

Anne Jarva, Paula Mäenpää, Minna Mättö ja Mervi Hemminki

Kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunta 8.6.2022

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle rakentamislaki

Hallituksen esityksen luonnoksessa ehdotetaan säädettäväksi uusi rakentamislaki. Voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaisiin kuomamalla siitä rakentamista koskevat luvut. Maankäyttö- ja rakennuslain nimeä muutettaisiin alueidenkäyttölakiin ja siihen lisättäisiin viittaukset rakentamislakiin.

Tähän muistioon on koottu keskeisiä HE-luonnoksesta aiheutuvia taloudellisia ja hallinnollisia vaikutuksia. Vaikutuksia on avattu ja perusteltu tarkemmin liitteessä.

Tiivistelmä taloudellisista ja hallinnollisista vaikutuksista

Rakentamislakiluonnoksella ja sen yhteydessä tehtävällä maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella on merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia kuntien talouteen ja hallintoon.

Välittömiä vaikutuksia kuntien talouteen on etenkin lakiluonnoksen digitalisaatioon liittyvillä vaatimuksilla sekä kunnan maksutuloihin vaikuttavilla muutoksilla, kuten luvanvaraisuuden rajan muuttamisella. Esitys on omiaan vaikeuttamaan kuntien talouden kestävää hoitamista.

Lakiluonnoksen perusteluissa viitataan digitalisaation mukanaan tuomiin tehokkuushyötyihin, mutta hyödyt konkretisoituvat vasta pidemmällä aikavälillä. Yhteentoimivuuden toteuttaminen, tietomallimuotoiseen suunnitteluun ja luvitukseen siirtyminen lakiluonnoksessa esitettyllä tavalla sekä kuntien tietojärjestelmiin tarvittavien muutosten ja rajapintaratkaisujen toteuttaminen aiheuttavat kunnille huomattavia kustannuksia.

Luvanvaraisuuden rajan nostaminen esitettyyn 30 m²:iin vähentää kuntien lupatuloja 27% - 4% riippuen kuntakoosta ja siitä, mitä luvanvaraisuuden rajaa kunnassa nyt käytetään. Viranomaisen toimintaa on tarkoitus kattaa



lupamaksuilla, jolloin esitys tarkoittaa lupamaksujen korotusta. Lakiluonnoksen perustelujen mukaan luvanvaraisuuden rajan nosto vähentää rakennusvalvontatyötä, mutta tosiasiaa hyöty menetetään, kun neuvontatyö ja jälkivalvonta kasvavat.

Suunnittelutarvealueen lupaedellytysten muuttaminen aiheuttaa pitkällä tähtäimellä lisääntyviä palvelujen järjestämiseen liittyviä kustannuksia kunnille ja hyvinvointialueille etenkin kasvavilla kaupunkiseuduilla.

Sääntelyn pirstominen eri lakeihin ilman kokonaistarkastelua vaikeuttaa kunnan hallinnon tehokasta toimintaa kokonaisuutena kaavoituksesta rakennetun ympäristön toteuttamiseen ja ylläpidon valvontaan. Hallinnon kannalta epätarkoituksenmukainen sääntely aiheuttaa välillisiä kustannuksia, joita on vaikea arvioida. Tilannetta ei muuta paremmaksi se, että lakitekstissä on edelleen muotoiluja ja epäselvyyttä, jotka aiheuttavat tulkintaerimielisyyksiä ja määräyksiksi muuttuvaa ohjeistusta sekä entistä tiukempia kaavamääräyksiä ja sekavuutta rakentamisen kentälle. Säännösten soveltaminen tulee olemaan käytännössä vaikeaa. Rakennusvalvontatyön muuttuminen entistä laaja-alaisemmaksi ja vaativammaksi edellyttää osaa-vaan työvoimaa, jonka saatavuus on jo nykyisellään ongelma.

Lisäksi vahingonkorvauslain uudistamiseen liittyen Kuntaliitto edellyttää, että kunnalle ja sen viranomaisille ei tule säätää sellaisia tehtäviä ja velvoitteita, joiden sisältö jää epäselväksi tai joiden osalta on epäselvää, pystyykö kunta tai sen viranomainen selviytymään tehtävien hoitamisesta.

Lain täytäntöönpano edellyttää kunnilta lukuisia toimia, kuten

- Kuntien tietojärjestelmien uusiminen ja päivittäminen sekä rajapintojen rakentaminen
- Hallintosäännön uudistaminen
- Lupa- ja valvontaprosessin uudistaminen ottaen huomioon digitalisaatio sekä sisällölliset ja menettelylliset muutokset
- Taksojen uudistaminen
- Rakennusjärjestyksen uudistaminen
- Kaavoituskatsauksen sisällön ja laatimisen järjestäminen uudella tavalla ja kytkemien kunnan pitkän aikavälin strategisiin tavoitteisiin
- Kunnan yhdyskuntarakentamisen prosessin uudelleen tarkastelu
- Rakennettua ympäristöä koskevien olemassa olevien tietojen digitalisointi digitalisaation hyötyjen saavuttamiseksi
- Viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden kouluttaminen
- Esitetyt muutokset voivat edellyttää myös kaavojen uudistamista

Lakiluonnoksia (rakentamislakia ja alueidenkäyttölakia) huhtikuussa 2022 kommentoineet kunnat ja useat muut tahot ovat laajasti vastustaneet maankäyttö- ja rakennuslain jakamista ja lakiuudistuksen viemistä eteenpäin jaetussa muodossa. Lisäksi kommentoijat pitivät erityisesti valmistelun viime vaihetta hyvän hallinnon vaatimusten vastaisena: sidosryhmille ei ole varattu riittävää aikaa lakiluonnokseen perehtymiseen ja kommentointiin, lausuntokierrosta ei järjestetty eikä aineistoa ole ollut saatavilla ruotsin kielellä. Näin suurta ja kuntien kannalta keskeistä lakimuutosta ei pidä toteuttaa kiireellä ja puutteellisella valmistelulla.

SUOMEN KUNTALIITTO