

MRL:n kokonaisuudistuksesta rakentamislakiin ja alueidenkäyttölakiin

Kehto-foorumi 7.4.2022

Anne Jarva, Päivi Tiihonen

Ympäristöministeriön tiedote 22.3.2022

- Eduskuntaan viedään alkusyksystä
 - **hallituksen esitys uudeksi rakentamislaki** ja sen yhteydessä
 - **maankäyttö- ja rakennuslain muutos**, jolla nykyiset rakentamisen pykälät kumotaan ja lakiin lisätään säännökset alueidenkäytön digitaalisuudesta (kaavojen tietomallimuotoisuus, tietojen toimittaminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään)
- Rakentamislaki ja maankäyttö- ja rakennuslain muutos tulisi voimaan 1.1.2024
- Lausuntopalautteen johdosta luovutaan
 - lausuntoversiossa ehdotetusta suuren ihmisjoukon käytössä olevien rakennusten katsastusmenettelystä sekä
 - Kuntien rakennusvalvontojen jakamisesta tavanomaisen ja vaativan tasoisiksi

”MRL-uudistuksen” eteneminen?

MITEN YM ETENEE?

Lausuntokierros päättyi

YM:n lausuntoyhteenvedo

Poliittisen tason keskustelut

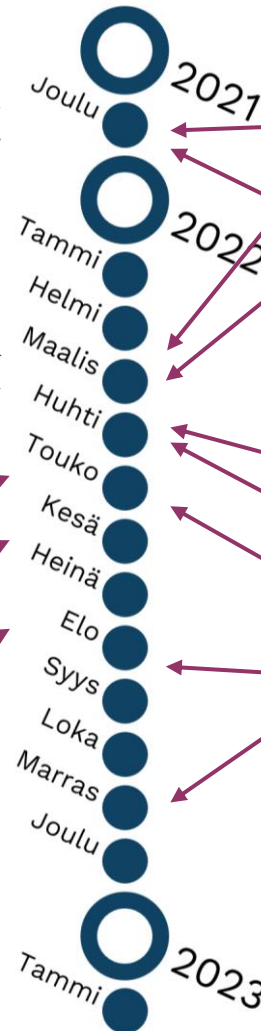
Päätös lain jakamisesta 22.3.

Kuulemistilaisuus 13.4.

Kuthanek toukokuussa

**HE:n viimeistelyä,
arviointineuvosto jne.**

Eduskuntakäsittely



Miten Kuntaliitto vaikuttaa?

- ✓ Kokoavan käsityksen muodostaminen lakiluonnoksen kuntavaikutuksista
- ✓ Kuntien lausuntojen analysointi
- ✓ Viestintä kriittisestä palautteesta
- ✓ Valmistelun seuraaminen ja poliittiseen keskusteluun vaikuttaminen
- ✓ Muistio lausunnoista & kuntavaikutuksista
- ✓ **Kuulemistilaisuuteen valmistautuminen**
- ✓ Kuthanek
- ✓ Valiokuntakuulemiset
- ✓ Eduskuntakäsittelyn seuraaminen ja poliittiseen keskusteluun vaikuttaminen

... tieto lain jakamisesta 23.3., uusi aineisto julkiseksi 8.4., kuulemistilaisuus 13.4., pyydetty puheenvuoro 5-10 minuuttia, tilaisuuteen kutsuttavista tai muista kuultavista ei varmaa tietoa ...

”Uudistuksen” nykytila kuntien kannalta

- Hyvä, että lausuntovaiheen aikaiset maapolitiikan ehdotukset eivät toteudu
- Hyvä, että ELY-keskuksen rooli ei vahvistu
- Hyvä, että rakennusvalvonnan järjestämisestä kahden tasoisena on luovuttu
- Hyvä, että katsastusmenettelystä on luovuttu
- Huolta aiheuttavat edelleen mm.
 - Onko lain jakamisen vaikutuksia arvioitu?
 - Rakentamisen ja kaavoituksen eriytyminen eri lainsäädäntöön, rajapintakysymykset kuten rakennusjärjestys, rakennusvalvonta kaavan toteuttamisen valvojana, rakentamisrajoitukset, rakennuskiellot, suunnittelutarve, poikkeaminen ...
 - Luvanvaraisuuden epäselvät kysymykset & lupakynnyksen nostamisen vaikutukset
 - Rakennusvalvonnan työmäärän lisääntyminen eri syistä (jälkivalvonnan lisääntyminen, tietomallipohjainen rakennuslupamenettely jne.)
 - (Lista voi muuttua kun lopulliseen aineistoon pääsee tutustumaan)

Erityisharkinta-alueet säilyvät suunnittelutarve-alueina, sijoittamisluvan edellytykset muuttuvat*

*Muutettu lausuntokierroksen jälkeen

- Edellytyksenä olisi, että rakentaminen ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista eikä johda vaikutuksiltaan sellaiseen rakentamiseen, joka edellyttäisi asemakaavan laatimista
 - nykyisin: ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle
- *Arvion kytkeminen kaavoituskatsaukseen ei toimi*
 - Kaavoituskatsauksella tiedotetaan merkittävimmistä vireillä olevista tai lähiaikoina vireille tulevista kaavahankkeista.
 - Sitä ei nykyisellään ole tarkoitettu kauempana tulevaisuudessa olevien kaavoitustarpeiden esittämiseen
- *Ehdotus väljemmästä ilmauksesta: Rakentaminen ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituksen tavoitteiden toteuttamista*
 - Kyseessä voisi olla kaavoituskatsaus, yleiskaavaa pohjustavat rakennemallit, kehityskuvat tms. dokumentoidut linjaukset tulevista kaavoitustarpeista.

Mitä vaikutuksia suunnittelutarvealueen lupaedellytysten muuttamisella olisi?

- Kuntien olisi nykyistä vaikeampaa hallita kaavoittamattomien alueiden rakentamista etenkin kasvavilla kaupunkiseuduilla
- Kunnan (ja hyvinvointialueen) velvoitteet järjestää palveluja taajamien ulkopuolelle kasvaisivat
- Kunta voisi joutua toimenpiteisiin tiestön ja vesihuollon turvallisuuden ja terveellisyyden vaarantumisen vuoksi
- Mitä keinoja kunnalle jäisi?
 - Merkitä kaavoituskatsaukseen ”kauemmaksi” tulevaisuuteen ajoittuvia kaavahankkeita
 - Asettaa kaavoitettaville alueille rakennuskielto kaavan laadintaa varten (voi olla voimassa vain rajatun ajan)
 - Alkaa tosiasiallisesti laatia asemakaavoja tai rakentamista ohjaavia yleiskaavoja alueille, joiden kehittäminen ei ole kunnan strategian mukaista

Lupamuotojen yhdistäminen rakentamisluvaksi

- Rakennusluvan, toimenpideluvan ja toimenpideilmoituksen sulautumista yhdeksi lupamuodoksi, rakentamisluvaksi, voidaan pitää pääosin kannatettavana
 - Joissain tapauksessa luvitus voi muuttua nykyistä raskaammaksi (esim. hankkeet, jotka aiemmin on voitu toteuttaa toimenpideluvalla/ilmoitusmenettelyllä, mutta jotka uuden sääntelyn mukaan vaatisivat rakentamislupaa)

27 luku

Rakentamisen luvanvaraisuus 208 §

- Rakentamislupa
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- Alle 30 m² rakennushanke käyttää rakennusoikeutta, ja sen rakentamisessa tulee noudattaa **rakentamismääräyksiä sekä rantarakentamisen säännöksiä**

Vaikutus rakennusvalvontoihin ja kuntiin

- Rakennusrekisterien tiedot ovat usein puutteellisia ja rakennuspaikkojen rajoissa voi olla epäselvyyttä. Vanhat kaavamääräykset ovat usein vaikeasti tulkittavissa. **Neuvonnan ja ohjauksen määrä kasvaa** rakennusvalvonnoissa.
- Riskinä on, ettei hankkeeseen ryhtyvä selvitä lähtötietoja ja toteuttaa hankkeen vastoin määräyksiä. **Jälkivalvonnan määrä kasvaa** rakennusvalvonnoissa.
- Hankkeisiin liittyy usein poikkeamisia esimerkiksi kaavamääräyksistä, joihin tulisi hakea **poikkeamispäätös**.
- Rakennuksen tietojen toimittaminen verottajalle jäisi kiinteistön omistajan tehtäväksi. Ilmoittamatta jättäminen **vaikuttaa kiinteistöveroon**.
- Rakentamislupaa edellyttävän hankkeen yhteydessä tulee selvittää kiinteistöllä käytetty rakennusoikeus. Selvitystyö **hidastaa jatkossa lupakäsittelyä**.

Taloudellinen vaikutus

- Hankkeeseen liittyvän neuvonnan ja ohjauksen on oltava perusteellisempaa kun osapuolena on hankkeeseen ryhtyvä eikä pääsuunnittelija.
- Kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät työllistävät jatkossa ympäristönsuojelua.
- Osassa kunnista lupamäärät vähenevät oleellisesti ja lupamaksujen tuotot voivat jopa puolittua.
- Määräysten vastaiseen rakentamiseen puuttuminen pakkokeinoin on työlästä ja vaativaa. Vain suurimmissa rakennusvalvonnoissa on lakimiehiä.

Ehdotus ratkaisuksi

- Kunnilla tulisi olla mahdollisuus määritellä rakennusjärjestyksessään alueita, joilla olisi mahdollisuus edellyttää sijoittamislupaa alle 30 m² rakennuksille
 - Näin hankkeet saataisiin rekistereihin kunnan ja mm. verottajan tietoon

Rakentamislupaan kuuluva sijoittamislupa ja toteuttamislupa 209 §

- Rakentamislupa voidaan myöntää ilman sijoittamislupaa pelkän toteuttamisluvan perusteella

Ehdotus

- Esitetään lisättäväksi mahdollisuus edellyttää pelkkää sijoittamislupaa sellaisiin lupiin, joissa ei ole teknisiä vaatimuksia. Menettely keventäisi lupakäsittelyä.

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

244 §

- Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena on:
- 4) tavanomaisessa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman tekniikan tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen:

Useissa kunnissa omakotitalo on luokiteltu tavanomaiseksi suunnittelutehtäväksi. Rakennusvalvontojen näkemyksen mukaan rakennusalan tutkinto ei ole pelkästään riittävä kelpoisuusvaatimus omakotitalon suunnittelutehtävään.

Rakennussuunnittelun ohjaus jäisi rakennusvalvontoihin jolloin suunnittelutehtävän vaativuus nostettaisiin todennäköisesti vaativaksi. Rakennussuunnittelija toimii usein myös hankkeen pääsuunnittelijana.

Ehdotus ratkaisuksi

Omakotitalon pääsuunnittelijalla tulisi aina olla myös työkokemusta

Rakennuskohteen tietomalli ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmä

- 233 §
- Kunnan tulee välittää rakennetun ympäristön tietojärjestelmään rakentamislupapäätös, maisematyölupapäätös, purkamispäätös, rakennuskohteen suunnittelumalli, rakennuskohteen toteutumamalli ja tiedot katselmuksista – **kustannusvaikutukset huomioitava**
- Rakennuskohteen tietomallilla tarkoitetaan rakennuskohteen tietojen kokonaisuutta koneluettavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa sisältäen rakennuskohteen sijainnin, geometrian ja muodon kolmiulotteisena mallina sekä tiedot rakennuskohteesta
- On epäselvää, mitä tarkoitetaan koneluettavalla yhteentoimivalla tietorakenteella. **Mikä on minimivaade?**
- Aineisto arkistoidaan pysyvästi sekä kunnassa, että rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä

Alueidenkäytön digitalisaatiota koskevat säännökset toteutetaan mrl-muutoksella

- Maakuntakaavat, yleiskaavat ja asemakaavat laadittaisiin jatkossa tietomallimuotoisina (yhteentoimivassa ja rakenteisessa muodossa)
- Kaavatiedot toimitettaisiin (julkaistaisiin) tulevaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, samoin kuin rakentamiseen liittyvät luvat ja päätökset.
- Rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskeva laki on valmistelussa

Kuntien kannalta on tärkeää, että

- Tiedot voidaan julkaista tietojärjestelmässä automaattisesti rajapintojen kautta
- Ei synny kaksinkertaista rekisteriä tai arkistointijärjestelmää
- Kunnat hallitsevat tieto-omaisuuttaan ja päättävät sen käytöstä tiedonhallintalain mukaisesti
- Yhteentoimivuuden toteuttamisesta ja rajapintojen avaamisesta koituvat kustannukset korvataan kunnille täysimääräisesti