Paula Mäenpää, Minna Mättö

Eduskunnan talousvaliokunnalle

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

Kuntaliitto kiittää mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä sekä lakialoitteista.

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.

CC BY

Suomen Kuntaliitto
www.kuntaliitto.fi
etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi

Finlands Kommunförbund
www.kommunforbundet.fi
fornamn.efternamn@kommunforbundet.fi

RakL 68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Yleistä

Kuntaliitto 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.

Kuntaliiton kunnille tekemä kysely lausuntovaiheen esityksestä

Kuntaliitto teki kyselyn kuntien rakennusvalvonnoille lakiin esitetyn kolmen kuukauden käsittelyajan taloudellisista vaikutuksista kuntien toimintaan lausuntovaiheen mukaisesta esityksestä. Kyselyyn osallistui 89 kuntaa ja tulos vastaa väestöosuutena 2 761 759. Lausuntovaiheen jälkeen tehdyt muutokset eivät merkittävällä tavalla muuta esitettyjä arvioita.

Vaikutuksia viranomaistyöhön Kuntaliiton kyselyn perusteella

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. Kunnissa ei ole haluttu tehdä kielteisiä päätöksiä, vaan sen sijaan hanketta on ohjattu niin kauan, että lupa on voitu myöntää.

Vaikutukset henkilöstöön

Kuntaliiton kyselyyn vastanneiden kuntien rakennusvalvonnoissa on viranhaltijoita 411. Kolmen kuukauden käsittelyaika tarkoittaisi kuntien arvion mukaan kuntien rakennusvalvontoihin lisätä henkilötyövuosia (sihteerit + asiantuntijat) yhteensä 97 henkilötyövuoden verran. Kyseessä on nykyiseen viranhaltijamäärään suhteutettuna 24 % lisäys. Kuntaliiton hallintokyselyn 2021 perusteella rakennusvalvonnan koko henkilömääräksi on arvioitu 1160. Asiantuntijoiden arvioitu keskiarvopalkka sivukuluineen on noin (3800 € x 1,4 x 12) 64 000 €. Koko rakennusvalvonnan henkilömäärää tulisi lisätä kyselyn perusteella (sihteerit + asiantuntijat) 177. Vuosittainen palkkakustannuksen

nousu olisi 7 500 000 €. Syntyviä lisäkustannuksia voidaan pitää merkittäviä kuntataloudelle.

Kun otetaan huomioon teknisen toimen heikko työvoiman saatavuus kunnissa, herää kysymys, mistä osaava kelpoisuusvaatimukset täyttävät viranhakijat saadaan kuntiin. (Teknisen toimen asiantuntijoiden osaajapula kunnissa - loppuraportti 30.3.2023.)

Kustannusvaikutukset ja vaikutukset viranomaismaksuihin

Kuntaliiton arvion mukaan uusi laki esitetty muutos huomioiden kasvattaa hallinnollista taakkaa. Tietoteknisten järjestelmien käyttökustannukset ja investoinnit tulevat nousemaan karkeasti arvioiden kunnissa 15–100 %. Kyselyyn vastanneiden 89 kunnan arvion mukaan rakentamislaki aiheuttaa 1 744 000 € investoinnit tietoteknisiin järjestelmiin ja ohjelmistojen käyttökustannuksien nousun keskimäärin 30 %.

Lupamaksujen osalta on huomioitava, että rakennusvalvontatoimen on tarkoitus olla täyskatteista. Ellei täysikatteisuutta saavuteta lupamaksuilla, viranomaistoimintaa joudutaan kattamaan verovaroin.

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 merkittäviltä 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.

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 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 kestämätöntä (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

Kuntaliitto on esittänyt eräitä 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. Sovellettavan lainsäädännön epäselvyydestä seuraa menettelyvirheiden riskin kasvaminen, mikä on riski myös rakentamiseen investoiville tahoille. Lakia on kuitenkin tässä yhteydessä vielä mahdollista korjata epäselvyyksien poistamiseksi.

Lopuksi

Kunnille aiheutuvat kustannukset on arvioitava asianmukaisesti ja kompensoitava uusista velvoitteista aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti rahoitusperiaatteen mukaisesti.

SUOMEN KUNTALIITTO

Paula Mäenpää
erityisasiantuntija