

# Lausunto ympäristöministeriön luonnoksesta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi

Hämeenlinnan kaupunki esittää, että lakiluonnosta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislaki (KRL) ei tule viedä eteenpäin nyky muodossaan eikä tarvittavien muutosten tekeminen ja niiden vaikutusten arvioiminen näyttäisi olevan mahdollista kaavaillussa aikataulussa.

## Perustelut

Lakiluonnos ei vastaa lähtötilanteessa esitettyihin nykyisen lain kehittämistavoitteisiin kuten maankäytön prosessien sujuvoittamiseen, kokonaisuuden yhteensovittamiseen tai kuntien toimintaedellytysten parantamiseen kapenevien resurssien paineessa. Sitä vastoin lakiluonnokseen sisältyy useita lisäresursseja vaativia tehtäviä kunnille. Lakiluonnos johtaisi myös monessa kohdin valtionhallinnon vallan kasvuun kuntien itsehallinnon kustannuksella.

Lakiuudistuksen tavoitteet hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen ovat kannatettavia. Tavoitteita vastaavia toimenpiteitä on kirjattu lakiin osin melko yksityiskohtaisesti. Tämä saattaa johtaa toimenpidevalikoiman kaventumiseen sekä lain yksityiskohtien nopeaan uudistustarpeeseen. Jatkuva uudistustarve on ollut myös yksi nykyisen lain epäkohdista. Lakiluonnoksessa ei kaupungin käsityksen mukaan ole sellaisia muutoksia nykyiseen lainsäädäntöön, joita ei voitaisi toimeenpanna nykyisen lain pienemmillä muutoksilla, toimintatapojen kehittämisellä ja valtionrahoituksen suuntaamisella.

Kuntaliitto lausui luonnoksesta 28.10.2021. Kuntaliiton analyysin perusteella lakiluonnos sisältäisi kunnille lukuisia uusia vaatimuksia ja huomattavasti vähemmän kevennyksiä tai joustoelementtejä. Hämeenlinnan kaupunki pitää tätä kestävämmän ja alkuperäisten tavoitteiden vastaisena. Kuntien nimenomaiset lakisääteiset selvitysveloitteet kaavoituksessa laajenisivat ilmasto- ja muiden erityisten vaatimussäännösten, kaavojen uusien laadullisten vaatimusten sekä vaikutusten arviointia ja vaihtoehtotarkasteluja koskevien nimenomaisten

vaatimusten myötä nykyiseen verrattuna. Lisäksi kaupunki katsoo, että tietyn määrätyn tietomallin käyttäminen kunnan toiminnassa on uusi lakisääteinen tehtävä, joka edellyttää rahoituspohjan vahvistamista.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Lakiluonnoksessa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden painoarvo kuntien kaavavalmistelussa kasvaa. Lakiluonnoksessa edellytetään kuntien kuulemista tavoitteiden valmistelussa. Tämä on kaupungin näkökulmasta tärkeää, sillä kaupunkien maankäyttö on keskeinen tavoitteiden toteutuksessa. Käytännön kaavoitustyössä tavoitteet ovat usein ristiriitaisia suhteessa toisiinsa. Tavoitteiden toteutumista edesauttaisi, mikäli valtion eri toimijat sopisivat keskenään ristiriitaisten tavoitteiden priorisoinnista kunkin hankkeen yhteydessä. Tämä vaatii nykyistä parempaa yhteistyötä valtion toimijoiden kesken.

### **Maakuntakaava**

Hämeenlinnan kaupunki yhtyy kuntaliiton kantaan maakuntakaavan oikeusvaikutteisesta sisällöstä. Kanta-Hämeessä maakuntakaava on toiminut myös Hämeenlinnassa eräänlaisena kokoavana kokonaiskaavana kaupungin yleiskaavan puuttuessa. On hyvä, että maakuntakaavassa ei jatkossa ratkaista kunnan sisäistä maankäyttöä, mutta samalla olisi varmistettava että maakuntakaavalla pystytään ohjaamaan ja yhteensovittamaan aluetalouden, luonnonvarojen kestävän käytön ja uusiutuvan energianhuollon kannalta keskeisiä maankäytön ratkaisuja. Maakuntakaavan osalta voisi tutkia, voidaanko valmistelussa erikseen päättää laajemmasta oikeusvaikutteisesta sisällöstä.

### **Kuntakaavoitus**

Hämeenlinnan kaupunkiseutua ei koske kaupunkiseutus suunnitelman laatimisvelvollisuus. Kaupunkiseutus suunnitelman valmisteluprosessi on jäykkä. Tästä johtuen kaupunki ei usko, että suunnitelmasta tulisi MAL-kaupunkien ulkopuolella kovin suosittu menettelytapa. Tämä johtaa edelleen erilaisten ja eritasoisten strategisten rakennemallien valmisteluun.

Kaupunki pitää hyvänä, että lakiluonnoksessa on edelleen yleis- ja asemakaavoitus omina kaavatasoinaan. Yleiskaavoituksen merkityksen kasvu suhteessa maakuntakaavaan on myös kannatettavaa. Kaavojen yhteiskäsittely, yleiskaavan käyttöalan laajentaminen ja kaupan ohjeistuksen siirtyminen yleiskaavaan sujuvoittavat prosessia. Kaavoituksen uudet ja tarkennetut

laadulliset tavoitteet lisäävät selvitysten määrää ja yleiskaavaprosessin vaatimaa aikaa. Kaupunki pitää tarpeettomana kunnan jäsenen aloiteoikeutta, sillä oikeus on jo kirjattuna kuntalakiin. Hämeenlinnan kaupungilla ei ole kokemusta, että nykyinen käytäntö ei toimisi.

Asemakaavoituksen sujuvoittamiseen pitäisi kiinnittää erityisesti huomiota, sillä kuntien henkilöresurssit ovat pienet kaavaprojektien määrään ja laajuuteen nähden, unohtamatta muita selvitystarpeita tai poikkeamis- tai suunnittelutarvehakemusten käsittelyjä. Mahdollisuus ennakoivaan kaavoittamiseen, esim. asemakaava-alueiden reuna-alueet tai vaihtoehtoisiiin kaavaratkaisuihin ovat vähäiset. Kunnille tulisi antaa laajemmat valtuudet yksinkertaistaa ja joustavoittaa asemakaavaprosesseja erilaisten kaavahankkeiden mukaan. Varsinkin vaikutukseltaan vähäisten kaavamuutosten laatiminen vie kuntien vähäisiä resursseja turhan byrokraattisen prosessin kautta ja monissa tapauksissa asia ratkaistaan poikkeamisella kaavamuutoksen sijaan. Vaikutukseltaan vähäiset asemakaavan muutokset, jotka eivät vaikuta merkittävästi alueen maankäyttöön eivätkä aiheuta merkittäviä vaikutuksia lähiympäristöön, voisi rinnastaa laajuudeltaan poikkeamispäätöksiin. Vaikutukseltaan vähäisten ja vaikutukseltaan merkittävien kaavamuutosten prosesseja tulisivikin eriyttää niin, että vähäiset asemakaavan muutokset voisi laatia nykyistä yksinkertaisemmalla ja lyhyemmällä kaavaprosessilla, esim. kaavamuutoksen kuuleminen voitaisiin tehdä kertaluonteisena kaavaprosessin aikana.

### **Maapolitiikka**

Kunnan maapoliittisen ohjelman raportointi on kaupungin näkökulmasta riittävää nykyisen käytännön mukaisesti talousarviotarkasteluun liitettynä. Lakiluonnoksen 137 §:n mukainen tiedoksiantomenettely ei ole kannatettavaa. Maanomistajien kustannusvastuusta vapauttaminen kerrosalaperusteisesti ei ole lakiin sidottuna kannatettavaa johtuen maanarvon voimakkaasta vaihtelusta. Kaikkien maanomistajien tulisi osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin tasapuolisesti aina kaavan tuoman arvonnousun suhteessa. Kuntien itsemääräämisoikeuden mukaisesti tulisi voida myöntää kunnan päättämä alennus kustannusvastuuseen.

Kustannusvastuulla voi edelleen olla lakisääteinen vaihteluväli, mutta vapautumisen tulee perustua euromäärään. Maankäyttösopimusten osalta lakiluonnos on sekava.

Mikäli katujen ilmaisuovutuksesta luovutaan, tulisi sitä vastaava osallistumisvastuu kaavan toteuttamisen kustannuksiin kirjata lakiin. Myös katualueiden haltuunottomenettelyä tulisi kehittää. Kunnan lunastusoikeuden piirissä olevien kiinteistöjen lunastuskorvausta määritettäessä

olisi syytä tarkentaa säännöksiä siten, että kunnan kaavaratkaisun maanomistajalle tuoma hyöty otetaan huomioon lunastuskorvauksessa. Käytännössä tämä voisi tarkoittaa kaduksi otettavan tontinosan lunastuskorvauksen kompensoinnilla osittain tai kokonaan lisärakennusoikeuden nettoarvolla. Muutos helpottaisi erityisesti täydennysrakentamiskaavojen kaavatalouden tasapainottamista ja niiden toteuttamista. Lunastuskorvaukset nousevat korkeiksi myös keskisuurten kaupunkien keskusta-alueilla.

Lakiluonnos yhdessä lunastuslakiluonnoksen kanssa murentaa kuntien mahdollisuuksia harjoittaa tarkoituksenmukaista maapolitiikkaa sekä vaikeuttaa yleisten alueiden hankintaa kunnalle, mitä ei lakiluonnoksen vaikutusten arvioinnissa ole huomioitu. Lakivalmistelussa tulisi vielä kiinnittää huomiota eri lakiuudistusten yhteisvaikutuksiin ja huolehtia, että valmistelussa noudatetaan hallitusohjelman kirjausta kuntien maapolitiikan vahvistamisesta ja kuntien kaavamonopolin säilyttämisestä. Kunnan kustannusvastuun kasvu yhdyskuntarakentamisessa huonontaa kuntien taloudellisia mahdollisuuksia kaavoittaa yksityisessä omistuksessa olevaa maata. Kaupunki vastustaa lisäksi lunastuslain muutosesityksen mukaista 15 %:n korotusta markkinahintaan. Kaupunki on lausunut lunastuslakiluonnoksesta erikseen.

### **Kadut ja yleiset alueet**

Kaupunki vastustaa kadunpito-käsitteen poistamista laista. Maankäyttösopimuksissa on tullut vastaan tilanteita, joissa kiistaa on syntynyt infran toteutusasteesta. Kadunpito päätös on käytännössä ainoa selkeä päätös, jonka perusteella maankäyttösopimukseen kirjattu infran toteutuminen voidaan yksiselitteisesti todentaa. Kunnan oikeus pitää yllä kartastoa kunnallisteknisistä johdoista tulee säätää suoraan lailla. Asetuksessa voidaan yksilöidä, mitkä tiedot kunnille on toimitettava. Lisäksi tulee varmistaa, että myös telematiikka-asennukset toimitetaan kunnille paikkatietomuodossa.

Kunnan hulevesimaksujen perimisen edellytyksiä on heikennetty ja hankaloitettu, mitä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Nykyisen lain perustelu on selkeä ja kunnan kannalta mahdollistavampi kuin nyt perusteluissa mainittu tulkinnanvaraisempi perustelu välillisestä hyötymisestä ja liittymisen mahdollisuudesta. Jo nykyisellään hulevesimaksujen määräytymisen perustelu ja erilaiset riitatilanteet työllistävät paljon kuntia. Myös liittymisvelvollisuus on esitetty epämääräisesti. Hulevesimaksuihin ei tule määritellä muista julkisoikeudellisista maksuista poikkeavia menettelyjä.

### **ELY-keskusten valvontatehtävä**

Hämeenlinnan kaupunki vastustaa ELY-keskusten valvontatehtävän laajentamista. Valmistelun yhteydessä ei ole esitetty sellaisia perusteluja, miksi tulisi palata laajempaan valtion valvontaan alueiden käytön suunnittelussa. Muutos murentaa kuntien itsehallintoa.

### **Vuorovaikutus ja valitukset**

Erillisen tiedottamisvelvollisuuden laajentaminen kaavahankkeissa ei ole perusteltua.

Tiedottaminen on jo nykyisin suuri kustannus erityisesti yksityisten maanomistajien aloitteesta tehdyissä kaavahankkeissa. Tiedottamisen sijaan tulisi panostaa avoimeen vuorovaikutukseen ja digitalisaation mahdollistamaan kehittämiseen siinä.

Valitusten osalta kaupunki pitää hyvänä, että elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva vaatimus olisi käsiteltävä kiireellisenä. Nykyisen lain mukaan asuntorakentamisen kannalta tai muutoin yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä. Käytännössä näiden hankkeiden käsittelyajat ovat lähes yhtä pitkiä kuin muissakin maankäytön valituksissa. Myös valitusluvan käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa kestää hyvin pitkään. Oikeuslaitoksen resurssien tulisi mahdollistaa lain edellytykset.

### **Digitalisaatio**

Digitaalisen tietosisällön valtakunnallinen yhteentoimivuus on erittäin kannatettavaa. KRL perustuu rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (RYTJ) toteutumiseen. Kaupunki pitää haastavana uuden lain sitomista järjestelmään, jonka valmistelu on vielä kesken. Digitalisaatiota tulisi viedä eteenpäin siten, että ei synny päällekköisiä rekistereitä ja että kunnat voivat käyttää työssään erilaisia ohjelmistoja. Hanketta tulisi edistää erityisesti yhteentoimivuuden näkökulmasta siten, että kuntien tuottamat tiedot ovat edelleenkin kuntien hallinnassa, mutta kaikkien helposti käytettävissä. Tätä voidaan kehittää ilman lain kokonaisuudistusta.

### **Rakennusvalvonta**

Hämeenlinnan kaupungin rakennusvalvonta yhtyy kuntakentän yleiseen näkemykseen siitä, että nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on varsin toimiva. Lausunnossa keskitytään pääosin rakennusvalvontaa koskevaan lain uudistusosaan luvusta 25 alkaen. Luonnoksessa on esitetty isoja

toiminnallisia muutoksia aikana, jona muutokset kuntakentässä ovat muutoinkin esim. SOTE:n kautta suuria.

Lakiuudistuksen tavoitteet hiilineutraalista yhteiskunnasta, luonnon monimuotoisuudesta, rakentamisen laadun parantamisesta sekä digitalisaation edistämisestä ovat peruslähtökohdistaan hyviä. Lakiluonnos sisältää joitakin elementtejä menettelyjen sujuvoittamiseksi, mutta aiheuttavat monimutkaisuudessaan ristiriitaa tavoitteiden toteutumiseen nähden ja tekevät lain säännöksistä kansalaisten näkökulmasta vaikeasti ymmärrettäviä. Asetusluonnoksen puuttuessa moni asia jää varsin epäselväksi lainkohdan perusteluiden ja lakitekstin yhteensopivuuden ollessa vaikeasti ymmärrettäviä.

### **Huomioita rakentamista koskevista lainkohdista luvusta 25 alkaen**

Hämeenlinnan kaupunki on muodostunut nykymuotoonsa vuonna 2009. Tuolloin kaupunkiin on kuntaliitoksella liitetty 5 maalaiskuntaa. Hämeenlinna on näin ollen laaja kaupunki, jossa alueet ovat hyvin erilaistuneet. Kaupunkialueeseen kuuluu kehittyvän kantakaupungin lisäksi runsaasti asukasluvultaan alenevia maaseutualueita ja runsaasti vapaa-ajan asutusta. Tästä näkökulmasta katsoen kaavoitus- ja rakentamislaki on laadittu suurelta osin Suomen eteläisen metropolialueen olosuhteiden mukaan ja palvelemaan juuri voimakkaasti kasvavan kaupunkialueen rakentamista. Lainsäädäntö ei palvele maaseutualueiden asukkaita ja rakentamistarpeita. Lakiluonnos sisältää vain joitakin sujuvoittamisen asioita, joskin samalla asiakkaan oikeusturvaa heikentävillä keinoilla. Pääasiassa uusi termistö, uudet lupien käsittelytavat ja rakentamiseen liittyvät uudet vaatimukset saavat lain näyttämään aiempaa monimutkaisemmalta – erityisesti asiakkaan näkökulmasta.

Muutoksen myötä rakennusvalvonnat tulisi järjestää kahden tasoiseksi, lupajärjestelmä ja rakennusjärjestys uudistaa, kehittää sattumanvaraisten tarkastusten järjestelmä ja käytännössä uudistaa ja hankkia uudet sähköiset järjestelmät digitalisoitumisen vaatimusten mukaisiksi. Uudistuksiin sidotaan siirtymäajalla runsaasti resursseja ja varoja muusta toiminnasta sen lisäksi, että tarvitaan osaamisen uudistamista. Kuntaorganisaatioilla ei ole olemassa henkilöresursseja muutostyöhön. 1-2 rakennustarkastajan kunnissa muutos ja koulutustarve tulee sitomaan koko henkilöstön rakennushankkeeseen ryhtyvien odotusaikojen pidentymisen kustannuksella. Digitalisoitumisen nopeat vaatimukset saattavat muodostua kustannuksien osalta pienessä kunnassa kohtuuttomiksi.

Rakennusvalvontojen järjestäminen kahden tasoiseksi on lain luonnoksessa jäänyt yleispiirteiselle tasolle. Järjestelmän luominen kuntakentässä edellyttää sopimuksia kuntien välillä ja saattaa alusta lukien vaikuttaa kuntien virkojen täyttämisen perusteisiin. Lakiluonnos perusteluineen ei sisällä kattavia vaikutusten arviointeja mm. alemman tasoisen rakennusvalvonnan kustannuskehityksestä ja sitä kautta vaikutuksesta rakentamisluvan hintoihin. Yhdessä lupakynnykseen suunniteltujen muutosten kanssa lupamäärät pienissä kunnissa oman rakennustarkastajan toimesta alenevat, tulot vähenevät ja poliittiset paineet virkojen osalta kasvavat. Samalla neuvonnan tarve lisääntynee. Resurssilisäyksen tarve vaativassa tasoisessa rakennusvalvonnassa jää täysin arvauksen tasolle. Vaativissa hankkeissa asiakas joutuu asioimaan yhden rakennusvalvonnan sijasta kahden kanssa päätöksenteon vastuukysymysten jäädessä lakiluonnoksessa avoimeksi.

Nykyisen lainsäädännön kautta on mahdollista saavuttaa lakiluonnoksen monimutkaisen, keskeneräisenä esittäytyvän ja rakennusvalvontoja sekä kuntia selvästi luokittelevan mallin tavoitteet luonnollisin keinoin kuntien niin halutessa.

### **Rakennustarkastajan pätevyysvaatimukset**

Nykyisessä järjestelmässä kunta tarkistaa virkaan valitun pätevyyden virantäytön yhteydessä. Tällöin on mahdollista huomioida myös hallinnollisen osaamisen sekä lainopillisen osaamisen taidot opintotodistuksen ja CV:n kautta. Viran hoidon kannalta on tärkeää omata taitoja myös hallintokäytännöistä, kunnan organisaatiosta, tehtävistä ja mm. hallinto- sekä kuntalaista. Lakiuudistuksessa vaatimukset on esitetty suppeasti ja kunnalla tulee olla jatkossakin oikeus määrittää virkojen valinnassa vaatimustaso tehtävien ja niiden rajausten edellyttämäksi.

Muutosehdotuksessa esitetään pätevyitymisen järjestelmää, jossa ulkopuolisen viranomaistason antamalla todistuksella arvotettaisiin henkilö KRL 252 ja 267 §:n perustein. Toisaalta esitetään suunnittelijoiden ja vastuuhenkilöiden pätevyysvaatimusten osoittamista viranomaistodistuksella. Rakennustarkastajan ja vastuuhenkilöiden pätevyysvaatimuksissa on yhteneväisyyttä ja epäselväksi jää, tarvittaisiinko rakennustarkastajan virkaa täytettäessä molemmat todistukset – syntykö 2-kertaisen todistelun tarve. Epäselväksi jää myös missä vaiheessa todistus esitettäisiin – hakemuksen liitteenä vai viran täytön jälkeen – tai miten todistuksen antamisen yhteydessä huomioidaan yleiset nimitysperusteet julkisiin virkoihin eli taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto (PL 125 §). Menettely on muodostumassa joka tapauksessa monimutkaiseksi ja

rakennustarkastajan tehtävien sisältö ja vastuu huomioiden tarpeettomaksi. Katsotaan myös, että säännöksistä puuttuu riittävä siirtymäsäännös nykyisen henkilöstön asemaa turvaavana osana.

### **Rakentamisen jälkivalvonta**

Kunnat Suomessa ovat hyvin erilaisia kooltaan, asukastiheydeltään, elinkeinorakenteeltaan, kasvukehitykseltään ja mm. maaston suhteen. Kunnalla tulee siten vahvasti säilyttää itsehallinnollinen oikeus painottaa lupajärjestelmää omien tarpeiden ja olosuhteiden perusteella.

Lakiluonnoksen 208 §:ssä on tarkoitus säätää lupajärjestelmästä. Rakentamislupa nimikkeenä saattaa aiheuttaa sekaannusta muun muussa lainsäädännössä esiintyvän saman nimikkeen kanssa – kuten valtioneuvoston myöntämän ydinvoimaloiden rakentamisluvan käsitteen kanssa.

KRL 208 § 1. mom esitetty lupajärjestelmä soveltunee parhaiten metropolialueen tiheän ja paineiseen rakentamiseen. Maaseutukuntien näkökulmasta lupatarpeiden painotus tulee aiheuttamaan lisätyötä toisaalta ennakkovalvonnan puuttumisen aiheuttaman kontrolloimattoman rakentamisen, että toisaalta voimakkaasti lisääntyvän neuvonnan ja ohjauksen tarpeen vuoksi. Ennakkovalvontaan luettavan lupamenettelyn kautta turvataan sekä hankkeeseen ryhtyvän että ympäristön oikeusturva. Rakentamisluvan lupakynnyksen nosto heikentää siten omistajan oikeusturvaa. Tavanomaisen kaupungin tai maaseutukunnan kannalta 2 m<sup>2</sup>:n mainoslaitteen nostaminen pakollisen rakentamisluvan puolelle suhteessa saunarakennuksen, pienen eläinsuojan, suuritehoisen lämpökeskusrakennuksen tai rantarakentamisen matkailupalvelujen lupatarpeesta vapauttamiseen vaikuttaa tarpeisiin nähden vääristyneeltä. Kunnalla tulee säilyttää oikeus lupatarpeen säätämiseen.

Alle 30 m<sup>2</sup>:n rakennusten lupavelvoitteesta vapauttaminen kunnissa, joissa on runsaasti omarantaista lomarakentamista, aiheuttaa tähän saakka myös tuomioistuinkäytännössä esiintyneen tiukan kaavan noudattamisen löyhtymisen. Hankkeita toteutetaan omatoimirakentamisena ja rautakaupan pienpakettitoimituksin. Pääsuunnittelijoita ei ole ja hankkeeseen ryhtyvällä ei aina ole motivaatiota eikä taitoa selvittää noudatettavana olevia määräyksiä. Käytännössä on vaarana, että tiukkaan valvottu rantarakentaminen ryöpsähtää kontrolloimattomasti ja erilaiset suojelun tavoitteet etäännyvät.

KRL 208 § 2. mom on tulkinnanvarainen ja kuntalaisen kannalta heikosti ymmärrettävä. Säädos on kirjoitettu lavein käsittein, joiden kohdentamista on tarkennettu perustelumuiotiossa. Lavea



kirjoitustapa lisää epäselvyyttä rakennusjärjestystä laadittaessa. Perustelujen sivulla 417 esitetään otettujen maa-ainesten väliaikaisen varastoinnin alueiden luvittamista mahdolliseksi KRL:n mukaan. Kuitenkin ko. otettujen maamassojen alueiden luvituksesta olisi tarkoituksenmukaisinta säätää samassa laissa maa-ainesten ottotoiminnan kanssa. Maa-aineslaissa olisi mahdollista säätää alueen entisöintiin liittyvistä asioista ja siihen liittyvistä vakuuksista. KRL:n säännökset eivät näyttäisi tätä mahdollistavan paremmin kuin MRL:n säännöksetkään.

KRL 209 § säätää nykyisen rakennusluvan jakautumisesta luonnoksessa rakentamisluvassa sijoittamislupaan ja toteuttamislupaan. Nykyinen lupamenettely on sekä rakennusluvan että toimenpideluvan osalta sisältänyt molemmat osa-alueet samassa päätöksessä. Lakiluonnoksen osalta näyttää, että edelleen käytännössä ne toimisivat yhdessä kuten ennenkin. Sijoittamisluvan itsenäisen ratkaisemisen käyttöala on jäämässä laissa kapeaksi ja harvinaiseksi. Kuntalaisen näkökulmasta nimikkeiden ja käsitteiden lisääminen näyttäytyy monimutkaisena ja byrokraattisenakin.

Ehdotus lupakynnyksen selkiyttämisen, hankkeeseen ryhtyvän oikeusturvan parantamisen ja lupakäsittelyn sujuvoittamien mahdollistamiseksi mikäli uudistamista jatketaan:

Lupajärjestelmää tulisi selkeyttää §:n 208 ja 209 osalta. Kunnalle tulisi antaa valtuus rakennusjärjestyksellään päättää mm. alle 30 m<sup>2</sup> rakennusten osalta lupatarpeesta.

Rakentamisluvan sijoitusluvan osuutta laajennetaan näihin vähäisempiin hankkeisiin ja jätetään ne toteuttamisluvan tarpeen ulkopuolelle. Samalla voidaan sujuvoittaa käsittelyä em hankkeiden osalta siten, että pakollisesta naapureille tiedottamisesta luovutaan. Naapurien kuuleminen pienissä hankkeissa, jotka ovat kaavamääräysten, rakennusjärjestyksen tai suoraan lailla tulevien määräysten mukaisia olisi tarpeetonta. Sijoittamislupa voitaisiin ratkaista hallintaselvityksen, asemapiirustuksen ja pääpiirustusten turvin. Käsittely kunnassa nopeutuisi, asiakkaalle kustannukset kohtuullistuisivat ja asiakkaan oikeusturva varmistettaisiin. Yleisen edun kannalta on merkitystä näin myös esim. ranta-alueiden maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamisella määräysten noudattamista valvomalla aiempaa kevyemmin keinoin.

KRL 208 § 2. mom tulisi kirjoittaa selkeämmin joustavan normiston käyttöä rajoittaen. Sijoittamisluvan käsitteen ja naapureille tiedottamisen osuutta tulisi harkita luparajan sisään jäävien osalta erityisesti vähäisemmissä toimenpiteissä, joita halutaan luvittaa.

Toisaalta palataan siihen rakennusluvan ja toimenpideluvan väliseen problematiikkaan. Sijoittamislupa ja toteuttamislupa lähestyvät nimikkeinä rakennuslupaa ja toimenpidelupaa. Onko nykyinen luonnos siis joltain osin niin paljon parempi, että käsitteet ja järjestelmä tulee näin suuresti muokata vanhaan ja suhteellisen hyvin tavanomaisen kuntakentän osalla toimivana.

Hämeenlinnan kaupunginhallitus