



**Tornio**

# Huomioita lakiluonnoksesta Kaavoitus- ja rakennuslaiksi

**Esittelijät**

**Harri Rynänen, kaupunginarkkitehti**

**Markku Vaittinen, johtava rakennustarkastaja**

19.11.2021



# Ympäristöministeriön lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön

Lausunto pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön oheisen linkin kautta.

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=17b78d7d-ad1b-41fb-8b5b-a9e7e0c798fd>

Vastausaikaa on 7.12.2021 saakka.

**HUOM!** Tämän linkki on organisaatio-/henkilökohtainen, joten ettehan jaa sitä edelleen. Kaikki annetut lausunnot ovat julkisia ja ne julkaistaan lausuntopalvelu.fi:ssä.

# Linkkejä

Lakipaketti sisältää noin 800 sivua. Tarkkaan läpikäyntiin ei ole mahdollisuutta, tämä on siis referaatti asiantuntijalausunnoista peilaten Tornion kaupungin organisaatioon. Tarkasteluissa on nostettu esiin lakiluonnoksesta esiin nousseita ongelmakohtia kuntaliiton lausunnosta, Lapin liiton lausuntopohjasta (hallituksen 12.11. kokousaineisto) ja Rakennustarkastusyhdistyksen (RTY) esittelytilaisuuksien aineistoista.

Alla olevien linkkien kautta voi käydä tutustumassa lakiluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja siitä käytyyn keskusteluun.

**[Maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta ei tule viedä eteenpäin esitetyltä pohjalta | Kuntaliitto.fi](#)**

**[Kuntaliiton lausuntoon ympäristöministeriön luonnoksesta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi](#)**

**[Kysymyksiä ja vastauksia - Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu \(mrluudistus.fi\)](#)**

# **Kaavoitus– ja rakennuslain luonnos: kaavoitusta koskevia poimintoja ja ennakoituja vaikutuksia.**

**Kaupunginarkkitehti Harri Rynänen**

# Lakiluonnos kaavoituksen kannalta

- Kuntakaavoituksen ja yleiskaavoituksen merkitystä painotetaan, esitetty kaavojen yhteiskäsittelymahdollisuutta (34 §) ja yleiskaavan ja asemakaavan suhteen joustavoittaminen (31 §)

**Yhteiskäsittelymahdollisuus voisi sujuvoittaa kaavoitustyötä – mutta Tornion kaltaisessa ohuessa organisaatiossa yleiskaavatyö on suurelta osin joka tapauksessa hankittava asiantuntijapalveluina.**

- Kaavoitukseen vaadittavien lakisääteisten selvitysten lisääntyminen (5-8 §). Lisääntyneet asiantuntijakulut: ilmast selvitykset, kaavan laadullisten vaatimusten (mm. asuinalueiden monipuolisuus, alueellisen eriarvoistumisen ehkäisy, keskusta-alueiden palveluiden kehittäminen, liikennejärjestelyjen toimivuus turvallisuus ja vähähiilinen liikkuminen) ja vaikutusten arviointi, vaihtoehtotarkastelut ja kaavojen ajantasaisuuden arviointi

**Edellä mainittujen selvitysten toteuttaminen vaatii Tornion kokoisessa organisaatiossa joko yhden tai useamman laaja-alaisen osaajan rekrytointia tai ulkopuolisen asiantuntijapalveluiden resurssien huomattavaa lisäämistä, tai vuosittain kaavoitettavien alueiden määrän vähentämistä.**

- Lakiehdotuksen mukaan vain ehdotuksena nähtävillä olevat kaavat (Torniossa Pihlajasaari) voitaisiin viedä vanhan lain mukaisesti loppuun, muuten jouduttaisiin esityksen (366 §) mukaan valmistelemaan hyvin pitkälti uudestaan muut vireillä olevat kaavat.
- Yleiskaavaan tulisi entistä tarkemmin määriteltyjä laadullisia tavoitteita, jotka ovat osin sisällöllisesti ovat hyvinkin tarkkarajaisia erikoisaloja – kuten myös asemakaavoituksessa. Liikennejärjestelmien toimivuus, keskusta-alueiden kehittämisedellytykset, alueellisen eriarvoistumisen ehkäisy, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen.
- Kuntaliitto on nostanut erityisenä huolenaiheena yleiskaavoja koskevan siirtymäsäännöksen (380§) joka vaikuttaisi taannehtivasti luonteisesti lainvoimaisiin yleiskaavapäätöksiin. (esim. maisemallisten arvojen säilymiseen kohdistuvat uhat)
- Yleiskaavan laatimisen ajaksi määrättävien rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen enimmäiskesto aika esitetään lyhennettäväksi nykyisestä 15 vuodesta 10 vuoteen (28§)

- **”Lakiluonnoksessa keskeisenä ehdotuksena on kuntien ja maakuntien liittojen tuottamien rakennetun ympäristön tietojen tietorakenteiden yhtenäistäminen ja tiedon koneluettavuus sekä prosessien sähköistäminen.”** (Kuntaliiton hallituksen hyväksymä lausunto 28.10.2021, s. 42)
- Tietomallimuotoiseksi toteutettavat kaavat ja suunnitelma-aineistot aiheuttaisivat kaavoitustyöhön erikoistuneen tietomallityön osajan rekryointitarpeen syntymisen kaavoitukseen (sekä rakennusvalvontaan) ja työn vaatimien järjestelmien hankkimista ja käyttöönottoa.
- Järjestelmä- ja ohjelmistotason kustannuksia pitäisi hahmottaa lakiehdotuksessa tarkemmin. Nykypäivän suunnitteluohjelmistoja tukevien järjestelmien käyttöönotto on kuitenkin kannatettavaa kehitystä, joka palvelee laajemmin kaavoituksen ja rakentamisen suunnittelijoita ja asiakkaita, samoin arkistojen täydellinen digitalisointi.
- Uusina työtehtävinä laki aiheuttaa lisäksi seuraavaa: asemakaavoituksesta tehtävien aloitteiden käsittely neljän kuukauden sisällä, kaavoituksen vuorovaikutusmenettelyn muutokset, yksityisten maanomistajien erityinen tiedottaminen ja asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi (47 §)

# **Kaavoitus- ja rakennuslain luonnos: maapolitiikkaa koskevia poimintoja.**

**Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä**



# Lakiluonnos maapolitiikan näkökulmasta

- Lakiluonnos näin toteutuessaan tarkoittaa maapolitiikan hoidon ja toteuttamisen kannalta raskaampia menettelyjä, prosessien hidastumista, selvitys-, raportointi ja dokumentointivelvollisuuksien laajentumista
- Em. velvoitteista johtuen syntyy lisäresursoinnin tarve yhdessä muiden lakimuutoksessa esitettyjen työtehtävien lisäysten myötä (ilman että näistä toimista kuitenkin muodostuisi erityistä lisäarvoa).
- Lakiesityksen kohdat maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamiseen sekä katualueen ilmaislouutusvelvollisuuden poistumiseen (tämä yhdistettynä nyt lausunnolla olevaan lunastuslain uudistamiseen) lisäävät myös kuntien taloudellista vastuuta ja kustannusvaikutusta kaavoitukseen ja niiden toteuttamiseen liittyen.

**Maapolitiikan osalta nykyinen lainsäädäntö on riittävän toimiva kuten kuntaliiton lausunnossakin todetaan ja katualueen ilmaislouutusvelvollisuutta ei tulisi poistaa. Maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sekä kehittämiskorvaussäännöksissä tulee huomioida kuntaliiton lausunto ja edetä lainvalmistelussa sen mukaisesti.**

# **Kaavoitus- ja rakennuslain luonnos: yleisten alueiden suunnittelua ja rakentamista koskevia poimintoja**

**Kunnallistekniikan suunnitteluinsinööri Tuomas Saarelma**

# Lakiluonnos: Yleisten alueiden suunnittelu ja rakentaminen

- Yleisten alueiden suunnitteluun ja rakentamiseen ehdotetaan sovellettavaksi nykyistä laajempia hallinnollisia menettelyjä.

**Osallistamisen ja vuorovaikutuksen lisääminen ovat myönteisiä asioita, mutta mahdollisuuksia muutoksenhakuun ja sitä kautta alueiden toteuttamisen hidastamiseen ei tulisi kuitenkaan nykyisestään olennaisesti lisätä.**

- Kadunpito-käsitettä ei tulisi korvata käsitteellä katujen ja yleisten alueiden toteuttaminen. Nämä ilmaisut eivät ole merkityksiltään saman sisältöisiä, sillä vakiintunut käsite kadunpito sisältää katujen suunnittelun ja rakentamisen lisäksi myös niiden kunnossa- ja puhtaanapidon, jotka kunta ottaa vastatakseen kadunpito päätöksen tehdessään.
- Kunnan oikeus pitää verkostokartastoa ja johdonomistajan velvollisuus toimittaa johtojen sijaintitiedot kunnan käyttöön tulee turvata siirtymäsäännöksin tai vaihtoehtoisesti niistä voidaan säätää suoraan laissa asetuksen sijaan.

# Lakiluonnos: Hulevedet

- **Lakiesityksessä kunnan hulevesimaksujen perimisen edellytyksiä on heikennetty.** Hulevesien toiminta-alueen määrittelyssä oltaisiin siirtymässä kokonaisvaltaisesta alueellisesta tarkastelusta yksittäisten kiinteistöjen hulevesiverkostoon liittymismahdollisuudesta saatavan suoran kiinteistökohtaisen hyödyn tarkasteluun.
- Huomioon ei ole otettu muun muassa sitä, että katujen ja muiden yleisten alueiden kuivatuksen järjestäminen hulevesijärjestelmän avulla estää hulevesien valumista yleiseltä alueelta yksityisille kiinteistöille.

**Hulevesijärjestelmän vaikutusalueen määrittelyn perusteet tulisi säilyttää pääosin entisellään, jotta turvataan kunnan mahdollisuus selkeästi määritellä ja perustella hulevesijärjestelmän vaikutusalue alueellisen - ei kiinteistökohtaisen - tarkastelun perusteella. Näin helpotetaan hulevesimaksujen perimistä ja taataan kunnan mahdollisuudet vastata ilmastonmuutoksen hulevesien johtamiselle tuomiin haasteisiin.**

# **Kaavoitus– ja rakennuslain luonnos: rakennusvalvontaa koskevia poimintoja ja rakennusvalvonnan kommentit**

**Johtava rakennustarkastaja Markku Vaittinen**

# Lakiluonnos: Rakentamisen lupajärjestelmä

- Luovutaan jaosta rakennuslupaan ja toimenpidelupaan
- Ilmoitusmenettelystä luovutaan.
- Lupakynnystä on nostettu, lupaa edellyttää:
  - 1) asuinrakennus;
  - 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
  - 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
  - 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
  - 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;

6) vähintään 2 neliometriä oleva valaistu mainoslaite;

7) energiakaivo;

8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

- Sijoittamislupa voidaan ratkaista ennalta erikseen, mikä tietyissä tapauksissa sujuvoittaa prosessia.

#### **Rakennusvalvonnan kommentit:**

**Olemme huolissamme lupamenettelyn kevennyksen vaikutuksista viranomaisia työllistävään jälkivalvontaan. Rannat täyttyvät luvattomista saunamökeistä. Sinänsä lupakynnyksen kevennykseen suhtaudumme myönteisesti.**

**Jälkivalvonta työllistää ennakoivaan valvontaan verrattuna noin moninkertaisesti.**

**Kaavoituksen kommentti: Yli 6m<sup>2</sup> ja alle 29 m<sup>2</sup> rakennukset joihin ei vaadita lupamenettelyä jäävät kiinteistöverotuksen ulkopuolelle (miten hoidetaan ilmoitus kiinteistörekisteriin). Nykyisessä lakiesityksessä ei anneta vastausta tähän ongelmaan.**

# Lakiluonnos: Rakennusvalvonnan järjestäminen

- 263§ Kahden tason rakennusvalvontojen malli
- Jako tavanomaisen ja vaativan tasoisiin rakennusvalvontoihin
- 253 § Edellytykset vaativan tasoisen rakennusvalvontaviranomaisen järjestämiselle.

Jos kunta haluaisi järjestää rakennusvalvonnan vaativan tasoisena, vähimmäisedellytyksenä olisi, että kunnan rakennustarkastajalla tai muulla rakennusvalvontatehtävää suorittavalla viranhaltijalla olisi rakennussuunnittelun, rakennesuunnittelun ja talotekniikan vaativan suunnittelutehtävän edellyttämä pätevyys. Toisin sanoen rakennusvalvonta on yksikkönä vaativan tasoinen, jos sen viranhaltijoiden asiantuntemus kattaa kaikki kolme osa-aluetta.



## **Rakennusvalvonnan kommentit:**

- **Vaativan tasoisiin rakennushankkeisiin, joita ovat kerrosalaltaan yli 300 m<sup>2</sup> suuremmat hankkeet kuten asuinkerrostalo, teollisuus- ja varasto-, liike-, majoitus-, toimisto- ja koulurakennukset, rakennusvalvontapalvelut tulisi hankkia vaativan tasoiselta rakennusvalvonnalta tai hankkimalla sopimusteitse tarvittavaa lisäosaamista vaativan tasoiselta rakennusvalvontaviranomaiselta !!!**
- **Lapin Maakunnassa todennäköisesti vain Rovaniemellä on mahdollisuus resurssien puolesta järjestää vaativan tasoisen rakennusvalvonta !**
- **Uudistus veisi osin päätösvallan ja rakennuslupatulot kunnista.**
- **Kuntien yhteistyöhön on syytä ohjata muilla keinoin. Tosiasiallinen mahdollisuus tarjota tai ostaa vaativan tasoisen rakennusvalvonnan palveluita on olematonta. Välimatkat jo estävät tämän.**
- **Rakennusvalvonnoilla on jo käytössä tehokkaita menetelmiä kuten erityismenettelyt, ulkopuoliset tarkastukset, asiantuntijatarkastukset ja rakennuttajavalvonta.**
- **Luvat käsitellään pääpiirustusten mukaan. Erityissuunnitelmia ei tarkasteta vaan katsotaan että hankkeissa on pätevät suunnittelijat ja muut vastuuhenkilöt. Pätevyysvaatimukset rakennusvalvonnan henkilöstölle on ylimitoitettu.**

### **Rakennusvalvonnan kommentit jatkuu:**

- **Rakennusvalvontatehtävissä edellytettävää ja kertyvää kokemusta ei ole mahdollista verrata suoraan suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksia vastaavalla tavalla, mikä tulisi huomioida pätevyysarvioinnissa.**
- **Uusien henkilöiden rekrytointi rakennusvalvontaan vaikeutuu entisestään.**
- **Rakentamisen laatua ei paranneta valvonnan ja byrokratian lisäämisellä vaan yhteistyöllä.**

# Lakiluonnos: Rakennusten katsastusvelvollisuus

**Katsastusvelvollisuus enintään 10 v. välein rakennuksiin jotka**

- käyttötarkoituksensa vuoksi suuren käyttäjämäärän käytössä
- eivät ole asuinrakennuksia, käytännössä katsastukset painottuvat julkisiin rakennuksiin
- Katsastuksen suorittaa sertifioitu katsastaja
- Asiakirjatarkastus ja paikan päällä tehtävä tarkastus
- YM:n valtuuttama toimija tai toimijat ylläpitävät rekisteriä ja antavat todistukset pätevydestä

**Rakennusvalvonnan kommentti:**

**Tarkastettavat asiat ja rakennusvalvonnan mahdollinen rooli vielä epäselvä. Tapahtuneiden rakennussortumien valossa tämä nähdään kyllä tarpeelliseksi.**

# Lakiluonnos: Muita muutoksia mm.

- Rakennuksen vähähiilisyttä ja elinkaariominaisuuksia koskevat uudet olennaiset tekniset vaatimukset
- Rakennusta koskeva ilmastaselvitys ja vähähiilisyttä koskevat raja-arvot
- Tarkempi rakennus- ja purkumateriaaliselvitys
- Rakennushankkeen osapuolten vastuusäätely
- Mahdollisuus kaksiosaiseen lupakäsittelyyn (sijoittamislupa ja toteuttamislupa)
- Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyysrekisteri
- Lupa rakentamiseen haetaan tietomallilla tai muutoin koneluettavassa muodossa.

## Rakennusvalvonnan kommentti:

**Byrokratian karsimistalkoot eivät onnistu säätelyn ja vaatimusten lisäämisellä. Pätevyysrekisteri on hyvä ja palvelee tarkoituksessaan. Ongelmana on vain löytää alueelle päteviä tekijöitä.**

**Mitä lakiluonnos vaatii kunnilta?  
Esimerkkejä välittömistä vaikutuksista  
kuntaliiton mukaan.**

## **Lain toimeenpano edellyttää kunnilta ainakin seuraavia, osin mittavia, toimia:**

- Hallintosääntömuutokset, kunnan sisäiset muutokset työnjaossa
- Kunnan taksojen uudistaminen
- Viranomaistoimintojen uudistaminen
- Viranomaisten yhteistyömallien ja -yhteyksien luominen
- Rakennusjärjestyksen uusiminen sisällöllisesti
- Lukuisten suunnitelmien ja muiden vastaavien laatimisessa siirtyminen tietomallimuotoon ja kunnan eri prosessien ja päätöksenteon sopeuttaminen tietomallimuotoisuuteen
- Kuntien tietojärjestelmien uusiminen ja päivittäminen, ml. rajapintojen rakentaminen
- Kaupunkiseuduilla uuden lakisääteisen suunnitelman laatiminen ja siihen liittyvät osallistumismenettelyt, selvitykset ja suunnittelun organisointi

- Kaavoituksen uudet sisältövaatimukset ja selvitysvelvoitteet, ml. Vaihtoehtotarkastelut
- Asemakaavojen ajantasaisuuden tarkastelu uutena asiana
- Muutokset yhdessä siirtymäsäännösten kanssa edellyttävät kaavojen, erityisesti yleiskaavojen ja maakuntakaavojen uudistamiseen ryhtymistä pikaisesti
- Katualueiden hankinnan prosessien ja taloudellisen ohjelmoinnin uusiminen
- Katujen ja yleisten alueiden suunnitteluun liittyvät uudet sisällölliset ja menettelylliset laajennukset
- Maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen uudet - erittäin yksityiskohtaiset ja työllistävät - dokumentointi , osallistamis- ym. velvoitteet

# Lausuntoesitys

*Lakiluonnoksessa esitetyt lisävelvoitteet kuormittaisivat ja hidastaisivat huomattavasti kaavoituksen ja mittauksen toimintaa, pitkäjänteisen ja kustannustasoltaan realistisen maapolitiikan toteuttamista. Rakennusvalvonnan osalta uudistus heikentäisi ja hidastaisi kuntalaisten paikallisesti saamien palveluiden tarjontaa. Lakiin kirjattujen tavoitteiden ja velvoitteiden täyttämiseksi tulisi kaupungin rekrytoida lisää erityisosaamista nykyisestä tai kasvattaa huomattavasti kaupunkiorganisaation ulkopuolelta ostettavien palveluiden määrää.*

*Nykyinen Maankäyttö- ja rakennuslaki on Tornion kaupungin kannalta edelleenkin toimiva. Tornion kaupunki ei voi hyväksyä esitetyssä muodossaan lakiluonnosta, jossa maankäytön, kaavoituksen ja mittauksen sekä rakennusvalvonnan prosessit monimutkaistuvat ja hidastuvat, ja josta syntyy huomattavia resurssitarpeita ilman valtion osoittamia varoja ja tukea kustannusten kattamiseksi. Lakiluonnokseen asetetut tavoitteet on kirjattu pitkälti ruuhka-Suomen näkökulmasta, jossa resurssit ja henkilöstön rekrytointi ei ole ongelma. Lain valmistelu onkin syytä keskeyttää erityisesti pienten kuntien elinvoimaisuuden ja toimintamahdollisuuksien turvaamiseksi.*



# Kiitos!

Harri Ryynänen, kaupunginarkkitehti

Markku Vaittinen, johtava rakennustarkastaja

Janne Vierelä, maankäyttöinsinööri

Tuomas Saarelma, kunnallistekniikan  
suunnitteluinsinööri

Tornion kaupunki  
Suensaarenkatu 4  
95400 TORNIO

