

Rakennusvalvonta Mustasaaren Kunta

Keskustie 4 Sepänkylä
65610 Mustasaari
Michael Ek
Johtava rakennustarkastaja
michael.ek(at)mustasaari.fi
050-5697386

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle osa 1

Eduskunnan talousvaliokunnalle osa 2

Ympäristövaliokunta on antanut mahdollisuus kunnille antaa lausunto 7.11.2024 saakka joka koskee (HE 101/2024 vp).

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 101/2024 vp) sekä lakialoitteet koskien rakentamislain 17 §:n muuttamista (LA 20/2024 vp) ja rakentamislain 180 §:n muuttamista (LA 21/2024 vp)

Mustasaaren kunta laatii oman lausunnon ja samalla tukee kuntaliiton lausuntoa.

Uusi rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025 Merkittävin muutostarve koskee toimivaltaa. Rakentamislaki 99 § ei mahdollista toimivallan siirtoa rakennusvalvontaviranomaiselta. Tämä tarkoittaisi, että kunnan määräämän monijäsenisen toimielimen tulisi tehdä kaikki rakennusvalvontaviranomaiselle määrätty tehtävät, kuten rakentamislupapäätökset ja loppukatselmukset.

Tätä ei voida pitää lain tarkoituksena.

Kuntaliitto on ollut eduskunnan ympäristövaliokunnassa kuultavana rakentamislain muuttamisesta 17.10.2024.

Toimivaltakysymykseen ei ole toistaiseksi tullut lisätietoa.

Lisäksi Kuntaliitto on esittänyt, että lupa- ja valvontamaksua koskevaan säännöstä tulee selkeyttää ja että lupamaksun periminen ennalta tulee olla mahdollista. (RakL 79 §).

Kuntaliitto on esittänyt myös, että oikaisuvaatimuksen käsittelevän tahon tulisi jatkossakin olla toimielin, eikä päätöksen tehnyt viranhaltija. (RakL 178 §).

Esityksen muutokset vaikuttavat kuntien tietotekniisiin järjestelmiin ja ohjelmistoihin, kun niihin tulee rakentaa käsittelyajan laskemiseksi tarvittavat toiminnallisuudet.

Henkilöstön kouluttamisesta muodostuu merkittävä lisätyö, joka vie kuntien viranomaisten resursseja. Kunnat tarvitsevat taloudellista tukea henkilös-tönsä kouluttamiseen.

Esitys vaikuttaa merkittävästi kuntien rakennusvalvontatyöhön ja esitetyt siirtymäajat ovat kannatettavia. Valmisteilla olevat asetukset ja esitys rakentamislain muuttamisesta vahvistetaan todennäköisesti vasta joulukuussa. Kunnilla on aikaa valmistautua uuteen lakikokonaisuuteen vain muutamia päiviä. Aikataulua voidaan pitää kohtuuttomana. Esitys vaikuttaa kuntien rakennusvalvontataksaan, hallintosääntöön ja merkittävästi rakennusjärjestykseen. Edellä mainitut asiakirjat on mahdollista laatia uuden lainsäädännön mukaisina vasta lain vahvistumisen jälkeen tammikuussa 2025. Kuntien on todennäköisesti keskeytettävä 2025 vuonna vireille tulleiden lupahakemusten käsittely siihen asti, kunnes esimerkiksi toimivaltaa koskevat kysymykset ovat selvät.



**KORSHOLM
MUSTASAARI**

Korsholms kommun
Avdelning
Centrumvägen 4
65610 Korsholm
06 327 7111
www.korsholm.fi

Rakennusjärjestys (rakentamislaki 17 §)

Rakennusjärjestys on keskeinen kunnallinen maankäytön ja rakentamisen ohjauksen väline kaavoituksen rinnalla.

Esitetystä muutoksesta seuraisi, että nykyisin täysin toimivien rakennetun ympäristön ohjausjärjestelmän instrumenttien väliset suhteet muuttuisivat epäkäytännöllisiksi ja jäykeiksi sekä rakennusjärjestyksen käyttökelpoisuus ohjausvälineenä heikentyisi. Rakennusjärjestys ei esimerkiksi voisi enää jatkossa toimia yleispiirteisemmän kaavan "parina" eikä merkittävilta osin ympäristön laadun ohjauksen välineenä. Esitetyn rakentamislain 17 § 3 momentin muutoksella heikennettäisiin kuntien mahdollisuutta antaa rakennusjärjestyksessä rakennettuun ympäristöön liittyviä määräyksiä niiden rakennuskohteiden osalta, jotka eivät ole luvanvaraisia.

Kuntaliitto katsoo, ettei näin suurta muutosta voida tehdä ilman uutta lausuntokierrosta. Muutoksen vaikutuksia ei ole arvioitu. On epäselvää, miksi tällainen muutos on tehty lausuntokierroksen perusteella, kun se on täysin toisen suuntainen suhteessa lausuntokierroksella kuntien antamaan palautteeseen nähden.

Muutoksen mahdollisia vaikutuksia rakentamisen ohjaukseen

On epäselvää, miksi rakennusjärjestyksellä voitaisiin antaa määräyksiä vain rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen koosta ja sijoittamisesta.

Rakentamisen ohjaaminen järjellä tavalla vaikeutuisi huomattavasti. Koska rakennuksen määritelmä muuttuu, esimerkiksi suuriakaan katoksia ei jatkossa katsota rakennuksiksi.

Rakentamislaki edellyttää rakennuksen sijoittamista 4 m etäisyydelle naapurin rajasta, mutta katokselle ei vastaavaa määrystä ole.

Esityksen mukaan vain palovaarallisen rakennuskohteiden etäisyydestä naapurin rajaa voitaisiin antaa määräyksiä. Käytännössä tämä tarkoittaisi esimerkiksi, että sekä luvanvaraisuudesta vapautetut alle 50 m² ja kaikki tätä suuremmat katokset voitaisiin rakentaa naapurin rajan tuntumaan, koska määräyksiä etäisyysvaatimuksesta ei ole. Vaikka katos itsessään ei olisi käyttötarkoitukseltaan palovaarallinen, voidaan katoksessa säilyttää sellaista materiaalia, josta aiheutuu huomattavaa palokuormaa esim. polttoaineita tai puutavaraa. Esitetyt muutokset aiheuttavat epäselvyyksiä ja huomattavaa riskiä paloturvallisuudelle.

Esitetyllä muutoksella on erityisen suuri vaikutus ranta-alueiden rakennus-paikojen maisemaan ja ympäristöön. Rantarakentamisessa sijoittumista ohjataan nykyisin usein rakennusjärjestyksen määräyksillä, joilla määrätään etäisyydestä vesistöön. Tällaisten määräysten antaminen rakennusjärjestyksellä ei jatkossa olisi enää mahdollista. Käytännössä muutos mahdollistaisi esimerkiksi alle 30 m² saunarakennuksien, nukkuma-aittojen sekä alle 50 m² katoksien sijoittumisen aivan vesirajaan. On tärkeää, että ranta-alueet säilyvät puustoisina ja rakentamattomina ympäristö- ja maisemallisista syistä, jottei rantojen virkistysarvo heikkene tai vesiensuojelu vaarannu. Rantojen virkistysarvojen ja vesien tilan heikentyminen on kuntatalouden lisäksi myös kansataloudellinen menetys ja ympäristönsuojelullinen takaa askel.

Esitetyn muutoksen vaikutus olemassa oleviin kaavoihin

Jos rakennusjärjestyksen merkitystä ohjausjärjestelmässä muutettaisiin esitetyllä tavalla, tarkoittaisi se, että voimassa olevia yleis- ja / tai asemakaavoja tulisi tarkistaa lupakynnyksen alle jäävää rakentamista koskevan ohjauksen sisällyttämiseksi kaavoihin. Nykyjärjestelmässä näin yksityiskohtaista kaavoitusta ei ole ollut tarpeen tehdä, koska yleiset määräykset on voitu sisällyttää rakennusjärjestykseen ja huomioida luvituksen yhteydessä. Esimerkiksi luvanvaraisuudesta vapautetun alle 30 m korkean maston (tuulivoimala) sijoittamisen edellytykset tulisi arvioida jatkossa asemakaavoissa.

Esimerkiksi nykyisen Korkolan kaupungin alueella on edelleen voimassa lukuisia asema- ja rakennuskaavoja, jotka on vahvistettu 1900-luvun alussa ja 1940–60-luvuilla.

Lisäksi merkittävä määrä kaavoista on laadittu ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa.



Niiltä osin, kun kaavoissa ei ole tarvittavia rakentamista ohjaavia ja tarkentavia määräyksiä on noudatettu rakennusjärjestyksen määräyksiä. Näitä kaikkia eri kaavatasoja koskevia rakennusjärjestyksen määräyksiä, joista rakennusjärjestyksessä ei voitaisi määrätä, olisivat esim. rakennusten/rakennelmien maksimilukumäärä rakennuspaikalla, rakennuksen ja rakennelmien etäisyys rannasta, luvanvaraisuudesta vapautetun saunan korkeutta ja katoksien etäisyyttä naapurin rajasta. Rakennusjärjestyksen rooli on ollut merkittävä RKY-alueilla, joita Kokkolassa keskustaaajamankin alueella on useita.

Muutos johtaisi Kokkolan arvion mukaan siihen, että vähintään kolmannes kaavoista tulisi päivittää edellä mainittujen tietojen osalta. Vastaava tilanne on mitä todennäköisemmin monissa muissakin kunnissa. Työmäärää voidaan pitää täysin kohtuuttomana varsinkin, kun rakennusjärjestys on ollut tähän asti se asiakirja, josta asiasta on voitu säätää. Kaavoituksen resurssit ovat kunnissa jo nyt haasteelliset. On epäselvää, miksi lausuntovaiheen jälkeen on vaikutuksia selvittämättä tehty muutos, mikä johtaa näin merkittävään lisätyömäärään kunnissa.

Edellä mainitun perusteella Kuntaliitto juristit ja Mustasaaren kunta katsoo, että rakennusjärjestykseen lausuntokierroksen jälkeen esitetyt muutokset tulee poistaa. Myös sellaisille rakennuskohteille, jotka eivät vaadi rakentamislupaa, tulee voida antaa määräyksiä rakennusjärjestyksellä. Että mahdollisuus määrätä rakennusjärjestyksessä sivuasunnosta rakennusjärjestyksessä on kannatettavaa. Esitys lisää kuntien mahdollisuutta laajentaa rakennusjärjestyksen käyttömahdollisuutta.

Rakentamislupien käsittelymääräaika ja sen laskenta (esitetty rakentamislain 68 a §)

Kuntaliitto ei pidä tarpeellisena lain tasolla määritellyn, sitovan käsittelyajan säätämistä. Sanktion säätämistä viranomaiselle tämän tyyppisessä asialajissa voidaan pitää poikkeuksellisenä. Käsittelymääräaikaa koskeva sääntely vaikuttaa kunnan mahdollisuuteen järjestää hallintonsa tarkoituksenmukaisella tavalla.

Käsittelyaikaa koskeva säännös on kuitenkin kehittynyt parempaan suuntaan lausuntovaiheen jälkeen. Kuntaliitto pitää hyvänä, että viittaus vahingonkorvauslakiin on poistettu ja että lupamaksua koskevaa säännöstä on muutettu kohtuullisemmaksi. Lisäksi on hyvä, että käsittelyaika alkaisi kulua vasta siitä, kun lupahakemus on sisällöllisesti käsiteltävissä.

Lakiesityksen mukaan tarkempia säännöksiä määräajan laskemisesta voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella. Koska kyseessä olisi ministeriön asetus, jo lain tasolla tulisi olla tarkemmin tarpeelliset linjaukset määräajan laskemiseen liittyvistä keskeisistä seikoista. Kuntaliitto toteaa, että:

1. Lainsäädännöstä tulisi käydä selkeästi ilmi, että lupaviranomainen arvioi sen, milloin hakemus ja sen liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn ja määräajan laskenta alkaa.
2. Lainsäädännöstä tulisi käydä selkeästi ilmi, että käsittelyajan laskenta tulee voida keskeyttää niissä ylivoimaiseen esteen tapauksissa, joissa kunnan rakennusvalvontaviranomainen ei voi vaikuttaa viivästykseen.
3. Lainsäädännöstä tulisi käydä selkeästi ilmi myös, että käsittelyaikaan ei lasketa naapureiden kuulemiseen kuluva aikaa, YVA-menettelyyn ja YVA-lainsäädännöstä johtuvaan menettelyyn kuluva aikaa, Natura-arviointiin kuluva aikaa, luonnonsuojelulain mukaisiin muihin menettelyihin kuluva aikaa eikä lakisääteisiin ja/tai asian ratkaisemisen kannalta välttämättömiin (erityisesti viranomais-) lausuntoihin kuluva aikaa (esim. puolustusvoimien lausunto, pelastusviranomaisen lausunto, Tukesin lausunto, maakunnan liiton lausunto, toisen kunnan lausunto, museoviranomaisen lausunto, ELY-keskuksen lausunto).

Asetus tulee laatia mahdollisimman pian, jotta ohjelmistotoimittajat pystyvät tekemään kunnan ohjelmistoihin tarvittavat käsittelyaikalaskurit.

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa ja sen edellytykset (esitetty rakentamislain 43 a § ja 46 a§)

Kuntaliitto katsoo, että päätöstoimivallan tulisi näkyä esitetyn lain 43 a §:n 1 momentista. Kuntaliitto ehdottaa, että säännöstä korjataan esimerkiksi seuraavalla tavalla:



"Rakentamisluvan hakijan niin pyytäessä kunta voi tehdä puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäyttöllisten edellytysten tarkastelun voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena." Puhtaan siirtymän hankkeiden sijoittamislupamenettely soveltuu Kuntaliiton käsityksen hyvin hankkeiden toteuttamisen välineeksi tilanteissa, joissa oikeusvaikutteista kaavaa ei ole olemassa. Se, että sijoittamisluvalla voidaan ohittaa kaavoitus myös jo kaavoitetulla alueella, on täysin kestävä (46 a §:n perustelut s. 65). Kaavoituksen keskeinen tehtävä on sovittaa yhteen erilaisia maankäyttötarpeita niin, että eri toimijat voivat ennakoida ympäristössään tapahtuvia muutoksia samalla, kun heillä on varmuus omista toimintamahdollisuuksistaan. Kuntaliitto katsoo, että puhtaan siirtymän sijoittamislupaa koskevaan 43 a § 3 momenttiin sisältyvät elinympäristön laatua ja maanomistajien oikeuksia koskevat vaatimukset ovat riittämättömiä kuntalaisten ja kiinteistönomistajien oikeusturvan näkökulmasta. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytyksiä (43 a §) tulee täydentää seuraavasti: 12) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa annettujen määräyksien noudattamiselle. Esitettyä 46 a §:ää koskevien yksityiskohtaisten perustelujen viimeinen kappale on poistettava tai muutettava muotoon: "Puhtaan siirtymän hankkeen toteuttaminen ei edellytä yleis- tai asemakaavan laatimista. Kahdennentoista kohdan mukaan edellytyksenä kuitenkin olisi, että rakentaminen ei aiheuta haittaa voimassa olevassa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa annettujen määräyksien noudattamiselle. Kaavasta voitaisiin kuitenkin poiketa, mikäli rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset täyttyisivät.

Lakialoitteeseen koskien 180 §:n muuttamisesta (LA 21/2024 vp)

Lakialoitteessa esitetään, että valitusoikeus poistetaan rekisteröidyltä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen tai kulttuuriperinnön vaaliminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen poikkeamisluvasta ja suunnittelutarvealueelle sijoittuvasta rakentamisluvasta.

Rakentamislupahakemukset, jotka käsittävät suunnittelu-tarveharkintaa, koskevat muun muassa kaava-alueiden ulkopuolelle sijoittuvia tuulivoimahankkeita ja aurinkovoimakenttiä, jotka eivät edellytä osayleis-kaavan laadintaa. Tämän mittakaavan hankkeet eivät myöskään edellytä ympäristölupaa, mutta niillä voi olla vaikutuksia luonnon- ja ympäristönsuojelun edistämisen tai ympäristön laatuun. Vastaavasti poikkeamisia voidaan hakea hyvin laaja-alaisesti eri asioista, joilla voi olla vaikutusta edellä mainittujen arvojen lisäksi kulttuuriympäristöön.

Mustasaari on samaa mieltä kuin Kuntaliitto, että rakentamislakiin ja sen tulkintaan liittyy epäselvyyksiä, joiden korjaaminen on välttämätöntä vielä ennen lain voimaantuloa. Jos seuraavia korjauksia ei tehdä lainsäädäntöön, on uhkana menettelyvirheet ja hallinnollisen taakan merkittävä kasvu.

Rakennusvalvontaviranomaiselle säädetyn toimivallan siirtäminen vi- ranhaltijalle oltava mahdollista

Rakentamislain mukaan rakennusvalvontaviranomaisena toimii jokin muu monijäseninen toimielin kuin kunnanhallitus, käytännössä usein lautakunta. Rakentamislaisissa ei ole aiemmasta maankäyttö- ja rakentamislaita poiketen annettu valtuustolle mahdollisuutta siirtää toimivaltaa viranhaltijalle. Tämä tarkoittaisi käytännössä tilannetta, jossa toimielin joutuisi tekemään kaikki rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluvat päätökset. Tilanne on epäselvä.

Rakennusvalvontaviranomaisen kaikkia tehtäviä ei käsityksemme mukaan ole ollut tarkoitus keskittää toimielimelle. Rakentamislakiin tulee lisätä säännös mahdollisuudesta siirtää toimivaltaa viranhaltijalle.

Kunnanvaltuusto voi kuntalain 91 §:n mukaisesti siirtää hallintosäännössä toimivaltaansa toimielimelle tai viranhaltijalle, mikäli kysymys on asiasta, joka on valtuuston toimivallassa. Asia on valtuuston toimivallassa, jos se kuuluu kunnan toimialaan ja siitä ei ole jo kuntaa sitovasti säädetty



laissa. Valtuuston hyväksymä hallintosääntö ei voi olla ristiriidassa eduskunnan hyväksymän lain kanssa (PL 2:3 §).

Rakentamislaisissa, kuten monessa muussakin erityislaissa, toimivaltainen viranomainen on yksiselitteisesti määritelty. Rakennusvalvontaviranomainen on 99 §:n mukaan monijäseninen toimielin, ei kuitenkaan kunnanhallitus. Rakentamislaisissa ei ole annettu valtuustolle mahdollisuutta poiketa 99 §:n toimivaltanormista. Rakentamislaki on erityissäädös suhteessa kuntalakiin ja sen säännöksiä toimivallasta sovelletaan ensisijaisesti suhteessa kuntalakiin, joka on kunnallishallinnon yleislaki.

Edellä mainittuja toimivallan siirron periaatteita noudatetaan muussa kun-tien tehtäviä sääntelevässä lainsäädännössä ja myös muussa ympäristöministeriön hallinnonalan lainsäädännössä.

Vaikka rakentamislain säätämisen yhteydessä ei todennäköisesti ole tietoisesti ollut tarkoitus muuttaa aiempaa oikeustilaa, on toimivallan siirtämistä koskeva säännös kuitenkin poistettu laista. Toimivaltakysymystä koskevasta epäselvyydestä seuraa vakavia haasteita viranomaistoiminnalle 1.1.2025 alkaen. Käytännössä valtaosassa asioita toimivaltaa on nykyisin siirretty ja jatkossakin tarpeen siirtää viranhaltijatasolle. Epäselvä tilanne voi johtaa valitusprosesseihin, sillä toimivallan ylitys on valitusperuste.

Tilanne on kuitenkin vielä korjattavissa HE 101/2024 vp:n käsittelyn yhteydessä.

Edellä mainitun perusteella Kuntaliitto ehdottaa, että rakentamislain 99 §:ää korjataan siten, että siitä käy yksiselitteisesti ilmi toimivallan siirtämismahdollisuus. Alla on ehdotus kohdan korjaamiseksi. Oikaisuvaatimusta koskeva korjausehdotus liittyy jäljempänä oikaisuvaatimuksen käsittelyä koskevaan muutosehdotukseen ja vastaisi nykyistä maankäyttö- ja rakennuslain säännöstä.

Mahdollisuus periä viranomaistehtävistä maksu jo ennakolta tarpeen selventää

Nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:ään sisältyvä maininta siitä, että viranomaisen maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta, puuttuu rakentamislaisista. Rakentamislakia säädettäessä todettiin, että rakentamislain 79 § perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:ään eikä säännöksen asiasisältöä ollut tarkoitus muuttaa.

Nyt kuitenkin säännöksen tulkinnasta on aiheutunut epäselvyyttä sen suh-teen, voidaanko maankäyttö- ja rakennuslain aikaista käytäntöä jatkaa, jossa osa rakennustyön aikaisista viranomaistehtävistä laskutetaan lupakäsittely-maksun yhteydessä ennakoon. Käytännössä kysymys on esimerkiksi ennakoon tiedossa olevista rakennustyön aikaisista viranomaiskatselmuksista.

Tarkoituksena on ilmeisesti ollut säilyttää tämä mahdollisuus jatkossakin, joten rakentamislain 79 §:ää olisi selvyiden vuoksi tarpeen muuttaa vastaa-maan aiempaa maankäyttö- ja rakennuslain muotoilua.

Oikaisuvaatimuksen käsittelevän tahon tulisi jatkossakin olla toimielin

Alkuperäisessä hallituksen esityksessä rakentamislaki (HE 139/2022 vp) ehdotettiin kokonaan luopumista oikaisuvaatimusmenettelystä rakentamislain asioissa. Oikaisuvaatimusmenettely kuitenkin päätettiin sisällyttää rakentamislakiin.

Rakentamislain säätämisen jälkeen on esiintynyt erilaisia tulkintoja siitä, mikä taho käsittelee oikaisuvaatimuksen: hallintolain mukaisesti alkuperäisen päätöksen tehnyt viranhaltija vai viranhaltijalle toimivallan siirtänyt toi-mielin, kuten voimassa olevan sääntelyn mukaan. Maankäyttö- ja rakennus-ain järjestelmässä oikaisuvaatimuksen käsittelee toimivallan siirtänyt toimielin (MRL 187 §). Tämä on myös kuntalain mukainen malli (KuntaL 134 § 2 mom). Oikaisuvaatimusta koskevaa rakentamislain 178 §:ää on tarpeen muuttaa epäselvyyksien välttämiseksi. Kuntaliiton näkemyksen mukaan oikaisuvaatimuksen käsitelijän tulee olla jatkossakin toimivallan siirtänyt toimielin, ei alkuperäisen päätöksen tehnyt viranhaltija.



Rakennusjärjestyksen määrittäminen tulemaan voimaan mahdolliseksi myös hyväksymispäätöksen jälkeen

Rakennusjärjestys pitäisi olla mahdollista määrätä tulemaan voimaan erikseen muutoksenhakuajan jälkeen. Ei siis vain hyväksymispäätöksen yhteydessä. Tämä ratkaisu mahdollistaisi sen, että kunta voisi vaihtoehtona täytäntöönpanosta määrittämiselle hyväksymisen yhteydessä katsoa, valitetaanko rakennusjärjestyspäätöksestä. Muutoksenhaun kohdistuessa yksittäisiin rakennusjärjestyksen määräyksiin tai osiin, kunta voisi määrätä rakennusjärjestyksen muilta osin voimaan ja pidättäytyä soveltamasta kiistanalaisia kohtia ennen kuin asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Lausunton pohjana kuntaliitto

Mustasaaren kunta

Michael Ek

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 101/2024 vp)

Eduskunnan talousvaliokunnalle osa 2

Mustasaaren kunta kiittää mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä sekä lakialoitteista.

Mustasaaren kunta toteaa niin kuin Kuntaliitto toteaa, että kehysriihessä hallitus on linjannut, että kuntien normeja kevennetään ja maksutulopohjaa vahvistetaan. Lisäksi hallitusohjelmassa on sitouduttu purkamaan kuntien tiukkaa normitusta. Hallitus on myös sitoutunut kompensoimaan kunnille uusista velvoitteista syntyvät kustannukset täysimääräisesti.

Toimeenpanon kustannukset kunnille ja aikatauluhaasteet

Esitys vaikuttaa merkittävästi kuntien rakennusvalvontatyöhön ja esitetyt siirtymäajat ovat kannatettavia. Valmisteilla olevat asetukset ja esitys rakentamislain muuttamisesta vahvistetaan todennäköisesti vasta joulukuussa. Kunnilla on aikaa valmistautua uuteen lakikokonaisuuteen vain muutamia päiviä. Aikataulua voidaan pitää kohtuuttomana. Esitys vaikuttaa kuntien rakennusvalvontataksaan, hallintosääntöön ja merkittävästi rakennusjärjestykseen. Edellä mainitut asiakirjat on mahdollista laatia vasta lain vahvistumisen jälkeen tammikuussa 2025. Kuntien on todennäköisesti keskeytettävä 2025 vuonna tulleiden lupahakemuksien lupakäsittely siihen asti, kunnes esimerkiksi toimivaltaa koskevat kysymykset ovat selvät. Esityksen muutokset vaikuttavat kuntien tietoteknisiin järjestelmiin ja ohjelmistoihin. Näitä uusia muutoksia ei ole huomioitu kunnille aiemmin osoitetuissa rahoituksissa. Kunnille osoitettua rahoitusta tulee jatkaa myös vuoden 2026 jälkeen, jotta rakentamislain muutoksen aiheuttamat lisäystarpeet saadaan toimeenpantua.



RakL 68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Yleistä

Mustasaari ei pidä tarpeellisena lain tasolla määritellyn, sitovan käsittelyajan säätämistä. Käsittelyaikaa koskeva säännös on kuitenkin kehittynyt parempaan suuntaan lausuntoversioon nähden.

Kuntaliitto on esittänyt ympäristövaliokunnalle eräitä muutoksia käsittelyaikaa koskevaan säännökseen. Jo lain säätämisen yhteydessä olisi tarpeen täsmentää, mitä käsittelyaikaan käytännössä lasketaan (esim. muiden viranomaisten lausuntojen saamiseen ja muiden lakien mukaisiin menettelyihin kuluva aika).

Lisäksi käsittelyajan laskemista koskeva asetus tulee laatia mahdollisimman pian, jotta ohjelmistotoimittajat pystyvät tekemään kunnan ohjelmistoihin tarvittavat käsittelyaikalaskurit.

Kyselyn perusteella pääsyy pitkiin käsittelyaikoihin on hakemusten heikko laatu. Heikko taso tulee todennäköisesti kasvamaan merkittävästi rakentamislain myötä, kun tavanomaiseen suunnittelutehtävän (esim. omakotitalo) suunnittelijalta ei enää edellytetä koulutuksen lisäksi lainkaan työkokemusta.

Lopuksi todetaan, että kustannukset kasvaa ja samalla tulot vähenee Mustasaareen rakennusvalvonnassa noin 58.000 € vuosittain. Ja samalla koulutuskustannukset ja ohjelmien hinnat nousee.

Rakennusjärjestys (rakentamislaki 17 §)

Rakennusjärjestys on keskeinen kunnallinen maankäytön ja rakentamisen ohjauksen väline kaavoituksen rinnalla.

Esitetystä muutoksesta seuraisi, että nykyisin täysin toimivien rakennetun ympäristön ohjausjärjestelmän instrumenttien väliset suhteet muuttuisivat epäkäytännöllisiksi ja jäykiksi sekä rakennusjärjestyksen käyttökelpoisuus ohjausvälineenä heikentyisi. Rakennusjärjestys ei esimerkiksi voisi enää jatkossa toimia aiemmin laaditun yleispiirteisemmän kaavan "parina" eikä merkittävältä osin ympäristön laadun ohjauksen välineenä. Esitetyn rakentamis-lain 17 § 3 momentin muutoksella heikennettäisiin kuntien mahdollisuutta antaa rakennusjärjestyksessä rakennettuun ympäristöön liittyviä määräyksiä niiden rakennuskohteiden osalta, jotka eivät ole luvanvaraisia.

Esitetyn muutoksen vaikutuksia taloudellisesta näkökulmasta

Jos rakennusjärjestyksen merkitystä ohjausjärjestelmässä muutettaisiin esitetyllä tavalla, tarkoittaisi se, että voimassa olevia yleis- ja / tai asemakaavoja tulisi tarkistaa lupakynnyksen alle jäävää rakentamista koskevan ohjauksen sisällyttämiseksi kaavoihin. Paikoin muutos johtaisi kaavojen merkittävään muutostarpeeseen, mistä aiheutuu kunnille kustannuksia.

Nykyjärjestelmässä näin yksityiskohtaista kaavoitusta ei ole ollut tarpeen tehdä, koska yleiset määräykset on voitu sisällyttää rakennusjärjestykseen ja huomioida luvituksen yhteydessä.

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa ja sen edellytykset (esitetty rakentamislain 43 a § ja 46 a§)

Puhtaan siirtymän hankkeiden sijoittamislupamenettely soveltuu käsityksen hyvin hankkeiden toteuttamisen välineeksi tilanteissa, joissa oikeusvaikutteista kaavaa ei ole olemassa. Se, että sijoittamisluvalla voidaan ohittaa kaavoitus myös jo kaavoitetulla alueella, on täysin kestäväntöntä (46 a §:n perustelut s. 65). Kaavoituksen keskeinen tehtävä on sovittaa yhteen erilaisia maankäyttötarpeita niin, että eri toimijat voivat ennakoida ympäristössään tapahtuvia muutoksia samalla, kun heillä on varmuus omista toimintamahdollisuuksistaan.



Rakentamislain epäselvyydet tarpeen korjata epävarmuuden poistamiseksi

Korjauksia tehtäväksi olevaan rakentamislakiin nyt esitetyn lakimuutoksen yhteydessä.

Korjausten tarkoituksena on selventää eräitä rakentamislain toimeenpanon yhteydessä havaittuja epäselviä kysymyksiä.

Keskeisin näistä korjaustarpeista koskee toimivallan siirtämisen säädösperustan riittävyyttä (RakL 99 §). Lakiin liittyvien epäselvyyksien korjaaminen on tärkeää, jotta hallinnollisesta epäselvyydestä ei johdu turhaa hallinnollista taakkaa asianosaisille ja viranomaisille eikä luvitukseen ja sen pysyvyyteen liittyvää epävarmuutta. Sovelletavan lainsäädännön epäselvyydestä seuraa menettelyvirheiden riskin kasvaminen, mikä on riski myös rakentamiseen investoiville tahoille. Lakia on kuitenkin tässä yhteydessä vielä mahdollista korjata epäselvyyksien poistamiseksi.

Lausunton pohjana kuntaliitto

Mustasaaren kunta

Michael Ek



**KORSHOLM
MUSTASAARI**

Korsholms kommun
Avdelning
Centrumvägen 4
65610 Korsholm
06 327 7111
www.korsholm.fi