KUNTA LIITTO

Ajankohtaista maankäyttöä ja rakentamista koskevan lainsäädännön uusimisesta

KEHTO-foorumi, Oulu 3.11.2022

Anne Jarva, Päivi Tiihonen

KUNTA LIITTO

Uudistuksen tilannekatsaus

Ympäristöministeriö tiedotti 22.3.2022 hallituksen sopineen asioista, jotka maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksesta toteutetaan. Käytännössä laki jaetaan kahtia.

Eduskuntaan on viety hallituksen esitys uudeksi **rakentamislaiksi** sekä maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jolla nykyiset rakentamisen pykälät kumotaan. Samalla maankäyttö- ja rakennuslain nimi muutetaan **alueidenkäyttölaiksi**.

Samaan aikaan eduskunnassa käsiteltävän **RYTJ-lain yhteydessä** maankäyttö- ja rakennuslakiin (alueidenkäyttölakiin) lisätään säännökset alueidenkäytön digitaalisuudesta.

Rakentamislain, RYTJ-lain ja niihin sisältyvien maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) muutosten **on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2024** lukuunottamatta RYTJ-lain 5 §:ää alueidenkäytön tietojen toimittamisesta RYTJ:ään, jota sovellettaisiin vasta 1.1.2029 alkaen.

KUNTA LIITTO

Kevään kuulemiskierroksen ja laintarkistuksen jälkeen lakiesityksiin on tehty joitakin muutoksia, mm. laajennettu siirtymäsäännöksiä, siirretty eräitä säännöksiä alueidenkäyttölaista rakentamislakiin (jopa momenttikohtaisesti) ja tarkistettu joitakin sanamuotoja

Eduskuntakuulemiset pidetty, kuntakentältä kuultu Läsnä: Kuntaliitto, Tampere, Oulu, Lausunto: Pori, Rovaniemi, Helsingin kaupungin pelastuslaitos, maakunnan liitot (rakentamislaki), Kuntaliitto, Helsingin rakennusvalvonta (RYTJ-laki)

Tämänhetkisten tietojen mukaan ympäristövaliokunnan muistiot valmistuvat marraskuun loppupuolella (rakentamislaki 25.11. ja RYTJ-laki 26.11.2022), ml. lausunnot: PeV,TaV (rakentamislaki) ja FsUU 9/2022 rd, PuVL 9/2022 vp, PeV (RYTJ-laki)

KUNTA LIITTO

- **RakL:n olennaiset muutokset MRL:ään verrattuna:**

Yksi lupamuoto, rakentamislupa
Lupakynnys aiempaa korkeammalla
Rakentamislupaa haetaan tietomallimuotoisella suunnitelmalla tai muutoin koneluettavassa muodossa – tiedot julkaistaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään

Uudet olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen elinkaaresta ja vähähiilisyydestä

Päävastuulliselle toteuttajalle vastuu toteutuksen kokonaisuudesta

Pätevyysrekisteri suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksille.

Positiivisia huomioita rakentamislaista

- On hyvä, että rakennusvalvontojen kaksitasoisuudesta, tavanomainen ja vaativa, on luovuttu.
- Erityismenettelyllä voidaan varmistaa erittäin vaativien rakennushankkeiden määräystenmukaisuus. (Rava hallintokysely 2021)
- Rakennusluvan, toimenpideluvan ja toimenpideilmoituksen sulautuminen yhdeksi lupamuodoksi, rakentamisluvaksi voidaan pitää pääosin kannatettavana.
- Rakennusten katsastusmenettelystä on luovuttu.

Keskeisiä epäselvyyksiä, ongelmia ja puutteita, joiden takia esitys pitää palauttaa uudelleen valmisteluun

- valitusperusteiden laajentuminen
- **rakentamisluvan luvanvaraisuuden rajan aiheuttamat ongelmat ja epäselvyydet**
- **sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella, ristiriita suunnittelutarvealueen määrittelyn kanssa ja menettelyn olennainen höllentyminen**
- kaavoitusta koskevien oikeusvaikutusten hajottaminen kahteen lakiin
- taannehtivan luonteinen siirtymäsäännös koskien maisematyöluvan tarvetta yleiskaava-alueella
- **epäselvyydet viranomaisen toimivaltaa koskevissa säännöksissä**
- **rakentamisen digitalisaatiota koskeva säätelyn raskaus ja toimimattomuus käytännön viranomaistehtävissä**
- rakennustarkastajan tehtävissä toimivien mahdollisuus jatkaa tehtävissään
- **rakennuslupaprosessin epätarkoituksenmukainen hidastaminen ilman hyötyjä**
- yleinen huolimattomuus ja ontuvat tai kokonaan puuttuvat perustelut

* Huom. Jos sijoittamislupa haetaan erillisenä, päättäjänä kunta

Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen*

SIJOITTAMISLUPA

- Asemakaava-alue
- Ei asemakaavaa, (**rakennuspaikan koko 1000m2**)
- Suunnittelutarvealue (huom. suunnittelutarpeen määrittely edelleen alueidenkäyttölaissa)

+

Hakijan pyynnöstä erillinen päätös esim. kun:
edellyttää ympäristölupaa, kaavoitus ei ole enää ajan tasalla, poikkeaa kaavasta, alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa. **Poikkeamislupa erillinen hallintopäätös**!

toteuttamisen edellytykset

=

RAKENTAMISLUPA

KUNTA LIITTO

RakL 4 luku Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset 34 § Rakentamislupa

- *Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on: 1) asuinrakennus;*
- *2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;*
- *3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;*
- *4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;* ***(kioski, katsomo)***
- *5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;* ***(tuulivoimala)***
- *6) vähintään 2 neliömetriä oleva valaistu mainoslaite;*
- *7) energiakaivo;*
- *8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.* ***(kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue, kuten golfkenttä)***

KUNTA LIITTO

Tavoite rakentamisen sujuvoittaminen, keinona mm. lupakynnyksen nosto?

Alle 30 m2 muut kuin asuinrakennukset eivät tarvitsisi rakentamislupaa – vaikutukset kuntiin

- **Neuvonnan ja ohjauksen määrä kasvaa rakennusvalvonnoissa.**
- Riskinä on, ettei hankkeeseen ryhtyvä selvitä lähtötietoja ja toteuttaa hankkeen vastoin määräyksiä. **Jälkivalvonnan määrä kasvaa rakennusvalvonnoissa**.
- Rakennuksen tietojen toimittaminen verottajalle jäisi kiinteistön omistajan tehtäväksi. Ilmoittamatta jättäminen **vaikuttaa kiinteistöveroon**. **Jatkossa puuttuu verotuloja 10-29 m2 rakennuksista?**
- **Vaikutusta erityisesti ranta-alueille!**
- **Kuntaliiton hallintokyselyyn 2021 vastanneista kunnista 114 (89 %) arvioi rakennusvalvontojen lupamaksukertymän alenevan keskimäärin 27,5 prosenttia**

KUNTA-LIITTO

Kuntaliitto esittää luvanvaraisuuden rajaksi 20m2

- Pekka Montell, verotuksen erityisasiantuntija Kuntaliitossa:
- *Kiinteistövero tuottaa kunnille tänä vuonna noin 2 miljardia euroa. Kiinteistövero muodostaa noin 4 % kuntien kaikista tuloista. Kiinteistöveron merkitystä on viime vuosina asteittain kasvatettu. Sote-tehtävien siirron jälkeen kiinteistöverotulojen osuus kuntien kaikista verotuloista keskimäärin tuplaantuu n. 16 %:iin*

- **Verottomuuden ja luvanvaraisuuden rajan tulee olla sama kiinteistöverotulojen tärkeyden vuoksi!**

- Kun kiinteistöverotuksen ja luvanvaraisuuden rajat ovat samat, kunnissa vähenee tarve tehdä kalliita rakennusrekisterin perusparannusprojekteja

*Muutettu lausuntokierroksen jälkeen

Sijoittamisluvan edellytykset suunnittelutarvealueella *

- Edellytyksenä olisi, että rakentaminen **ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista** eikä johda vaikutuksiltaan sellaiseen rakentamiseen, joka edellyttäisi asemakaavan laatimista
- **Kuntien olisi nykyistä vaikeampaa hallita kaavoittamattomien alueiden rakentamista etenkin kasvavilla kaupunkiseuduilla**
- **Velvoitteet järjestää palveluja taajamien ulkopuolelle kasvaisivat**
- **Arvion kytkeminen kaavoituskatsaukseen ei toimi, koska kaavoituskatsaus on tarkoitettu lähitulevaisuuden kaavahankkeista tiedottamiseen.**
- Edellytyksistä voisi myös poiketa, lukuunottamatta tilannetta jossa asemakaavan laatiminen on tarpeen – menettelyn toimivuus ja vaikuttavuus heikkenisi!

KUNTA LIITTO

Rakennuksen vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet

Rakentamisen on **hillittävä ilmastonmuutosta perustumalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin.**

- **Ilmastoselvitys** ja **materiaaliseloste** ovat rakentamislupahakemuksen uusia liitteitä – näistä säädetään tarkemmin asetuksilla (juuri nyt lausunnoilla)
- Rakennusvalvontoihin toimitettavan ilmastoselvityksen tulee olla selkeästi tulkittavissa, jotta rakennusvalvonnoilla on mahdollisuus arvioida selvityksen laatua

Suunnittelijan ja työnjohtajan pätevyyden arvioi YM:n valtuuttama toimielin

Pätevyys perustuu suunnittelutehtävän vaativuusluokkiin:

1) Poikkeuksellisen vaativa (koulutus ja kokemus)
2) Erittäin vaativa (koulutus sekä kokemus)
3) Vaativa (koulutus sekä kokemus poistettu erikoistuminen)
4) Tavanomainen (koulutus) – **tulisi vaatia kokemusta myös tässä (rakennusluvan hakemisen vaatimukset kasvavat jne., uhkana rakennusvalvonnan neuvonta- ja ohjaustehtävän lisääntyminen; n. 30% luvista koskee tavanomaisena pidettäviä omakotitaloja ja vapaa-ajan rakennuksia)**
5) Vähäinen (osaaminen riittää)

- Ympäristöministeriön valtuuttama toimielin/-elimet ylläpitää virallista rekisteriä, joka sisältää tiedot koulutuksesta, erikoistumisesta ja kokemuksesta ja antaa pyydettäessä todistuksen rekisteritiedoista.
- Rakennusvalvonta arvioi kelpoisuuden yksittäisessä kohteessa.

Päävastuullinen toteuttaja vastuussa toteutuksen kokonaisuudesta

- Huolehtii rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti sekä vastaa toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.
- Huolehtimisvastuu toiminnan kokonaisuuden yhteensovittamisesta ja koordinoinnista kuten pääsuunnittelijalla.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi nimetä tai ottaa itse vastattavakseen.
- Rakennushankkeessa voi olla vaiheittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja.
- Ei vastuuaikaa eikä liityntää yksityisoikeudellisiin sopimuksiin.

Kunnissa huomioitavaa:

- Rakennusjärjestyksen ja kaavoituskatsauksen merkitykset kasvavat
- Henkilöstön koulutustarve (hiilineutraaliuus, tietomalli)
- Muutokset järjestelmiin > RYTJ

Kuntien tulee uusia:

- Hallintosäännöt
- Rakennusjärjestykset
- Taksat

KUNTA LIITTO

Matti Holopainen: **Rakennetun ympäristön keskitetyt tietovarannot ovat suuri turvallisuusriski**
https://www.kuntaliitto.fi/blogi/2022/rakennetun-ympariston-keskitetyt-tietovarannot-ovat-suuri-turvallisuusriski
Päivi Tiihonen: **RYTJ-lakia ei tule viedä eteenpäin**
https://www.kuntaliitto.fi/blogi/2022/rytj-lakia-ei-tule-vieda-eteen-pain
Paula Mäenpää: **Rakentamislaissa esitetty luvanvaraisuuden rajan nosto 30 neliöön on ongelma**
https://www.kuntaliitto.fi/blogi/2022/rakentamislaissa-esitetty-luvanvaraisuuden-rajan-nosto-30-nelioon-ongelma
Anne Jarva: **Maankäyttö- ja rakennuslaki halutaan jakaa kahtia, mitä siitä seuraa?**
https://www.kuntaliitto.fi/blogi/2022/maankaytto-ja-rakennuslaki-halutaan-jakaa-kahtia-mita-siita-seuraa

Kiitos. Päivi jatkaa digisäätelystä

anne.jarva@kuntaliitto.fi

CC BY