

Anne Jarva, Paula Mäenpää, Minna Mättö ja Mervi Hemminki

Laajemmat perustelut rakentamislakia koskevan hallituksen esitysluonnoksen vaikutuksista kuntien hallintoon ja talouteen

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta on valmisteltu vuoden 2018 alku- puolelta lähtien, jolloin ympäristöministeriö asetti lakia valmistelevan työryhmän, parlamentaarisen seurantaryhmän ja sidosryhmäfoorumin. Työryhmän viimeinen kokous pidettiin elokuussa 2022 ilman, että se olisi ottanut yksimielistä kantaa lakiuudistukseen. Sen sijaan useat työryhmän jäsenet kiinnittivät työskentelyn aikana huomiota valmistelun hajanaisuuteen ja poikkeuksellisiin menettelytapoihin.

Ympäristöministeriön nimiinsä ottama luonnos kaavoitus- ja rakentamislakiksi oli lausunnolla 27.9-7.12.2021. Erittäin kriittisen lausuntopalautteen johdosta ympäristöministeriö päätyi viemään eteenpäin vain rakentamiseen liittyviä pykäläitä. Luonnos rakentamislakiksi julkistettiin 12.4.2022, esiteltiin kuulemistilaisuudessa 13.4.2022 ja siitä oli mahdollisuus jättää kommentteja 22.4.2022 saakka. Kommentointiaika oli kohtuuttoman lyhyt ottaen huomioon olevan lainsäädännön jakaminen, alueidenkäyttöä koskevan sääntelyn jääminen ennalleen sekä se, että rakentamiseen liittyviin pykäläisiin oli tehty sellaisia muutoksia, jotka eivät olleet esillä syksyn lausuntokierroksella ja joihin ei ole voitu kunnolla ottaa kantaa, esimerkkinä suunnittelutarvealueen lupaedellytyksiä, rakentamisen digitaalisuutta ja rakentamisen vastuita koskeva sääntely.

Erittäin lyhyestä kommentointiajasta huolimatta lähes viisikymmentä tahoa kommentoi rakentamislakiluonnosta. Niistä suurin osa kiinnitti huomiota erittäin tiukkaan kommentointiaikatauluun ja vaati uutta lausuntokierrosta.

Lakiuudistuksen tavoitteet toteutuvat vain osin

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen alkuperäisiä tavoitteita olivat tulevaisuuden haasteisiin vastaaminen, suunnittelujärjestelmän yksinkertaistaminen ja erilaisten prosessien selkeyttäminen. Lisäksi haluttiin korjata lain muutosten johdosta hapertunutta rakennetta. Nykyinen hallitus nosti kärkeen hiilineutraalin yhteiskunnan, luonnon monimuotoisuuden vahvistamisen sekä rakentamisen laadun parantamisen ja digitalisaation edistämisen.

Tavoitteista näyttävät toteutuvan lähinnä rakentamisen hiilineutraalisuus ja digitaalisten toimintatapojen kehittäminen. Laajemmat ilmastonmuutokseen, luonnon monimuotoisuuteen ja prosessien sujuvoittamiseen liittyvät tavoitteet puolestaan jäävät toteutumatta, kun alueidenkäytön osuudet jäävät ennalleen. Jatkossa esimerkiksi laajasti hyvänä pidetty nykylain ensimmäinen pykälä alueidenkäytön ja rakentamisen kestävästä kehityksestä koskisi tulevaisuudessa vain alueidenkäyttöä.



Rakentamislaita puuttuu kokonaan lain tavoitepykälä (laki alkaa suoraan lain soveltamisalasta).

Rakentamislakiluonnoksessa ilmastonmuutoksen torjunnan keinovalikoima on kaventunut joukoksi teknisiä rakentamislupiin ja rakennusprosessiin liittyviä ratkaisuja. Yksin rakentamiseen kohdistuvilla teknisillä vaatimuksilla tai selvitysvelvoitteilla ei ole mahdollista päästä ilmastonmuutoksen näkökulmasta yhtä hyvään lopputulokseen kuin kehittämällä alueidenkäytön ja rakentamisen kokonaisuutta ekologisesti kestävämpään suuntaan.

Se, ettei luonnoksessa ole riittävällä tavalla tunnistettu kaavoitusjärjestelmän ja rakentamisen rajapintoja, aiheuttaa paikoin riskin jopa tavoitteisiin verraten päinvas-taiselle kehitykselle. Esimerkiksi ehdotettu säännös sijoittamisluvan edellytyksistä suunnittelutarvealueella heikentää kasvavien kuntien ja kaupunkisen mahdollisuuksia ohjata yhdyskuntarakennetta asemakaavoitetun alueen ulkopuolella. Tämä vaikeuttaa mm. maankäytön ja liikenteen hiilijalanjälkeen, kestävään yhdyskuntarakenteeseen ja luonnon monimuotoisuuden vahvistamiseen liittyvien hallitusohjelmatavoitteiden saavuttamista.

Alueidenkäyttölakiin jäävät kaavoitus, maapolitiikka, tonttijaot, katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelu ja toteutus sekä hulevesien järjestäminen muodostavat rakentamislakiin erotettavan rakentamisen ohjauksen kanssa kokonaisuuden, jonka särkeminen ei selkeytä eikä sujuvoita kunnan prosesseja.

Yksi MRL-uudistuksen keskeisistä motiiveista on ollut se, että nykyisin rakenne ja selkeys ovat kärsineet lukuisissa yksittäisiin näkökulmiin keskittyneissä uudistuksissa. Lain pilkkominen kahteen osaan pahentaisi tilannetta nykyisestä merkittävästi. Sekavuutta aiheuttaa myös se, että sinänsä tärkeästä ja kannatettavasta digitalisaatiosta säädettäisiin kolmessa eri laissa: alueidenkäyttölaissa, rakentamislaisissa ja RYTJ-laisissa (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä).

Rakennetun ympäristön ohjauksen kokonaisuus hajoaa

Kaavoitus, kaavojen toteuttaminen ja rakentamisen ohjaus muodostavat kokonaisuuden, jossa kunta kaavoituksen kautta asettaa tavoitteet alueensa käytölle ja sen toteuttamiselle. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen valvoo kaavojen toteuttamista erityisesti rakentamista koskevan lupamenettelyn kautta. Ehdotettu hallituksen esitys rakentamislainsäädännön hajottaisi tämän kokonaisuuden.

Hallituksen esityksen luonnoksessa ei perustella maankäyttö- ja rakennuslain jakamista kahteen osaan. Luonnoksessa ainoastaan viitataan oikeusministeriön kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön antamaan lausuntoon, jonka mukaan ”ehdotettu sääntely muodostaa hyvin laajan, ja asiaan vihkiytymättömälle vaikeasti hahmottuvan kokonaisuuden, sekä säätelytekniikan että lakiehdotuksen sisältämien hyvin erilaisten toimintojen ja eri tasoisen sääntelyn vuoksi.” Oikeusministeriö arvioi, että

”esimerkiksi rakentamista koskevien säännösten erottaminen omaksi kokonaisuudekseen saattaisi edesauttaa sääntelykokonaisuuksien sekä osallisten, menettelyjen ja muutoksenhaun kokonaisuutta.” Oikeusministeriö kuitenkin toteaa, ettei sillä ole kaavoitus- ja rakentamisasioita koskevaa substanssiosaamista, vaan se esittää huomionsa yleisellä tasolla.

Hallituksen esityksen luonnoksessa on päädytty jakamaan nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki mekaanisesti kahteen osaan. Ei ole lainkaan itsestään selvää, mikä osuus nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain säätelystä koskee alueidenkäyttöä, ja mikä rakentamista. Esimerkiksi rakentamisen viranomaisohjaus on kaavoituksen toteuttamista, joten voidaan perustellusti väittää, että sitä koskevan säätelyn pitäisi olla samassa laissa kaavoituksen kanssa. Rakennusvalvontaviranomaisen ja luvanhakijan kannalta ei riitä, että hän katsoo rakentamislain pykälää lupaedellytyksistä, vaan hänen pitää ymmärtää myös luvan edellytyksenä olevan kaavoituksen tavoitteet, sisältö ja oikeusvaikutukset.

Lain jakamisen vaikutukset

Hallituksen esityksen luonnoksessa ei ole asiallisesti arvioitu lain jakamisen vaikutuksia, vaan ainoastaan väitetään, ettei merkittäviä vaikutuksia ole ja että viittaukset - jotka nekin ovat puutteellisia - edistävät lakien lukemista yhdessä.

Tulevaisuudessa viranomaiset joutuisivat työssään soveltamaan kumpaakin lakia. Alueidenkäyttölaissa on lähes 20 viittausta rakentamislakiin ja rakentamislaisissa vastaavasti yli 30 viittausta alueidenkäyttölakiin tai sen mukaisiin kaavoituksen menettelyihin. Rakentamislain viittaustekniikka on epäjohdonmukainen: välillä viitataan tiettyyn pykälään, välillä vain asiaan, kuten asemakaavaan ilman yksityiskohtaista viittausta esimerkiksi kaavojen oikeusvaikutuksia koskevaan pykälään.

Rakentamisen viranomaisohjauksen ja kaavoituksen eriytyminen eri lainsäädäntöön on omiaan etäännyttämään kaavoitusta ja rakennusvalvontaa toisistaan myös kunnissa. Kaavojen tulkintaa koskeva yhteistyö voi vaikeutua, mikä toisaalta yhdessä luvanvaraisuuden ja lupaedellytysten muutosten kanssa voi johtaa entistäkin yksityiskohtaisempiin kaavoihin

Maankäyttö- ja rakennuslain jakamisen ongelmallisuutta havainnollistavat esimerkiksi seuraavat seikat:

- Rakennusjärjestyksestä säädettäisiin rakentamislaisissa, mutta alueidenkäyttölaki vaikuttaa rakennusjärjestyksen soveltamiseen. Toisaalta rakennusjärjestyksellä on keskeinen rooli alueiden käytön suunnittelussa. Esimerkiksi: Rakentamislaisissa säädettäisiin rakennusjärjestyksen käytöstä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseen asumiseen, mikä on luonteeltaan alueidenkäytön suunnittelua.

- Rakennusvalvonnan tehtävistä, kuten kaavan toteuttamisen valvonnasta säädettäisiin rakentamislaisissa, mutta kaavojen tavoitteista, sisällöstä ja oikeusvaikutuksista rakentamiseen nähden alueidenkäyttölaisissa.
- Rakentamislain mukaisessa luvituksessa huomioon otettavien kieltojen ja rakentamisrajoitusten sisällöstä säädettäisiin alueidenkäyttölaisissa.
- Suunnittelutarvealueet määräytyisivät alueidenkäyttölain perusteella, mutta rakentamisen sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueilla säädettäisiin rakentamislaisissa.
- Alueidenkäyttölaisissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista säännöksistä, kuten rannan suunnittelutarpeesta voidaan poiketa, mutta poikkeamisen edellytyksistä säädettäisiin rakentamislaisissa.
- Pikemmin alueidenkäytön suunnittelun alaan kuin rakentamislain alaan kuuluvia säännöksiä ovat säännökset alueellisesta poikkeamisesta sekä sijoittamisedellytysten harkinta alueella, jolla on suunnittelutarve (mukaan lukien alueellinen päätös).
- Kunnallisteknisiä kysymyksiä koskevat säännökset olisivat alueidenkäyttölain puolella, vaikka ne liittyvät keskeisesti alueiden ja rakennuspaikkojen rakentamiseen (esim. hulevesiä koskevat säännökset).
- Rakennuspaikkoja koskeva sääntely jakautuisi osin alueidenkäyttölain puolelle ja osin rakentamislain puolelle. Tonttijaon oikeusvaikutuksia koskeva säännös olisi alueidenkäyttölaisissa, mutta säännöstä sovellettaisiin rakentamislupamenettelyssä.
- Asemakaavan ajanmukaisuutta koskeva arviointi on luonteeltaan alueidenkäyttöön liittyvää, mutta sen käynnistyminen on kytketty lupahakemuksen vireilletuloon. Lupamenettelystä säädettäisiin rakentamislaisissa ja arviointimenettelystä alueidenkäyttölaisissa.
- Hallintopakkoa koskevat säännökset olisivat vain rakentamislaisissa ja alueidenkäyttölaisista ne kumottaisiin. Pitäisi arvioida, tarvittaisiinko alueidenkäyttölakiin myös hallintopakkoa koskevat säännökset.
- Rakentamisen reunaehdot vaikuttavat siihen, mitä voi ylipäänsä kaavoittaa. Käytännössä kaavoitettaessa tulee olla hyvä käsitys rakentamista koskevista vaatimuksista, jotta kaavat ovat toteuttamiskelpoisia.

Luvanvaraisuus

Lakiluonnoksessa esitetään muutoksia rakentamisen luvanvaraisuuteen ja lupaharkintaan. Jatkossa alle 30 neliömetrin kokoiset tai alle 120 kuutiometrin kokoiset muut kuin asuinrakennukset, alle viiden hengen yleisörakennelmat tai alle 50 neliömetrin katokset eivät enää tarvitsisi lupaa suoraan lain nojalla.

Kooltaan alle 30 neliömetrin rakennus edellyttäisi kuitenkin rakennusoikeutta, ja sen rakentamisessa tulisi noudattaa rakentamismääräyksiä sekä rantarakentamisen

säännöksiä. Tieto käytetystä rakennusoikeudesta ja kaavamääräyksistä selviää vain kunnista ja tiedot tarkistetaan pääasiassa rakennusvalvonnoista.

Luvanvaraisuudesta vapautettujen hankkeisiin liittyvä neuvonta ja ohjaus lisääntyisi ja sen olisi oltavaa aiempaa perusteellisempaa, koska osapuolena olisi todennäköisimmin hankkeeseen ryhtyvä eikä rakennusalan ammattilainen. Jos hankkeeseen ryhtyvä ei selvittäisi lähtötietoja ja toteuttaisi hankkeen vastoin määräyksiä, seurauksena voisi olla rakennusoikeuden ylitys. Se tulisi ilmi viimeistään silloin, kun kiinteistölle haetaan myöhemmin rakentamislupaa muusta syystä. Kiinteistökohtaista 29 neliömetrin rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää huomattavana ja se voi johtaa rakennuksen purkamiseen. Pieniinkin hankkeisiin liittyy usein poikkeamia esimerkiksi kaavamääräyksistä, joihin tulisi hakea poikkeamispäätös. Jos jätevesien käsittely ei olisi jatkossa luvanvaraista, on todennäköistä, että valitukset toimimattomista järjestelmistä tulevat lisääntymään ympäristönsuojelulle.

Luvanvaraisuuden rajan muutos tulee vähentämään lupamääriä, samalla neuvonnan ja ohjauksen määrää tulee todennäköisesti kasvamaan. Kuntaliiton kyselyn perusteella lupamaksut vähenevät pienissä kunnissa muutoksen noin 27 %, keskikokoisissa noin 22 % ja suurissa kunnissa 4 %.

Rakennusvalvonnoille toukokuussa 2022 suoritetun kyselyn perusteella luvanvaraisuuden rajan nosto 30 neliömetriin nähdään ongelmallisena. Nykyisin esimerkiksi pienten saunarakennuksien lupakäsittelyyn liittyy paljon ohjausta ja neuvontaa. Puutteet liittyvät erityisesti ilmanvaihtoon, jätevesijärjestelmiin ja paloteknisiin kysymyksiin. Jos hanke ei jatkossa edellyttäisi viranomaisen lupaa, edellä mainittuja puutteita ja virheitä ratkaistaisiin viimeistään kiinteistökaupan yhteydessä, jolloin määräysten mukaisuutta tultaisiin tarkistamaan rakennusvalvonnoista.

Muutoksen jälkeen kunnilla ei olisi enää tietoja alle 30 neliömetrin rakennuksista. Rakennuksen tietojen toimittaminen verottajalle jäisi kiinteistön omistajan tehtäväksi, jolloin verotuloja jäisi todennäköisesti saamatta 10-29 neliömetrin rakennuksista. Kunnille kiinteistöveron merkitys on kasvanut viime vuosina. Kuntaliiton esitys ongelmien ja haasteiden vähentämiseksi on yhteinen raja kiinteistöverotukseen, joksi esitetään 20 neliometriä.

Jos kiinteistöverotuksen ja luvanvaraisuuden rajat olisivat samat, kunnilta vähenisi tarve tehdä kalliita rakennusrekisterin perusparannusprojekteja. Helsingissä ja Vantaalla on vapautettu 20 neliömetrin talousrakennukset, josta on hyviä kokemuksia. 20 neliömetrin rakennuksen vaikutukset ympäristöön ovat oleellisesti vähäisempiä kuin 30 neliömetrin kokoisen rakennuksen, jolloin myös jälkivalvonnan haasteet ovat oleellisesti vähäisempiä erityisesti arvokkailla ranta-alueilla.

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Kaavoitus- ja rakentamislaisissa esitettiin suunnittelutarvealueiden muuttamista erityisharkinta-alueeksi. Koska suunnittelutarvealueen määrittely säilyy ennallaan alueidenkäyttölaissa, rakentamislaisissa puhutaan nyt rakentamisluvan edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Edellytykset ovat ratkaisevasti muuttuneet kaavoitus- ja rakentamislaisissa esitetystä.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa luvan myöntäminen suunnittelutarvealueelle edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, kun taas rakentamislaisissa luvan myöntäminen olisi sidottu kunnan kaavoituskatsaukseen. Kytkeä kaavoituskatsaukseen ei toimi, koska kaavoituskatsauksella tiedotetaan vain merkittävistä vireillä olevista tai lähiaikoina vireille tulevista kaavahankkeista. Kaavoituskatsausta ei maankäyttö- ja rakennuslaissa - eikä alueidenkäyttölaissa - ole tarkoitettu lähitulevaisuutta kauempana olevien kaavoitustarpeiden esittämiseen.

Muutos merkitsisi sitä, että tulevaisuudessa kunta voisi arvioida asemakaavoittamattoman alueen rakentamista vain suhteessa konkreettisiin kaavahankkeisiin, kun nykytilanteessa (samoin kuin kaavoitus- ja rakentamislain mukaisessa tilanteessa) arvio tehdään suhteessa kaavoituksen periaatteisiin ylipäätään. Kuntien pitäisikin tulevaisuudessa merkitä kaavoituskatsaukseen kauemmas tulevaisuuteen ajoittuvia kaavahankkeita, asettaa kaavoitettaville alueille rakennuskieltoja kaavan laadintaa varten ja ennen kaikkea alkaa tosiasiallisesti laatia asemakaavoja tai rakentamista ohjaavia yleiskaavoja alueille, joiden kehittäminen ei ole kunnan strategian mukaista.

Muutos olisi merkittävä kunnan yhdyskuntarakentamisen hallinnan kannalta. Kuntien olisi nykyistä vaikeampaa hallita kaavoittamattomien alueiden rakentamista etenkin kasvavilla kaupunkiseuduilla. Tämä puolestaan voi johtaa kuntien ja hyvinvointialueiden palvelujen järjestämistä koskevien veloitteiden kasvuun sekä siihen, että kunta joutuu toimenpiteisiin tiestön ja vesihuollon turvallisuuden ja terveellisyden vaarantumisen vuoksi.

Rakennusvalvontatyö

Esitykseen sisältyy edelleen rakentamisen viranomaisvalvontaan liittyviä muutoksia, joiden tarkoituksenmukaisuus ja soveltaminen jäävät esityksen valossa joiltain osin epäselviksi (tietomallien hyväksyminen, selvitysten vahvistaminen, sattumanvaraiset tarkastukset, purkamisluvan edellytykset, lausuntopyyntövelvoitteet). Kuntaliitto on huolissaan viranomaistehtävien ja -vastuiden kokonaisuudesta. Uudet rakentamista koskevat määräykset ja menettelyt, kuten ilmastaselvitys ja siihen liittyvä rakentamisen vähähiilisyys raja-arvo-ohjaus sekä tietomallimuotoisen ja koneluetettavan tiedon käsittely, tulevat lisäämään osaltaan rakennusvalvonnan tehtäviä ja työmäärää entisestään.

Lakiluonnoksen mukaan rakentamisluvan yhteydessä vahvistettaisiin selvitykset siltä osin kuin niiden perusteella on arvioitu sijoittamisen edellytykset. Selvitysten vahvistaminen olisi uusi vaatimus viranomaiselle. On epäselvää, mitä selvitysten vahvistaminen tarkoittaisi käytännössä ja olisiko tällaisella vahvistamisella esimerkiksi merkitystä viranomaisen vastuun kannalta. Todettakoon, että kunnassa luvan myöntävä viranomainen ei voi vahvistaa muiden tekemiä selvityksiä.

Rakennustyön aikaisen valvonnan tulisi myös vastaisuudessa perustua katselmusmenettelyyn, eikä sitä tulisi laajentaa nimenomaisella veloitteella katselmuksesta luonteeltaan poikkeaviin sattumanvaraisiin tarkastusmenettelyihin.

Rakennusvalvontatyön vaativuus tulee kasvamaan edellä mainittujen muutosten ja uusien vaatimusten myötä. Lisäksi kuntien rakennusjärjestykset tulee uusia tarkemmiksi luvanvaraisuuden muuttuessa. Kaavoituskatsauksen merkitys tulee kasvamaan. Hallintosäännöt ja lupien päätöspohjat joudutaan uusimaan. Lupakäsittelyn yhteydessä edellytetyt uudet liitteet tulevat nostamaan sähköisen lupakäsittelyjen maksuja. Kuntien saamat lupatuotot tulevat vähenemään luvanvaraisuuden noustessa ja rakennusvalvonnantaksat tulee laatia uusin perustein.

On todennäköistä, etteivät pienet kunnat tule selviytymään asetetuista vaatimuksista ja yhteistyön tarve kuntien välillä tulee olemaan välttämätöntä.

Digitaalisuus

Rakentamislaki mahdollistaa tietojen käsittelyn tietomallipohjaisena ja tekoälyn hyödyntämisen rakentamislupakäsittelyssä, mitä voidaan pitää kannatettavana.

Lakiluonnoksen mukaan rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden olisi toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomallimuotoisina tai muutoin kone-luettavassa muodossa. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen hyväksyisi pääpiirustusten ohella suunnitelmamallin tai koneluettavat tiedot rakentamisessa noudatettaviksi. On kuitenkin epäselvää, mitä hyväksyminen käytännössä tarkoittaisi. Lisäksi on epäselvää, millainen merkitys ehdotuksella on viranomaisen vastuun kannalta.

Rakennusvalvonnan rooli jää lakiuudistuksessa osin epäselväksi. On epäselvää mitkä olisivat rakentamisluvan yhteydessä toimitettavan tietomallin sisällölliset vaatimukset ja edellyttäisiinkö rakennusvalvontaa tarkistamaan tietoja itse mallista. Toteutuneesta rakennuksesta tulisi toimittaa rakennusvalvontaan toteumamalli, joka käsittäisi tiedot rakennustuotteista ja niiden ominaisuuksista. Lakiuudistuksesta ei käy ilmi, toimisiko rakennusvalvonta vain tietomallin välittäjänä rakennetun ympäristön tietojärjestelmään vai tulisiko sen tarkistaa myös mallin tietosisältöä. IFC- mallien oikeellisuuden tarkastelun tulee perustua tarkastusohjelmiin, eikä mallin tarkastuksen tule olla rakennustarkastajan tehtävä.

Tietomallien hyödyntäminen rakennusvalvontatyössä edellyttää henkilöstön koulutusta, uusia prosesseja ja yhteneväisiä toimintatapoja eri kuntien välillä. Prosessien muuttaminen aiheuttaisi kunnissa kehitystyön lisäksi myös merkittäviä taloudellisia panostuksia. Miten arkistointi tulisi järjestämään kuntien ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmän välillä, on täysin epäselvää. Sähköinen pysyväisarkisto on kunnille huomattava kuluerä.

Lakiluonnoksen mukaan kunnan on julkaistava rakennuksen tai muu rakennuskohteen rakentamislupapäätös liitteineen, maisematyölupapäätös, purkamislupapäätös, poikkeamislupapäätös, rakennuksen suunnitelmamalli, rakennuksen toteumamalli ja tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa. Kunnalle asetetun julkaisuvelvoitteen sisältö on epäselvä sen suhteen, koskisiko yhteentoimivuuden ja koneluettavuuden vaatimus myös liitteitä. Kuntaa ei tule velvoittaa muuntamaan hakijan toimittamaa aineistoa yhteentoimivaan ja koneluettavaan muotoon.

Muita huomioita

Lakiluonnoksen perusteella on tarkoitus luopua oikaisuvaatimusmenettelystä. Oikaisuvaatimusmenettelystä luopumista, sen perusteita tai vaikutuksia ei kuitenkaan ole lainkaan käsitelty lausunnolla olleessa esitysluonnoksessa tai lain valmistelujaostojen työn yhteydessä. Muutoksella on vaikutusta hallinnon järjestämiseen kunnassa muun muassa päätösvallan delegointiin liittyen. Muutos vaikuttaa myös hallintotuomioistuimien käsiteltäväksi saatettavien muutoksenhakuasioiden määrään ja laatuun. Kuntaliitto vastustaa oikaisuvaatimusmenettelystä luopumista ilman asian tarkempaa selvittämistä.

Rakennusjärjestystä koskeva siirtymäsäännös 192 § on sisällöltään epäselvä. Tarkoituksena lienee viitata esitetyn lupajärjestelmän voimaantuloon, mutta siirtymäsäännöksen viittaus varsinaiseen rakennusjärjestyksen peruspykälään ei tee tätä tarkoitusta selväksi. Lupajärjestelmään tehtävä muutos edellyttää riittävää siirtymäaikaa rakennusjärjestysten uusimiseksi. Kaksi vuotta on todennäköisesti liian lyhyt aika huomioiden rakennusjärjestyksen uusimisen edellyttämät selvitykset ja vuorovaikutusmenettely sekä mahdollisen muutoksenhakuprosessin kesto.

Yleiskaavoja koskeva siirtymäsäännös 191 § vaikuttaisi tosiasiallisesti taannehtivan luonteisesti lainvoimaisten yleiskaavojen sisältöön, mikä ei ole periaatteellisesti hyväksyttävää. Esitetyn kaltainen taannehtiva sääntely vaikuttaisi välittömästi ja ennakoimattomasti maisemallisten arvojen säilymiseen.

Kannatettavaa on siirtyminen ilmoitustaululla tapahtuvasta julkipanosta hallintolain mukaiseen julkiseen kuuluttamiseen päätösten tiedoksiannon osalta. Ottaen huomioon, että lain mukaiset päätökset ovat usein yksityishenkilöitä koskevia ja sisältävät runsaasti erilaisia suunnitelma ja muita mahdollisesti henkilötietoja sisältäviä

asiakirjoja, tulisi esitysluonnoksessa määritellä selkeästi, mitä asiakirjoja tai tietoja viranomaisen verkkosivuilla tulisi julkisen kuulutuksen yhteydessä julkaista.

Lupa- ja valvontamaksuja koskevasta 67 §:stä on poistettu viittaus maksujen perustumisesta kunnan hyväksymään taksaan. Lisäksi on poistettu maininta mahdollisuudesta periä maksu etukäteen. Koska maksut tulisivat esitysluonnoksen perustelujen mukaan vastaisuudessaakin perustumaan taksaan, ei pykälää ole perusteltua tältä osin muuttaa. Myöskin maksun periminen etukäteen tulisi olla jatkossakin mahdollista. Käytäntö on, että rakennustyön aikaisesta viranomaistyöstä peritään maksu samalla kertaa kuin lupapäätöksen käsittelystä.

Liitelait

Pelastuslain 105 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimivalta väestönsuojan rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntien valvontaan ja hallintopakon käyttöön näissä asioissa säädettäisiin rakentamisluvan myöntävälle viranomaiselle. Muutosta on perusteltu kyseisen lainkohdan selkeyttämällä sekä sillä, että pelastusviranomaisen ei valvo väestönsuojan rakentamisvelvoitteen toteutumista. Kuntaliitto kiinnittää huomiota siihen, ettei väestönsuojan rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntitilanteisiin liittyvä toimivalta ole nykyisen lainsäädännön perusteella epäselvä, vaan toimivalta pelastuslain 105 § 1 mom 9 kohdan mukaisissa asioissa on kyseisen pykälän mukaan yksiselitteisesti alueen pelastusviranomaisella. Kuntaliitto vastustaa kyseisen pelastuslakiin perustuvan valvontatehtävän siirtämistä rakentamisluvan myöntävälle viranomaiselle ilman laajempaa asian arviointia ja valmistelua.

Muutoinkin voidaan todeta, että rakentamislaki liittyy useisiin muissa laeissa säädettyihin menettelyihin sisällöllisesti ja muodollisesti, minkä vuoksi lakien muodostaman kokonaisuuden arvioiminen ja tarvittaessa uudistaminen tulisi tehdä aikataulussa, joka mahdollistaa riittävän huolellisuuden lainvalmistelussa.

Edellä esitetyn lisäksi Kuntaliitto viittaa kaikkeen, mitä se on aiemmin lausunut rakentamislakiluonnokseen nyt sisältyvistä ehdotuksista.

Kuntaliitto toteaa myös, että rakentamislain voimaantulo 1.1.2024 ei ole realistinen ajatus.

SUOMEN KUNTALIITTO