

**Asiantuntijalausunto koskien hallituksen esitystä eduskunnalle rakentamislakiin ja siihen liittyviksi laeiksi**

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt asiantuntijalausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle rakentamislakiin ja siihen liittyvistä laeista (HE 139/2022). Lausunnon määräaika on 26.10.2022 klo 12.

Tämän lausunnon valmistelussa on tehty yhteistyötä eri maakuntien liittojen kesken. Lausunnon valmisteluun on osallistunut Päijät-Hämeen liitosta aluesuunnittelujohtaja Niina Ahlfors, p. 040-5317628.

**Päätös**

Puutteellinen kuuleminen lainvalmistelussa Kokonaisuutena valmistellusta kaavoitus- ja rakentamislakiuudistuksesta irrotetusta, nyt lausuttavana olevasta erillisestä hallituksen esityksestä uudeksi rakentamislakiin ei ole sen valmistelun aikana järjestetty lainkaan varsinaista kuulemista. Kokonaisuuden jakaminen osiin edellisen kuulemisen jälkeen on muutoksena niin merkittävä, että erillisistä lakiluonnoksista uudessa muodossaan olisi tullut järjestää asianmukaiset kuulemiset. Maankäytön poistaminen esityksestä muuttaa rakentamislain perusasetelmaa olennaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain jakaminen Jaetuissa laeissa säädetyt asiat ovat tiiviisti kytköksissä toisiinsa. Tarpeelliset muutokset olisi selkeämpää toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain osauudistuksina, ei kokonaisuutta tarpeettomasti rikkomalla. Perusteluita siitä, miksi lakiuudistukselle asetettuja tavoitteita ei olisi mahdollista saavuttaa nykyistä lakia päivittämällä, ei ole.

Rakentamislain ja alueidenkäyttölain välinen jako on monin paikoin epäjohdonmukainen. Esimerkiksi maakunta- ja yleiskaavojen sekä tonttijaon oikeusvaikutuksia koskevat säännökset, pilkottaisiin osin alueidenkäyttölakiin ja osin rakentamislakiin. Rantarakentamista, suunnittelutarvealueita ja poikkeamista koskevien säännösten osalta on epäselvyyttä, kummassa laissa säännökset esitetään.



Kaavoituksen ja rakentamisen eriytyminen eri lainsäädäntöön heikentää ohjauksen kokonaisuutta ja lisää viranomaisten työtä. Hallituksen esityksen myötä rakennetun ympäristön suunnittelua ja rakentamista koskeva kokonaisuus hajoaisi. Esitys ei tue kestävästä maankäyttöä ja rakentamista eikä sujuvoita prosesseja. Toimiva lainsäädäntökokonaisuus voidaan saada aikaan vain tarkastelemalla samanaikaisesti rakentamista ja alueidenkäyttöä koskevaa sääntelyä.

Yhdyskuntarakenteen hajautuminen

Hajarakentamisen ohjaus- ja lupa-asioita ei tule irrottaa muusta alueidenkäytön ohjauksesta ja siirtää osaksi rakentamislakia. Hajarakentamisen ohjauksen on jatkossakin säilyttävä osana alueidenkäytön kokonaisuutta, saman lain ohjauksessa. Hajarakentamisen hallinnalla ja yhdyskuntarakenteen hallitulla kehittämisellä on merkittävä rooli kestävästä alueidenkäytön tavoitteiden saavuttamisen kannalta.

Hajarakentamisen sääntelyn lieventäminen on merkittävässä ristiriidassa kestävyystavoitteiden kanssa, jotka lakiuudistukselle hallitusohjelmassa asetettiin. Muutos heikentää kuntien mahdollisuuksia kehittää yhdyskuntarakennettaan ilmastonmuutoksen torjunnan ja luontokadon kannalta kestävällä tavalla. Suunnittelemattoman rakentamisen lisääntyminen aiheuttaa kunnille ja hyvinvointialueille lisääntyviä palvelujen järjestämiseen liittyviä velvoitteita ja kustannuksia etenkin kasvavilla kaupunkiseuduilla. Tällaisia palveluja ovat esimerkiksi kuljetukset kouluihin ja varhaiskasvatukseen sekä kotihoidon palvelut.

Suunnittelutarvealue

Maankäyttö- ja rakennuslaissa luvan myöntäminen suunnittelutarvealueelle edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamislaisissa sen sijaan luvan myöntäminen olisi sidottu kunnan kaavoituskatsaukseen. Kunta ei enää voisi arvioida yksittäistä hanketta suhteessa kunnan pitkän aikavälin tavoitteisiin maankäytössä, vaan ainoastaan kaavoituskatsauksessa mainittuihin kaavoihin.

Suunnittelutarveratkaisujen sitomisessa kaavoituskatsaukseen ei ole huomioitu kaavoituskatsauksen lakisäätteistä tarkoitusta. Maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa



ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsaus on ensisijaisesti tiedottamisen väline, eikä sitä ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu lähitulevaisuutta pidemmällä olevien kaavoitustarpeiden esittämiseen.

Alle 30 m<sup>2</sup> rakennusten vapauttaminen luvanvaraisuudesta Verottomuuden ja luvanvaraisuuden rajan tulisi olla sama, esimerkiksi 20 m<sup>2</sup>. Jos kiinteistöverotuksen ja luvanvaraisuuden rajat olisivat samat, tiedot verotettavista rakennuksista pysyisivät ajan tasalla eikä kunnissa jouduttaisi tekemään kalliita rakennusrekisterin perusparannusprojekteja.

Alle 30 m<sup>2</sup> rakennusten vapauttaminen luvanvaraisuudesta todennäköisesti lisää luvatonta vapaa-ajanrakentamista alueille, joilla se ei ole sallittua, kun rakentamisen sijoittamisen edellytyksiä ei varmisteta etukäteen.

Lakiluonnoksen perustelujen mukaan luvanvaraisuuden rajan nosto vähentää rakennusvalvontatyötä, mutta tosiasiaa hyöty menetetään, kun neuvontatyö ja jälkivalvonta kasvavat. Rakennusvalvonnan resurssit on voitava käyttää ennakointiin ja ohjaukseen, ei työlääseen ja riitoja aiheuttavaan jälkivalvontaan. Lailla ei tule edesauttaa villiä rakentamista, aiheuttaa ristiriitoja ja turvallisuusriskejä, heikentää arvokkaiden kokonaisuuksien yhtenäisyyttä ja osaltaan vaikeuttaa kestävyystavoitteiden saavuttamista.

Niina Pautola-Mol  
Maakuntajohtaja

\*\*\*Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.\*\*\*



### **Muutoksenhakukielto**

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.