

D/139/00.04.03/2024

LAUSUNTO RAKENTAMISLAIN MUUTTAMISESTA

Kunnanhallitus 4.3.2024 § 50

Yleiset kommentit lain muuttamisesta

Leppävirran kunta kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä rakentamislain muuttamiseksi. Nyt lausunnolla olevat rakentamislakiin esitetyt muutokset ovat merkittäviä rakennusvalvontatyön kannalta. Ehdotuksen vaikutuksia ei ole arvioitu ja uhkana on, että laadukkaan rakennusvalvontatyön edellytykset heikkenevät. Leppävirran kunta katsoo, että esitetyt muutokset kasvattavat kunnan hallinnollista taakkaa ja kuluja, sekä johtavat joustamattomuuteen. Tästä syystä ehdotusta rakentamislain muuttamisesta ei voida hyväksyä esitetyssä muodossa. Leppävirran kunta esittää perustelut pykäläkohtaisesti.

Pykäläkohtaiset kommentit

17 § Rakennusjärjestys

Pykälään on esitetty lisättäväksi uusi momentti, jonka mukaan rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida muuttaa, mitä 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Pykäläkohtaisten perustelujen mukaan rakennusjärjestyksellä ei voida määrätä 42.1 §:n mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka rakennushankkeella katsottaisiin olevan vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

Rakennusjärjestys on kunnalle tärkeä rakentamisen ohjauksen väline. Rakennusjärjestyksessä tulee olla mahdollisuus määrätä myös rakentamislailalla luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamishankkeiden toteutuksesta ja ympäristöön sopivuudesta, Leppävirrallakin on kolme maakuntakaavassa suojeltua aluetta sekä valtakunnallisesti maisemallisesti merkittävä alue. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana laadituissa kaavoissa ei ole huomioitu esimerkiksi katoksien rakentamisen edellytyksiä. Luvanvaraisuudesta vapautetut alle 50 m² katokset eivät saa johtaa kaavojen uusimistarpeeseen. Kaavojen uusiminen olisi huomattava hallinnollisen taakan kasvu. Rakennusjärjestyksessä tulee olla mahdollisuus määrätä mm. katoksien määrästä. Rakentamisluvasta vapauttaminen ei tarkoita kaikesta ohjauksesta vapauttamista. Esimerkiksi talousrakennusten lukumäärää rakennuspaikalla on voitava rajoittaa kaavassa tai rakennusjärjestyksessä. Tällainen rajoitus ei tarkoita rakentamisluvantarpeeseen puuttumista. Ainoastaan se tarkoittaa sitä,

että jos halutaan rakentaa kaavan tai rakennusjärjestyksen rakentamista ohjaavien määräysten vastaisesti, tarvitaan kunnan hyväksyntä poikkeamiseen. Poikkeamista koskevan päätöksen nimeäminen poikkeamisluvaksi ei Leppävirran kunnan käsityksen mukaan ole muuttanut tilannetta.

39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Materiaaliselosteen laatimistarve on rajattu koskemaan uusia rakennuksia, jolle on laadittava ilmastaselvitys.

Materiaaliselosteen tietosisältövaatimus on määritelty luonnoksessa pääpiirustustasolle. Lupakäsittelyssä tarvittavat materiaalitiedot säilyvät nykyisellä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tietotasolla.

Rakennuksessa käytetyt todelliset materiaali- ja tuotetiedot tarvitaan käyttö- ja huoltokirjaan. Toteutuneella tiedolla on tosiasiallista hyötyä hankkeeseen ryhtyvälle.

61 § Rakentamislupahakemus

Säädökseen lisätty viittaus pääpiirustustasoisesta suunnitelmamallista tämentää sen vaatimustasoa.

Tietomallien hyödyntäminen lupakäsittelyssä edellyttää tarkastusohjelmia. Tarkastusohjelmien käyttöönotto edellyttää, että tietomallit laadintaan yleisten tietomallivaatimusten mukaisesti. Valtion tulee päivittää yleiset tietomallivaatimukset (YTV) tarvittavilta osin. Kuntaa ei voida edellyttää määrittelemään kunta- tai hankekohtaisia ohjeita tietomallien sisältövaatimuksesta. Kaikille yhteisten selainpohjaisten tarkastusohjelmien kehittämiseen ja niiden käyttöönottoon tulee saada valtion tukea. Tietomallien tarkastusohjelmat tuovat nopeutta ja sujuvuutta lupakäsittelyyn, pelkkä tietomallin toimittaminen ei sitä tee.

Muut esitetyt muutokset lisäävät merkittävästi kuntien rakennusvalvontojen hallinnollista taakkaa. Viranomaisen on lupakäsittelyn yhteydessä perusteltava, mihin lakiin tai määräykseen edellytetty selvitys tai tietovaatimus perustuu. Edotusta ei voida hyväksyä esitetyssä muodossa.

Ehdotettu muutos voi myös tarkoittaa, että määräystenmukaisuuden osoittaminen siirtyy aloituskokoukseen tai työmaavaiheeseen, mikä voi osaltaan hidastaa rakennustöiden aloittamista ja etenemistä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa lupakäsittelyssä ennakkopainotteisuuteen, jossa rakentamisen edellytykset varmistetaan jo rakennusluvan yhteydessä. Menettely on ollut selkeä ja tällöin myös rakennuskustannukset ovat arvioitavissa jo lupavaiheessa. Muutos voi johtaa siihen, että jatkossa puutteet tulevat esille myöhemmässä vaiheessa lupakäsittelyn jälkeen. Rakennusvalvontaviranomaisen on lain perusteella puututtava havaitsemiinsa virheisiin. Tarkistettavien asioiden siirtyminen työmaavaiheeseen voi johtaa ei toivottuihin lisäkustannuksiin.

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Leppävirran kunta toteaa, ettei ehdotettua kategorista sitovaa käsittelyaikaa ja sanktioluontoisia seuraamuksia määräajan laiminlyömisestä voida hyväksyä esitetyssä muodossa.

Käsittelyajan vaikutuksia kuntaan, kunnan rakennusvalvontatyöhön, muiden asianosaisten asemaan kuin luvanhakijan asemaan sekä muiden viranomaisten toimintaan ei ole arvioitu ehdotuksessa. Ehdotus esitetyssä muodossa halvaannuttaisi rakennusvalvonnat tilanteessa, jossa rakentamislain kokonaisuudistuksen valmistelutyö on käynnissä ja uuden lain vaatimat prosessi ja järjestelmämuutokset työnalla. Rakentamislain kokonaisvaikutuksia kuntiin ja kuntien rakennusvalvontatyöhön ei kyetä tässä vaiheessa edes arvioimaan, kun lakia täsmentäviä asetuksia ei ole. Sanktiosta säätäminen olisi poikkeuksellista ja edellyttäisi hyvin perusteellisia ja tarkkoja selvityksiä. Viipymisasioiden käsittely veisi lisää kuntien niukkoja resursseja ja poistaisi jouston. Sitova käsittelymääräaika tarkoittaisi henkilöstön määrän kunnassa. Vaikka kunnan viranomaisiin olisi mahdollista palkata uutta henkilöstöä, päteviä hakijoita avoimiin paikkoihin on vaikea saada. Kolmen kuukauden käsittelyaika on liian lyhyt. Luonnosehdotus ei huomioi kunnallisen päätöksenteon ominaispiirteitä.

Lupa-asioiden päätöksentekoa viivästyttää usein se, että hakemus jätetään vireille puutteellisin tiedoin. Hallintolaki sinänsä mahdollistaa lupa-asian vireillepanon puutteellisin hakemusasiakirjoin. Vaikka lupahakemuksessa olisivat kaikki tarvittavat liitteet, niiden tulee myös olla sisällöltään asianmukaisia. Vaillinaista lupahakemusta ei ole mahdollista käsitellä, vaan hakemuksen tulee olla kokonaisuutena valmis, jotta sen sisällöllinen käsittely voidaan aloittaa. Käsittelyajan ei ole olemassa tarkkaa määritelmää, joten sitä ei ole mahdollista laskea eikä myöskään automatisoida. Epäselvyys käsittelyajan laskennasta johtaa huomattavaan hallinnollisen taakan kasvuun. Lausuntojen kiirehtiminen ei tule olla rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä. Lakiluonnoksesta ei myöskään käy selkeästi ilmi, mikä vaikutus luonnonsuojeluun ja ympäristövaikutusten arviointiin liittävillä menettelyillä olisi lupa-asian käsittelyajan laskemiseen: kuluttavatko ne käsittelyaikaa vai eivät.

Määräajasta viivästykselle sanktion säätäminen viranomaiselle on hyvin poikkeuksellinen ehdotus kansallisessa lainsäädännössä. Lakiluonnoksen mukaan lupamaksua alennettaisiin suoraan lain nojalla asian käsittelyn viivästyessä. Leppävirran kunta pitää yleisesti ongelmallisena ehdotukseen sisältyvää sanktiota koskevaa sääntelyä.

Sitovasta käsittelymääräajasta säätämisestä seuraa, että viivästyksestä aiheutunut vahinko voi tulla kunnan korvattavaksi. Vahingonkorvauslain mu-

kaan taloudellinen vahinko, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon, tulee korvattavaksi mm., kun vahinko on aiheutettu julkista valtaa käytettäessä. Vahingonkorvauslain mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Tällä hetkellä voimassa oleva vahingonkorvauslaki (VahkL 4:2.2) rajoittaa julkisyhteisön korvausvastuuta tilanteisiin, joissa toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.

Pienessä kunnassa, kuten Leppävirralla, taloudellisesti merkittävän yksittäisen hankkeen luvan myöntämisen viivästyminen määrääjasta voi aiheuttaa jopa kuntatalouden romahtamisen, kun kunta joutuu korvausvelvolliseksi.

Kunnanjohtajan päätösesitys:

Kunnanhallitus antaa yllä olevan lausuntonaan.

Päätös:

Kunnanhallitus yksimielisesti päätti ottaa asian käsiteltäväksi, vaikka se ei ollut varsinaisella esityslistalla.

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti päätösesityksen.