tontteihin, 94 § Tonttijakosuunnitelman laatiminen ja laatuvaatimukset, 97 § Tonttijakosuunnitelman laatiminen yhteismenettelyssä:

Lakiluonnos lähtee tonttijakosuunnitelman kanssa ajatuksesta, että asemakaava ja tonttijakosuunnitelma laadittaisiin aina erillisissä prosesseissa ja eri henkilön toimesta. Tässä ajattelumallissa on kuitenkin lähtökohtaisesti pahoja ongelmia, ja se vaikuttaa enemmän suurten kaupunkien nykykäytännöltä kuin järkevältä tulevaisuuden toimintamallilta kaikkia kuntia ajatellen.

Tosiasiallisesti asemakaava ja tonttijakosuunnitelma ovat tiukasti kytköksissä toisiinsa, vaikka ne lakiluonnoksessa pyritäänkin käsitteellisesti erottamaan toisistaan. Asemakaavan vaikutuksia väestöön, liikenteeseen ja rakentamisen määrään on mahdotonta mitenkään luotettavasti arvioida, jos asemakaavan yhteydessä ei myös suunnitella tontteja. Toisaalta ilman asemakaavaa ei myöskään voida laatia tonttijakosuunnitelmaa - näiden välillä on siis selvä riippuvuussuhde. Asemakaava ja tonttijakosuunnitelma tulisi, jos mitään, linkittää tiukemmin yhteen. Pääsääntönä pitäisi mieluummin olla tonttijakosuunnitelman laatiminen aina osana asemakaavaa, kuin tonttijakosuunnitelman laatiminen erillisenä dokumenttina.

Lakiluonnoksessa tonttijakosuunnitelman laadinta on ”korvamerkitty” maanmittausalan henkilöille ja samalla tonttijakosuunnitelman sisällyttäminen asemakaavaan on poistettu. Käytännössä siis kaavoittaja ei voi koskaan laatia tonttijakosuunnitelmaa, vaan sen täytyy tehdä aina toinen henkilö (maanmittausinsinööri tai vastaava). Tämä johtaa käytäntöön, missä kaavoittaja tekee asemakaavan ja laatii siihen ohjeellisina merkintöinä tonttijaon, minkä jälkeen maanmittausinsinööri toistaa nuo merkinnät tonttijakosuunnitelmaan. Tämä taas johtaa suoraan tuplatyöhön ja ylimääräiseen byrokraatiaan - nämä tuskin ovat tehostamista korostavan lain tarkoituksena. Kaavoittaja on henkilö, jolla on parhaat valmiudet asemakaavan laatimiseen ja sen vaikutusten arvioimiseen. Tätä varten hänen täytyy pystyä hallitsemaan kaikkia kaavatyöhön liittyviä аспектеja, mukaan lukien tonttijaon suunnittelu, jo asemakaavan tekovaiheessa.

Asemakaavan ja tonttijaon yhteydessä tulee huomioida riittävässä määrin kiinteistöjaotuksen yksikäsitteisyys sekä muut kiinteistötekniset seikat, johon laissa ilmeisesti tähdätään pätevyysvaatimuksilla. Parempi lähestymistapa asiaan olisi, että pätevyysvaatimukset poistettaisiin laista kokonaan. Niiden sijaan säädettäisiin halutusta lopputuloksesta eli esimerkiksi, että ”tonttijakosuunnitelmaa ei saa laatia siten, että se aiheuttaa haittaa kiinteistönmuodostukselle”. Tällöin laki säätäisi lopputulosta, mutta jättäisi keinot sen saavuttamiseksi vapaasti valittaviksi. Keskisuuren kunnan näkökulmasta toimiva käytäntö voisi olla esimerkiksi, että kaavoittaja tekee aina tonttijakosuunnitelman asemakaavan yhteydessä tiiviissä yhteistyössä maanmittausinsinöörin kanssa tai siten, että maanmittausinsinööri antaa tonttijakosuunnitelmalle hyväksyntänsä ennen kaavan käsittelyä. Tonttijakosuunnitelmien muuttamisessa (nyk. erillinen tonttijako) voitaisiin toimia samoin. Näin tonttijakosuunnitelmaan saadaan maanmittausalan näkemys mukaan, ilman että laki pakottaa kaksinkertaiseen työhön.

95 § Tonttijakosuunnitelman esitystapa:

Kuten aikaisemmin on todettu, niin asemakaava ja tonttijakosuunnitelma tulisi olla tiukemmin sidottuja toisiinsa. Tietomallitasolla ne voivat toki olla erillisiä, mutta tonttijakosuunnitelman esitystapa pitäisi linkittyä tiiviisti asemakaavan esitystapaan - asemakaava ja tonttijakosuunnitelma tulisi lisäksi mieluiten aina esittää yhdessä. Näin tonttijakosuunnitelma täydentää asemakaavassa annettuja tietoja, ja asemakaava puolestaan antaa kontekstin tonttijakosuunnitelmalle.

Nykyisessä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa olevat vaatimukset tonttijakokartan ulkoasusta ja tietosisällöstä tulisi myös harkiten tarkastaa, ja miettiä niiden soveltuvuutta nyky maailmaan. Esim. rajamitat ja koordinaattiluettelot ovat jäänteitä paperimaailmasta, eikä niitä pitäisi kevyin perustein enää tuoda nykypäivään.

99 § Tonttijakosuunnitelman kumoutuminen ja kumoaminen:

Kumoutunut tontti ei voi olla myöskään kiinteistöoikeudellisesti enää tontti. Sen kiinteistölajin on muututtava vastaamaan kulloistakin tilannetta. Tämän ei tarvitse tapahtua automaattisesti, mutta jollain tavalla asia on laissa veloitettava tapahtuvaksi.

100 § Sijoittamislupa tonttijakosuunnitelman alueella:

Asemakaavan ja tonttijakosuunnitelman eroaminen virallisesta kiinteistöjaotuksesta jää tämänkin lain myötä käsittelemättömäksi ongelmaksi. Asemakaava ja tonttijakosuunnitelma ohjaavat kiinteistönmuodostusta, mutta vasta kiinteistönmuodostuksen kautta asemakaava ja tonttijakosuunnitelma toteutuvat ja saavat oikeusvaikutuksena. MRL:n aikanaikin on syntynyt tilanteita, joissa asemakaava ja kiinteistöjaotus eroavat enemmän tai vähemmän toisistaan. Näillä eroilla on aina merkitystä yksityisen oikeuksiin (mm. rakennusoikeus ja kiinteistövero). Tällöin on epäselvää, kumpi on määräävämpi, asemakaava vai kiinteistöjaotus. Uuden lain myötä soisi, että tämä ongelma tunnistettaisiin ja siihen annettaisiin lopullinen, yksikäsitteinen ratkaisu lain ja siihen tukeutuvien tietojärjestelmien myötä. Asia ei ole missään nimessä yksinkertainen ratkaistava, mutta sitä ei tulisi siitä huolimatta lakaista maton alle.

Yleiset alueet

Kaavasta poikkeaminen yleisen alueen suunnittelussa vähäisessä määrin on tulkintakysymys ja saattaa lisätä poikkeamispäätösten määrää.

Vuorovaikutus yleisen alueen suunnitelmaa laadittaessa on merkittävä muutos, ja suunnitelmaprosessia pitkittävä toimenpide. On hyvä, että on esitetty mahdollisuus valmistella yleisen alueen suunnitelmaa asemakaavan valmistelun yhteydessä, ja näin yhdistää osallistaminen.

Luonnoksen mukaan suunnitelmaa ei tarvitsisi laatia, jos yleistä aluetta ei ole tarkoitettu yleiseen käyttöön, tämän määrittely tarvinnee tarkennusta.

Kunnan maapolitiikka

136 § Hyvä hallinto kunnan maapolitiikassa

Kunnan maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Lakiluonnos yhdessä lunastuslain lausunnolla olleen lakiluonnoksen kanssa uhkaa heikentää kunnan mahdollisuuksia tehdä maanhankintaa vapaaehtoisin kaupun. Lisäksi lakiluonnos voi vaikeuttaa yleisten alueiden hankintaa kunnalle.

Esitettyä selvitysvelvollisuutta yhdyskuntarakentamisen kustannuksista tai muista asian ratkaisemiseen vaikuttavista tiedoista voidaan pitää raskaana ja osin tarpeettomana menettelynä kunnan neuvotellessa maanhankinnasta tai tähän verrattavissa olevista toimenpiteistä.

138 § Maapolitiikan seuranta ja avoimuus

Maapoliittisen ohjelmaan liitettävän erillisen vuositason raportointimenettelyn lisäämistä normaalin talousarviotarkastelua koskevan raportoinnin rinnalle voidaan kyseenalaistaa ja pitää ylimääräistä byrokratiaa lisäävänä.

Maapolitiikan kirjaukset ja uudet raportointivelvollisuudet ovat liian tarkkoja ja ne johtaisivat tarpeettoman raskaaseen hallintoprosessiin, mikä on ristiriidassa kokonaisuudistuksen keskeisen tavoitteen, prosessien sujuvuuden edistämisen kanssa. Ehdotettu menettely luo monivaiheisen ja jäykän hallintokäytännön. Alueiden suunnittelu ja toteuttaminen hidastuisi ja resurssitarpeet lisääntyisivät.

Maankäyttösopimukset ja yhdyskuntarakentamisen maksut (139 - 157 §)

Maankäyttösopimuksia yhdyskuntarakentamisen maksuja koskevien säädöksen osalta lakiluonnos on vaikeaselkoinen. Esitys voi vaarantaa nykyisten maankäyttösopimusten toimivan käytön osana kunnan maapolitiikkaan kuuluvien tehtävien hoitamista.

Nykyisellään sopimusvapaus on ehdoton pääsääntö maankäyttösopimuksia tehtäessä. Esityksessä maankäyttösopimuksia koskevaa sopimusvapautta ollaan heikentämässä. 140 §:n 5 momentin mukaan kunnan on määrättävä maapolitiikan ohjelmassa maankäyttösopimuksissa käytettävät maankäyttömaksujen perusteet, jos kunta sopimustoiminnassaan merkittävästi poikkeaa säädetyistä maksun määräämisen perusteista.

Maankäyttösopimuskorvausten määrittely yksityiskohtaisesti ko. kaavoitushankkeen kustannustarkastelun pohjalta hidastaisi ja vaikeuttaisi maankäyttösopimusten sisällöstä sopimisesta. Lisäksi tästä aiheutuisi kunnalle selvityskustannuksia ja lisäksi työmäärää ilman, että tehdyistä selvityksistä saataisiin merkittävässä määrin hyötyä ko. kaavoitushankkeeseen.

Kunnalle olisi taattava mahdollisuus sopia maankäyttösopimuksissa ko. kaava-alueen toteuttamisaikataulu, joka sitoo kaikkia sopimusosapuolia. Tarvittaessa tältä osin tapahtuvalle sopimusrikkomukselle olisi mahdollistettava sanktiomenettely.

Kaiken kaikkiaan esitykseen maankäyttösopimuksista ja yhdyskuntarakentamisen maksuista on kirjattu tarpeettomaan yksityiskohtaisesti maankäyttösopimuskorvausten määrittelystä ko. kaavoitushankkeen kustannustarkastelun pohjalta. Esitys vaikeuttaa maankäyttösopimusten sisällöstä sopimista ja lisää työmäärää huomattavasti.

164 § Julkisyhteisön oikeus lunastaa asemakaavassa yleisiin tarpeisiin osoitettu alue

Katualueet olisi syytä mainita erikseen ja korostetusti pykälässä, koska ne ovat tärkeimpiä lunastettavia yleisiä alueita. Lisäksi katualueita on korostettu muista yleisistä alueista lain muissakin pykälissä (esim. 103 §). Lisäksi luettelo yleisen rakennuksen rakennuspaikan tyypeistä (kortteli, korttelinosa jne.) vaikuttaa hieman turhalta, ja vie huomion pykälän tärkeimmästä sisällöstä eli katualueiden ja muiden yleisten alueiden lunastusoikeudelta.

Katualueen ilmaisuovutusvelvollisuuden poistamista lakiluonnoksesta voidaan pitää erittäin valitettavana. Tästä johtuvat nousevat maanhankintakustannukset siirtyisivät kaikkien veronmaksajien yhteisesti maksettavaksi. Jos katualueen ilmaisuovutusvelvollisuudesta ja katualueen korvauksesta luovutaan, vastaava osallistumisvastuu kaavan toteuttamisen kustannuksiin tulee kirjata lakiin.

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

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Esitysluonnoksessa ei ole huomioitu riittävästi sitä, kuinka varmistetaan vaativan tasoisten rakennusvalvontojen tarjoaman lisäosaamisen saatavuus. Luonnoksessa ei ole myöskään huomioitu kustannustasoa tai päätöksentekoon liittyvään virkavastuuta.

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kuntalaki mahdollistavat rakennusvalvontayhteistyön, rakennusvalvonnan resurssien jakamisen sekä asiantuntija-avun hankkimisen toisilta rakennusvalvonnoilta. Rakennusvalvonnan prosessien sähköistyminen sekä yleisempi rakennetun ympäristön digitalisaatio helpottavat myös yhteistyön käytännön järjestämistä. Nykyinen lainsäädäntö sisältää myös menettelyjä erityisen vaativien tai muutoin poikkeuksellisten rakennushankkeiden määräystenmukaisuuden varmistamiseen (esim. ulkopuolinen tarkastus).

Yhtenäisten käytäntöjen varmistamiseksi tulisi laatia nykyistä laajempia ja kattavampia tulkintaohjeita sekä ylläpitää ja kehittää rakentamismääräyskokoelmaa.

Rakentamisen lupajärjestelmä

Lempäälän kunta katsoo, että pääsääntöisesti siirtyminen yhteen lupatyyppiin on kannatettava muutos, mutta §:n 208 listaus tulisi olla kattavampi. Epäselväksi jää ovatko esim. jätevesijärjestelmät, aidat, suuremmat laiturit, puistomuuntamot, alle 30 m² tulisijalliset rakennukset rakentamisluvan alaisia rakennuskohteita. Toisaalta §:n 208 teksti viittaa siihen, että kunta voi listassa mainittujen rakennuskohteiden lisäksi vaatia rakentamislupaa uuden rakennuskohteen, jos rakennuskohde on väliaikainen tai rakentamisella on vaikutusta alueiden käytölle, kaupunkikuvalle, maisemaan, kulttuuriympäristöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen

varmistamiseksi taikka rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Tämä saattaa johtaa siihen, ettei rakennuskohteiden luvan tarpeen tulkinta ole valtakunnallisesti yhteneväinen, mikä ei kai ole uuden lain tarkoitus.

Lakiluonnoksesta herää myös huoli siitä, että kuinka varmistetaan rakentamisluvan ulkopuolelle jäävien rakennuskohteiden paloturvallisuus- ym. määräysten toteutuminen sekä rakennusoikeuden riittävyys yms. Tämä mahdollisesti lisää rakennusvalvontojen resurssitarvetta mm. jälkivalvonnan osalta ja mahdollisten riita-asioiden osalta. Jälkivalvonnan järjestämisen työkalut ja mahdolliset rangaistusmenettely laiminlyöntitapauksissa tulisi ratkaista uudistuksen myötä. Hallintopakomenettelyä tulisi näin ollen helpottaa ja selkeyttää sekä mahdolliset uhkasakot tulisi ohjata kuntaan.

Käsite ”koko” tulisi määritellä tarkemmin. Tarkoitetaanko sillä kerrosalaa, kokonaisala vai jotain muuta pinta-alaa?

Rakentamisluvan jakaminen sijoittamis- ja toteuttamisluvaksi ei asiakkaan näkökulmasta luo kuvaa joustavasta käsittelystä. Pahimmassa tapauksessa erityisharkinta-alueella tarvitaan 3 lupaa vai voidaanko sijoittamislupa ratkaista erityisharkinnan kanssa yhdessä. Pienempiä kuntia, joissa nyt on joustavat lupakäsittelyt, tämä muutos ei palvele.

Sijoittamisluvan ja toteuttamisluvan vaatimukset tulisi eritellä, ja sijoittamislupaa tulisi voida hakea kevyemmällä asiakirjavaatimuksilla kuin toteuttamislupaa. Muutoin ei ole järkevää koskaan hakea pelkkää sijoittamislupaa etukäteen, koska samoilla asiakirjoilla voi hakea jo toteuttamisluvankin.

Katsastusmenettely

Esitysluonnoksesta jää epäselväksi tarkoitetaanko esitysluonnoksessa mainitulla katsastajalla viranomaista tai jotain muuta ulkopuolista tahoa? Lisäksi epäselväksi jää mihin ja missä laajuudessa katsastusmenettely kohdistuu, minkälaiset ovat katsastuksen suorittajalle asetettavat pätevyysvaatimukset tai mitkä rakennukset ovat katsastusmenettelyn piirissä.

Katsastusmenettelyn osalta tulisi miettiä, mitä seuraa, jos katsastusta ei suoriteta annetussa määräajassa ja toteutetaanko katsastusmenettelyä varten erillinen katsastusrekisteri ja mikä taho toimii rekisterin pitäjänä. Onko rakennusvalvonnan tarkoitus valvoa katsastusmenettelyä ja puuttua mahdollisiin korjauskehotuksiin?

Muuta

§:ssä 205 on mainittu toimenpidelupa, vaikka lupatyyppejä poistuu.

234 § Rakennuskohteen tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä: pykälässä puhutaan vain omistajan velvollisuudesta ilmoittaa rakennuskohteen muutoksista. Tässä tulisi asettaa jonkinlainen ilmoitusvelvollisuus myös uusiin rakennuskohteisiin, jotka eivät edellytä rakentamislupaa (esim. 29 neliömetrin kokoinen talousrakennus). Ilman kattavaa ilmoitusvelvollisuutta, valtakunnallisen rakennusrekisterin tietosisältö lähtee heikkenemään, koska sieltä puuttuu merkittävän kokoisia rakennuksia säännönmukaisesti.

252 § Rakennustarkastajan pätevyys, 267 § Rakennustarkastaja: rakennustarkastajan pätevyysvaatimukset eroavat pykälien 252 ja 267 välillä.

271 § Rakennuksen paikan merkitseminen: pykälä antaa kuvan, että rakennuksen merkitseminen on kunnan viranomaisen vastuulla, eikä rakennushankkeeseen ryhtyvän. Rakentamisluvan velvollisuudet tulisi selkeästi kohdentaa rakentajaan, eikä luvan myöntävään kuntaan itseensä. Toki kunta kyseisen katselmuksen suorittaa, mutta lakiin asia tulisi kirjata selvästi niin, että huolehtimisvelvollisuus asiassa on rakentajalla itsellään. Kirjaus voisi olla samantyylinen, kuin miten se on 274 §, 2. momentissa ilmaistu aloituskokouksen osalta.

276 § Viranomaiskatselmuksella: päävastuullisen toimijan sekä vastaavan työnjohtajan läsnäolovelvollisuutta katselmuksella ei tule säätää näin ehdottomana. Laissa tulee sallia, että katselmus voidaan pitää myös ilman asianosaisten läsnäoloa. Esimerkiksi sijaintikatselmuksella ei ole käytännössä tarvetta rakentajan tai työnjohtajan läsnäololle.

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.

kts. liite

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?

kts. liite

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[Pöytäkirjan ote §344.pdf](#)

[KRL lausunto KH liite.docx](#)

Pitkänen Johanna

Lempäälän kunta - Lempäälän kunta/kunnanhallitus 29.11.2021 § 344
(416/00.04.00/2021)