

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Maakuntakaava toimii varsin hyvin nykyisellään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kuntakaavoituksen välisenä välittäjänä. Tämän vuoksi myöskään maakuntakaavoituksen oikeusvaikutteisuutta ei tule kaventaa. Esitetyssä muodossa maakuntakaavoituksella ei tulevaisuudessa enää pystyttäisi ohjaamaan ja yhteensovittamaan aluetalouden, luonnonvarojen kestävän käytön ja uusiutuvan energianhuollon kannalta keskeisiä maankäytön ratkaisuja.

On hyvä, että jatkossakin yleiskaavoitus ja asemakaavoitus säilyisivät omina suunnitelmamuotoinaan. Tällöin yleiskaavoituksen merkitys alueiden käytön suunnittelujärjestelmässä säilyisi vahvana. Lain valmistelussa mukana ollut yksi kuntakaavamuoto olisi ollut omiaan hämärtämään pitkäjänteisen suunnittelun roolia ja siirtämään suunnittelua entistä enemmän hankekaavoituksen suuntaan.

Aiempaa täsmällisemmin ilmaistut laadulliset yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen tavoitteet lisääisivät kunnille vaikeasti huomioitavia vaatimuksia, lisäkustannuksia ja selvitystaakkaa. Uusia tai aiempaa täsmällisempiä vaatimuksia annettaisiin koskien mm. palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden saavutettavuutta, liikennejärjestelmän toimivuutta ja keskusta-alueiden palveluiden kehittämisedellytyksiä.

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

Kyseinen ohjelma on nykyisellään kunnille vapaaehtoinen, mutta lakiuudistuksessa on mukana sellaisia uusia elementtejä, että maapoliittisen ohjelman laatiminen olisi melkein pakollista kaikille kunnille. Ohjelman laatiminen vaatii uusia resursseja kunnilta.

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

Lakiehdotuksessa on hyvää se, että siinä on selkeästi rajattu mistä päättää rakennusvalvonta ja mistä muu kuntaorganisaatio. Samoin poikkeamisen ja rakentamisen luvitus ”samalla paperilla” on tervetullut ja työtä helpottava muutos. Perusasioiden yhtenäinen luparaja sekä rakennuspaikkojen vaatimukset lakitasolla on myös hyvä ja selkeyttävä asia.

Esitysluonnos sisältää joitakin pienimuotoisia rakentamisen viranomaisvalvontaa sujuvoittavia muutoksia, kuten suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksien keskitetyn arvioinnin, sekä ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta tarpeellisia uusia menettelyjä, kuten rakennuksen vähähiilisyttä koskevan uuden olennaisen teknisen vaatimuksen.

Monet esitetyt muutokset edellyttäisivät kunnilta merkittäviä muutoksia ja toimenpiteitä ja lisäävät rakennusvalvonnan tehtäviä. Mm. rakennusvalvonnan järjestäminen kahden tasoisena, lupajärjestelmään ja luvanvaraisuuden määräytymiseen esitetyt muutokset sekä sattumanvaraisten tarkastusten käyttöönotto edellyttäisivät kunnilta muutoksia toiminnan järjestämiseen ja resursointiin sekä menettelyiden, hallintosääntöjen ja rakennusjärjestysten uudistamista.

Hankkeiden vaativuuden määrittelyn, rakennuksen vähähiilisyyden arvioinnin, lupakynnyksen noston myötä lisääntyvä jälkivalvonnan tarpeen sekä uuden vastuusääntelyn voidaan katsoa osaltaan lisäävän viranomaisten tehtäviä sekä osaamisvaatimuksia. Lakivalmistelussa onkin syytä kiinnittää huomiota siihen, että lisääntyvät velvoitteet voivat aiheuttaa huomattavia lisäkustannuksia kunnille.

Mäntyharjun kunta haluaa nostaa rakentamista koskevat seuraavat asiat esille:

laissa tulisi selkeyttää/ määrittää luparajana olevaa termiä ”asuinrakennus”. Pysyvän asumisen mahdollistavalla rakennuksella on säädösten mukaan täysin erilaiset vaatimukset kuin mitä tällä ”asuinrakennus” -termillä on haettu.

Yhtenäinen valtakunnallinen luparaja joko pinta-alan tai tilavuuden mukaan on erinomainen ja selkeyttävä asia, mutta pinta-alan termi tulee yksilöidä esimerkiksi kerrosalaksi. Lisäksi luparajassa tulee yksilöidä joitakin rakennuksen ominaisuuksia, kuten tulisija.

Rakennusten etäisyyden (4 m rajasta) määrääminen laissa on myös selkeyttävä asia, mutta siitä tulee huomioida palovaaralliset rakennukset.

Tietomalleihin perustuva luvitus on tulevaisuutta, mutta sillä tulee olla muuta säädäntöä pidempi siirtymäaika koska rakennusvalvonnoissa ei ole ollut riittävää tietoa ja taloudellisia resursseja varautua tähän ja suunnittelijoilla ei ole valmiuksia edes kevyempiin toteutusmalleihin (tiedosto rakennusosista). Tämä rasittaisi kohtuuttomasti myös pienten kohteiden rakennuttajia.

Erinomainen asia on, että kunta itse voi päättää järjestääkö se tavanomaisen vai vaativan tasoisen rakennusvalvonnan. Kunnille tämä on mahdollisuus nostaa profiilia, mutta ongelmaksi voi muodostua pätevien rakennusvalvontaviranomaisien saatavuus. Uudessa laissa tulee turvata se, että Tavanomaisen tason RAVA todellisuudessa saa kohtuullisessa ajassa apua Vaativan tasoilta RAVA:lta. Tällä hetkellä on suuria resurssivajeita tulevissa Vaativan tasoissa RAVA - rakennusvalvonnoissa, ja vaativan tason hankkeet sekä niiden eteneminen ovat kaikille kunnille tärkeitä.

Rakennusvalvontaviranomaisille asetettavat pätevyys- ja kouluttautumiskaavat ovat hyvä asia, mutta vaarana tulee olemaan ettei päteviä valvontaviranomaisia ole tarjolla jolloin kunnat ja kaupungit saatetaan eriarvoiseen asemaan. Rakennusvalvontaviranomaisena tulee saada toimia vain rakennusalan tutkinnon suorittanut henkilö, lakipuolen koulutuksessa ei ole luvitukseen sekä jatkuvaan valvontaan tarvittavia/ riittäviä opintoja rakennustekniikasta ja -fysiikasta.

Vastaavasti suunnittelijoiden osaamisen ylläpito ja kehittäminen koulutusvaatimusten kautta on hyvä ja varmasti rakentamisen laatua parantava asia. Myös tässä haasteena tulee olemaan pätevän suunnittelijaresurssin saatavuus, koska jo nykyisellään on pienemmissä kunnissa ja kaupungeissa suunnittelijapulasta johtuvaa ongelmaa, mikä näkyy suoraan rakennusvalvonnoissa.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen oikeuksia (esim. valitukset) ei tule palauttaa, koska nykyinen taso on osoittanut hyvän ja toimivan yhteistyömallin. ELY-keskusten konsultoiva rooli on toimiva, lisäksi kunnan kehityskeskustelut tulee pitää vuoden välein toteutuvina koska ne ovat aktiivisen kunnan mahdollisuus kehittää.

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.

Katso 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?**

Katso liite

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?

Katso liite

Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?

Katso liite

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?

Katso liite

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Katso liite

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[KH ptk.ote 29.11.2021 § 231 Lausunto hallituksen esityksestä kaavoitus- ja rakennuslaiksi.pdf](#)

