

Turun kaupunkiympäristöjohtajan lausunto hallituksen esityksestä laiksi kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 4 ja 8 §:n muuttamisesta

Voimassa oleva laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (ns. kokeilulaki) antaa Helsingin, Vantaan ja Turun kaupunkien asemakaava-alueilla rakennusvalvontaviranomaisille mahdollisuuden myöntää rakennuslupa ennen kyseistä kiinteistöä koskevan tonttijaon laatimista tai tontin lohkomista (5 §). Tällöin rakennusluvan ehdoksi pitää asettaa, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Ympäristöministeriö on pyytänyt Turun kaupungin kaupunkiympäristöjohtajan asiantuntijalausuntoa lain 4 ja 8 §:n muuttamisesta. Muutokset koskevat Vantaan Marja-Vantaan osayleiskaavan kaavamääräyksiä (4 §) ja lain voimassaoloaika (8 §). Laki on ollut voimassa 13 vuotta ja hallituksen esityksen mukaan lain voimassaoloa jatkettaisiin vuodelle, 31.12.2024 saakka eli käytännössä uuden rakentamislain voimaan tuloon saakka.

Turun kaupungissa lain 5 §:ää on sovellettu runsaasti ja useissa rakentamishankkeissa. Viimeisten 13 vuoden aikana erityisesti kaupungin asuntoalueet ovat laajentuneet ja tiivistyneet voimakkaasti ja monin paikoin varsin ripeässä tahdissa. Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 5 §:n ansiosta tontin lohkomisen keskeneräisyys ei kuitenkaan ole vaikuttanut rakentamisaikataulun pitkittymiseen, koska rakennuslupa on voitu myöntää ehdollisena tontin lohkomisen keskeneräisyydestä huolimatta. Rakennuslupiin on säännönmukaisesti lisätty lain edellyttämä ehto tontin rekisteröinnistä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Tämän lisäksi tontin lohkomisen on pitänyt laittaa vireille ennen rakennusluvan myöntämistä. Varsinainen rakentaminen kestää tyypillisesti vajaan vuoden, missä ajassa tontin lohkomisen on hyvinkin mahdollista saattaa loppuun.

Turun kaupungissa sekä rakennusvalvonta- ja kiinteistönmuodostusviranomaiset että suunnittelijat ja rakentajat ovat kokeneet menettelyn hyvänä. Kiinteistönmuodostusprosessi on edennyt rakennustyön aikana ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa. Koska lohkomismenettely on laitettu vireille rakennuslupaprosessin aikana, kiinteistötoimitusprosessi on tosiasiaa myös edennyt, eikä jäänyt esimerkiksi pelkästään rakennushankkeen vastaavan työnjohtajan aktiivisuuden varaan.

Kyseinen lainkohta on hyvä esimerkki lainsäädännöstä, joka mahdollistaa sujuvan ja joustavan menettelyn silloin kun sitä tarvitaan ja olosuhteet sen mahdollistavat. Turun kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus suosittelee vilpittömästi tällaisen joustavan menettelyn muuttamista pysyväksi lainsäädännöksi. Menettely olisi hyvä ottaa käyttöön myös valtakunnallisesti. Aikataulupaineet huomioiden lain voimassaolon tilapäinen pidentäminen 31.12.2024 on hyvä ratkaisu. Toiveenamme on kuitenkin säännöksen muuttaminen pysyväksi lainsäädäntöön.

Turussa 4.12.2023

Christina Hovi

kaupunkiympäristöjohtaja

Turun kaupunki