

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Rakentamislaki ja siihen esitetyt muutokset pääosin puoltavat hallinnollisen taakan ja byrokratian vähentämistä sekä rakentamisen helpottamista rakentamishankkeissa.

Osa lakimuunnoksista ja jo nykyisestä uudesta rakentamislain muuttamisesta kuten rakentamisen lupatarpeen vapautus (alle 30 k-m² rakennukset) aiheuttavat kuitenkin riskin, että hallinnollinen taakka ei helpotu, vaan työmäärä lisääntyy ja painopiste siirtyy rakentamisvaiheesta rakennetun ympäristön valvontaan ja siellä syntyvien ongelmien puintiin. Jälkivalvonnan lisääntyvien hallintopakkomenettelyiden työmäärä on moninkertainen rakennushankkeen lupakäsittelyyn nähden. Tämä ei myöskään tule parantamaan rakentamisen laatua tai vähennä kotitalouksien kustannuksia, jos ja kun rakennuksiin joudutaan tekemään jälkepäin kalliita remontteja mm. palomääräysten nojalla tai pahimmassa tapauksessa joudutaan koko rakennus purattamaan. Tällainen tilanne edellyttää viranhaltijalta hallintopakkomenettelyä, joka on vuosia kestävä, monivaiheinen ja siten erittäin raskas kunnan resursseja syövä prosessi, joka ei pääty edes hallinto-oikeuden päätökseen, sillä päätöksen toimeenpanon toteutumisen valvonta jää rakennusvalvonnalle ja sekin voi edelleen johtaa uuteen prosessiin.

Näitä hallintopakkokohteita tulee olemaan jatkossa paljon, sillä rakennusvalvonnan kokemusten perusteella hankkeeseen ryhtyvillä ei aina ole edes käsitystä siitä, mihin tontilla rakennus voidaan sijoittaa. Hyvin usein rakennus esitetään sijoitettavaksi mm. kaava-alueella istutettavalle tontinosalle, liian lähelle naapurin rajaa tai muuten epäkelpoon kohtaan kiinteistöllä.

17 §:

lakiin on esitetty muutoksena tarkennus, että kunta ei voisi enää määrätä rakennusjärjestyksellä rakennusten määrää tai edellyttää lupaa, vaikka katsottaisiin, että rakentamisella olisi vähäistä merkittävämpää vaikutusta. Muutos tulisi merkittävästi lisäämään jälkivalvontaa ja

pakkotoimenpiteitä ja todennäköisesti edellyttäisi kaavojen laatimista ja täten vaatisi huomattavasti lisäresursseja alueiden kaavoittamiseen sekä kaavojen päivittämiseen. Tällöin tulisi kuntien kaavoitustarpeet ja kaavoituskulut moninkertaistumaan. Sama asia voitaisiin hoitaa rakennusjärjestyksessä olevalla selkeillä määräyksillä kevyemmin ja ilman suuria lisäkuluja kuten tähänkin asti.

Kunnilla on tavoitteena myös suojella ja pitää rakentamista aisoissa mm. herkillä ranta-alueilla rakennusjärjestysten määräyksillä; esimerkiksi määräämällä maksimilukumäärän ilman lupaa sallituille rakennuksille ja rakennelmille vapaa-ajan asuinrakennuskiinteistöillä (esim. ”Samalla rakennuspaikalla saa olla yhteensä enintään 4 rakennusta/rakennelmaa.”). Kunnat ovat nykyisillä määräyksillään suojelleet ranta-alueita, joilla rakentamien on jo niin tiivistä, ettei niiden asema-/rantakaavoituksella saavuteta enää mitään lisätua eikä uusia rakennuspaikkoja ole mahdollista muodostaa. Lisäksi, jos ensisijaisesti kaavoituksella nämä ratkaistaisiin, laitettaisiin kaavoitettavat ranta-alueet rakennuskieltoon kaavojen valmistelun ajaksi, jolloin kaikenlainen rakentaminen ko. alueilla estyisi vuosiksi.

Mäntsälän kunnan ehdotus on, että rakennusjärjestyksellä olisi jatkossakin mahdollista määrätä rakennusten enimmäismäärä ennen kuin lupakynnys ylittyy, sekä rakennusten etäisyys rajoista mm. asemakaava-alueilla, jota lähemmäksi rakentaminen edellyttäisi rakentamislupaa. Tai lisäämällä pykälään, että rakennusten tulee sijaita vähintään neljän metrin päässä naapurin rajasta, ellei rakennusalan rajat toisin määrää (huomioiden, että rakennusalojen rajat ovat vähintään kahdeksan metrin päästä toisistaan).

42 §:

Mäntsälän kunta kannattaa ehdotusta tilapäisten tapahtumarakennelmien luvanvaraisuuden poistamisesta.

43 a §:

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa tukee kestäväen kehityksen tavoitteita. Jos sijoittamisluvan ratkaisee aina kunta, tulee tähän saada selkeitä ja yhdenmukaisia käytäntöjä kaikille kunnille yhteisesti.

Lisäksi tulee selkeyttää ja avata puhtaan siirtymän sijoittamisluvan ja YVA:n suhde.

56 §:

Ehdotamme pykälään lisättäväksi, että muun kuin kunnan omistuksessa olevan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkaminen edellyttää poikkeamispäätöksen.

68 §:

Näkemyksemme on, että pykälää 68 ei tulisi lisätä uuteen rakentamislakiin.

Mikäli kuitenkin katsotaan, että rakentamislupahakemusta koskeva §:n 68 mukainen kolmen kuukauden määräaika hyväksytään uudistuksena, tulisi pykälää muokata tällöin siten, että pykälässä mainitaan ”lupahakemus on täydellinen päätöksen tekoa varten”. Lisäksi hyvityksen ja korvausveloitteen vastineeksi tulisi lisätä mahdollisuus myös viranomaiselle taksanomaiseen veloitukseen, jos katsotaan, että viive on johtunut hakijasta (hakijan hakiessa korvausta tai hyvitystä). Tämä vähentäisi turhien hyvitysten hakemista sekä mahdollistaa kunnan saavan jonkinlaisen korvauksen resurssien käytöstä tapauksissa, joissa viive on johtunut hankkeeseen

ryhtyvistä. Päätösvalta siitä, kuka pystyy toteamaan hakemuksen olevan siinä kunnossa, että sen pohjalta voi myönteisen päätöksen tehdä, tulee olla viranomaisella, ei hakijalla.

Tilanteissa, joissa viranhaltijan on tehtävä kielteinen rakentamispäätös puutteellisten asiakirjojen vuoksi, se saattaa johtaa valituskierteeseen.

Yleisesti ottaen huolta nostattaa se, että uusi rakentamislaki tulee vasten tarkoitustaan lisäämään viranomaistyön määrää ohjauksen, jälkivalvonnan sekä ennen kaikkea lisääntyvien hallintopakkomennettelyiden myötä. Tämä tulee lisäämään merkittävästi myös hallinto-oikeuksiin tehtävien valitusten määrää ja käsitysaikojen pitkittymistä. Valituksia voidaan tehdä myös pelkästään täytäntöönpanon pitkittämiseksi: esim. purkamismääräystä ei voi toimeenpanna ennen kuin se on käsitelty oikeusasteissa.

Ottaen huomioon, että suurin osa tästä työstä on kunnille täysin tuottamatonta, tulee kunnat olemaan osakärsijöinä uuden lain astuttua voimaan. Jos ajatellaan rakentajien/rakennuttajien etua, uusi laki saattaa muodostua hyvin kalliiksi, kun väärin toteutettuja rakennushankkeita joudutaan purattamaan tai näihin joudutaan tekemään kallisarvoisia muutoksia jälkikäteen. Koska jälkivalvonta on satunnaista (mikäli virhe ei ole nähtävissä tai naapuri tai vastaava ei tee valitusta), on pelkona myös turvallisuuden ja terveellisyyden vaarantuminen.

Lainmuutoksen myötä rakennusvalvonnan rooli muuttunee paljon nykyistä enemmän jälkivalvonnaksi ja pakkotoimenpiteiden työstämiseksi.

Muuta huomioitavaa:

Mäntsälän kunta yhtyy kuntaliiton toteamukseen puuttuvasta säännöksestä, jossa kuntaliitto toteaa seuraavaa: "[Kuntaliitto] haluaa kiinnittää ympäristöministeriön huomion myös korjaussarjasta puuttuvaan säädökseen. Rakentamislain poikkeamispykälään eduskuntakäsittelyssä tehty muutos mahdollistaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen asumiseen asemakaavasta riippumatta. Tällä oli ilmeisesti tarkoitus helpottaa keskustojen toimistorakennusten muuttamista sujuvasti asuinkäyttöön, mutta rakentamislain nyt olevassa muodossaan se mahdollistaa myös nykyisillä yritysalueilla ja sekoittuneilla alueilla sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen vaarantaen alueen nykyisten yritysten toimintaedellytyksiä. Asumisen läheisyys voi tiukentaa yritysten ympäristöluvan ehtoja ja joissain tapauksissa estää ympäristöluvan saamisen kokonaan.

On huomattava, että kysymys ei ole vain yksittäisen rakennuksen soveltumisesta asuinkäyttöön, vaan myös sen sijainnista, laajemmasta ympäristöstä, liikennejärjestelyistä ja asumisen kannalta tarpeellisten palveluiden saavutettavuudesta. Yritysalueilla myöskään kulkuväyliä, puistoja ja kevyen liikenteen yhteyksiä ei ole suunniteltu viihtyisän ja turvallisen asumisen näkökulmasta, vaan yritysten logistiikan näkökulmasta. Poikkeamisen yhteydessä kunta ei voi velvoittaa maanomistajaa

osallistumaan yhdyskuntarakentamisen muuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Säännös murentaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, heikentää elinympäristön laatua ja aiheuttaa ongelmia maapoliittisten välineiden yhdenvertaisessa käytössä. Poikkeamispykälän muotoilu on tarkistettava alueidenkäyttölain yhteydessä siten, että otetaan huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän kehittämisen tarpeet”

Lakivalmisteluun aikalisä:

Lisäksi Mäntsälän kunta yhtyy Uudenmaan liiton näkemykseen, että lakivalmisteluun tulisi ottaa aikalisä, jotta eri osauudistukset voidaan valmistella huolellisesti, riittävässä vuorovaikutuksessa kuntien ja asiantuntijoiden kanssa, ja varmistaa eri lakien yhteensopivuus yhteisvaikutusten arvioinnilla. Kuntien

itseääräämisoikeus on säilytettävä, turvattava riittävä harkinta- ja liikkumavara kaavoitus ja lupakysymyksissä. Suunnittelujärjestelmän perusperiaatteet tulee säilyttää – järjestelmää ei tule murentaa ja sekavoittaa heikentämällä kaavoituksen merkitystä ja kannustamalla poikkeamisiin.

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyyсарviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?

Vastaus:

A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

Muu kommentti

3. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?

Negatiivisesti merkittäviä:

Kuntien taloustilanteet ovat jo entu

udestaan heikot, eivätkä esitetyt muutokset tule tilannetta parantamaan millään muotoa, vaan päinvastoin.

Osaavan työvoiman saanti tulee olemaan erittäin haastavaa. Jo nyt on ollut pidempään pulaa kaavoituksen ja rakennusvalvonnan osaajista ja asiantuntijoista, ja uudistus kasvattaa em. asiantuntijoiden tarvetta.

Mikäli esitetyt muutokset tullaan hyväksymään sellaisinaan (hyvitys- ja korvausvelvollisuudet sekä kaavoitusvelvoitetta), tulevat kunnat tarvitsemaan entistä enemmän resursseja alueiden

kaavoittamiseen, kaavojen päivittämiseen, hallintopakkomenettelyihin sekä korvausvelvollisuuksien käsittelyihin ja itse korvauksiin.

Lisäksi uudella lakiesityksellä viedään rakennusvalvonnoilta merkittävät tulomäärät ja samalla siirretään rakennusvalvontojen työn painopistettä lupakäsittelystä enemmän kunnille tuottamattomaan rakennetun ympäristön valvontaan sekä lisääntyviin hallintopakkomenettelyihin.

Hyvitys- ja korvausvelvoitteet voivat aiheuttaa kunnille mittaamattomia, ennalta arvaamattomia menoja.

4. Kommenteja alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä

Mäntsälän kunnalla ei ole kohtaan kommentoitavaa.

5. Kommenteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

Mäntsälän kunnalla ei ole kohtaan kommentoitavaa.

6. Kommenteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympärisövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

Mäntsälän kunnalla ei ole kohtaan kommentoitavaa.

Gummerus Vesa
Mäntsälän kunta

Vaenerberg Tuula
Mäntsälän kunta / Kuntakehityspalvelut - Kuntakehityslautakunta