

**Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi**

Tekninen lautakunta 24.11.2021 § 137  
618/03.00/2021

Asian valmistelija:

Rakennustarkastaja Annika Heikola, p. 050 078 2584

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Kaavoitus- ja rakentamislainsillä on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki.

Lausuntopyyntö materiaaleineen:

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=17b78d7d-ad1b-41fb-8b5b-a9e7e0c798fd>

Lausunnot on pyydetty toimittamaan viimeistään tiistaina 7.12.2021 lausuntopalvelun kautta.

Esityksen päätavoitteita ovat hallitusohjelman mukaisesti hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitaalisaation edistäminen. Tavoitteena on lisäksi muun muassa edistää kaavaprosessin sujuvuutta, vahvistaa kuntien maapolitiikkaa, parantaa ihmisten osallistumismahdollisuuksia, edistää rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia sekä luoda rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.

**Rakennusvalvonnan järjestäminen**

Kahden tason malli:

- jako tavanomaisen ja vaativan tasoisiin rakennusvalvontoihin
- päätöksen teko säilyy kunnassa

Tavanomaisen tasoinen rakennusvalvontaviranomainen voi ratkaista vaativan tasoisia rakennuskohteita koskevat toteuttamislupahakemukset hankittuaan sopimusteitse tarvittavaa lisäosaamista vaativan tasoiselta rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakennushankkeen vaatavuus määrittäisi tavanomaisen rakennusvalvonnan toimivallan. Vaativan tasoisessa rakennusvalvonnassa viranhaltijoilta edellytetään rakennussuunnittelun, rakennesuunnittelun ja talotekniikan osaamista (vrt. vaativan rakennushankkeen suunnittelija/työnjohtaja) ja jonkin olennaisen teknisen vaatimuksen osalta vaativan suunnittelutehtävän tai työnjohtotehtävän edellyttämä pätevyys.

Ongelmakohtia:

Vaativan tason osaamista hankittava erikseen jokaisen olennaisen teknisen vaatimuksen osalta? Olennaiset teknisiä vaatimukset koskevat rakennuksen lujutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa, ääniolosuhteita ja energiatehokkuutta. Malli on monimutkainen ja lisää byrokratiaa ja pidentää käsittelyaikoja. Miten varmistetaan saatavuus? Vaikutukset kustannuksiin? Mitkä ovat virkavastuut?

### **Lupajärjestelmä**

Lupakynnystä nostetaan ja lupatyypit, toimenpidelupa ja rakennuslupa, yhdistetään rakentamisluvaksi. Rakentamislupa jaetaan sijoittamislupaan ja toteuttamislupaan.

Ilmoitusmenettely poistuu.

Lupaa edellytetään kun rakennetaan:

- asuinrakennus
- vähintään 30 m<sup>2</sup> tai 120 m<sup>3</sup> rakennus
- vähintään 50 m<sup>2</sup> katos

Laki sisältää ns. kaatoluokan, jonka puitteissa luvanvaraisuudesta määrätään kunnan rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksessä ei voida kuitenkaan määrätä alle 30 m<sup>2</sup> rakennusta tai alle 50 m<sup>2</sup> katosta luvanvaraiseksi. Käytännössä muutos johtaa jälkivalvonnan lisääntymiseen ja luvattomien rakennusten purattamiseen pakkokeinoilla. Ilmoitusmenettelyn poistuminen laskee lupakynnystä eli osa hankkeista jotka kunnat ovat voineet rakennusjärjestyksissä määrittellä toimenpideilmoituksen alaisiksi vaativatkin jatkossa rakentamisluvan. Parempi vaihtoehto olisi pidentää rakennusvalvonnan 14 vrk:n reagointiaika 30 vrk:een.

Ongelmakohtia ovat resurssit jälkivalvontaan, rakennusten paloturvallisuuden varmistaminen (esim. savuhormit saunoissa ja savusaunat). Miten alle 30 m<sup>2</sup> rakennukset ilmoitetaan rekisteriin? Tulojen menetys lupamaksuissa / kiinteistöverotuksessa.

### **Rakentamisen viranomaisvalvonta**

Lakimuutoksella pyritään selventämään viranomaisvalvonnan luonnetta ja viranomaisvastuuta, mutta kokonaisvaikutus jää epäselväksi. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtäväksi tulee sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa. Rakennustyön aikainen valvonta on perustunut katselmusmenettelyyn, sitä ollaan laajentamassa sattumanvaraiseen tarkastusmenettelyyn.

Rakennustarkastajien pätevyys, sertifiointi ja osaamisen ylläpito-velvoite tulossa. YM:n valtuuttama toimija suorittaa pätevyysarviointin. Rakennustarkastajalla on oltava rakennusalan tai muu soveltuva korkeakoulututkinto ja kokemusta rakennussuunnitteluun ja rakennustyön suoritukseen liittyvistä tehtävistä ja ammattitaitoa on ylläpidettävä. Vaativan tasoiselle rakennusvalvonnalle asetetaan pätevyysvaatimukset. MRL:n siirtymäsäännös poistuu; siirtymäsäännös on turvannut rakennusvalvontatehtävissä toimivien ja rakennusvalvontakokemusta omaavien henkilöiden jatkamisen rakennusvalvontatehtävissä.

### **Rakennusten katsastusvelvollisuus**

Katsastusvelvollisuus tulisi enintään 10 vuoden välein rakennuksiin jotka:

- käyttötarkoituksensa takia suuren käyttäjämäärän käytössä
- eivät ole asuinrakennuksia
- käytännössä katsastukset painottuvat julkisiin rakennuksiin

Katsastuksen suorittaa sertifioitu katsastaja

- asiakirjatarkastus ja paikan päällä tehtävä tarkastus
- YM:n valtuuttama toimija tai toimijat ylläpitävät rekisteriä ja antavat todistukset pätevydestä

Katsastuksessa tarkastettavat asiat ja rakennusvalvonnan mahdollinen rooli jää epäselväksi.

### **Digitaalisaatio**

Lakiluonnoksessa keskeistä on rakennetun ympäristön tietojen tietorakenteiden yhtenäistäminen ja tiedon koneluettavuus sekä prosessien sähköistäminen. Nämä säännösuodistukset kytketään kokonaan eri hankkeena kehitettävään ja toteutettavaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään RYTJ. RYTJ:n valmistelu on kesken ja yhtenäistä näkemystä ei vielä ole. Digitaalisuuden kehittäminen on hyvä asia, mutta lakiin tarvitaan vähintään siirtymäsäännökset.

Tietomallien aiheuttamat muutokset kuntien digitaalisiin prosesseihin ja järjestelmiin sekä niistä aiheutuvat kustannukset pitäisi arvioida ja luoda valtion taholta niihin rahoitusmallit. Tietomallien käyttöönotto edellyttää rakennusvalvonnan käyttämien järjestelmien uudistamisen lisäksi henkilöstön osaamisen merkittävää kehittämistä. Suunnitelmien ohella on toimitettava suunnitelmaa ja toteutusta vastaavat tietomallit tai tiedot koneluettavassa muodossa.

### **Muita muutoksia**

- suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyysrekisteri; tarvittaisiin muillekin kuin vaativan tasoisille
- julkipanosta luopuminen
- rakennushankkeen osapuolten vastuun selkeyttäminen; päävastuulliselle toteuttajalle 5 vuoden vastuu aika

- suunnittelutarvealue muuttuu erityisharkinta-alueeksi
- rakennuksen vähähiilisyttä ja elinkaariominaisuuksia koskevat uudet olennaiset tekniset vaatimukset
  - rakennusta koskeva ilmastaselvitys ja vähähiilisyttä koskevat raja-arvot
- tietomallipohjaisuus tulisi myös kaavoitukseen, yleisten alueiden suunnitteluun ja tonttijakoon
- rakennetun ympäristön tiedot koottaisiin valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään RYTJ
- kaavoituksen osalta asemakaava ja yleiskaava säilyvät, suhde joustavammaksi
- oikeusvaikutukseton kaupunkiseutusuunnitelma
- ELY-keskuksen roolia vahvistetaan; nyt valitusoikeus koskee vain valtakunnallisia ja maakunnallisesti merkittäviä asioita

#### Valmistelijan ehdotus:

Tekninen lautakunta toteaa lausuntonaan, että maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta ei tule viedä eteenpäin esitetyltä pohjalta. Lakiluonnos on puutteellisesti valmisteltu ja valmisteluaineisto on sekava ja vaikeaselkoinen sekä lausuntoaika materiaalin laajuuteen nähden liian lyhyt. Lakiluonnoksessa esitetyt muutokset ovat kuntien kannalta merkittäviä ja lisäävät mm. rakennusvalvonnan tehtäviä ja siirtävät painopisteen jälkivalvontaan ja naapureiden tekemiin ilmoituksiin luvattomasta rakentamisesta.

Rakennusvalvonnan järjestäminen kahden tasoisena tulee pitkittämään käsittelyaikoja. Lupajärjestelmään ja luvanvaraisuuden määräytymiseen esitetyt muutokset sekä sattuman varaisten tarkastusten käyttöönotto edellyttävät kunnilta muutoksia toiminnan järjestämisessä ja resursoinnissa sekä menettelyiden, hallintosääntöjen ja rakennusjärjestyksen uudistamista. Jälkivalvonnan tarve tulee merkittävästi lisäämään viranomaisten tehtäviä. Lakiluonnoksesta puuttuu tarvittavat siirtymäsäännökset mm. digitalisaatiossa ja henkilöstön pätevydessä.

Kaikkiaan lakiluonnos lisää merkittävästi kuntien kustannuksia ja tuorunsaasti resursointitarvetta. Lakiluonnos tulee palauttaa valmisteluun.

#### Päätösehdotus (tekninen johtaja):

Lautakunta päättää antaa ympäristöministeriölle valmistelijan ehdotuksen mukaisen lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamiseksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa:

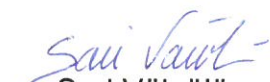
Mynämäessä 29.11.2021



Vesa-Matti Eura  
pöytäkirjanpitäjä

Tämä päätös on 29.11.2021 lähetetty sähköpostitse:

Vastaanottaja: Ympäristöministeriö



Sari Väinölä  
toimistos sihteeri

MYNÄMÄEN KUNTA

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Tekninen lautakunta

§ 137

24.11.2021

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 137**

**Muutoksenhakukielto**

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.