

31.3.2006

Ympäristöministeriö
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO

Viite: Lausuntopyyntö 14.3.2006 YM5/500/2006

Asia: Tonttitarjontatyöryhmän mietintö

Pyydettyinä lausuntonaan Rakennustarkastusyhdistys RTY ry lausuu seuraavaa.

Yleistä

Suurella osalla Suomen kuntia kunnan rakennustarkastaja on lähes ainoa ammatikseen maankäyttö- ja rakennuslakia soveltava viranomaisena. Tosin näissä väestöpohjaltaan usein pienissä kunnissa rakennustarkastajan toimenkuvaan on kytketty lukuisia muitakin, siihen toisinaan äärimmäisen huonosti yhteen sopivia tehtäviä. Rakennustarkastaja joutuukin toimimaan varsinaista perustehtäväänsä paljon laajemman asiakokonaisuuden parissa. Maankäytön suunnittelun perusteiden hallinta on tänä päivänä osa rakennustarkastajan lähes jokapäiväistä työ-
sarkaa.

Hiukan ihmetyttää, ettei Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:tä kelpuutettu siihen laajaan organisaatioiden joukkoon, jota työryhmä joulukuussa 2005 erikseen kuuli. Varsinkin, kun monet työryhmän ehdotuksista koskevat aivan välittömästi rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluvien lupasioiden ratkaisua. Vai oliko niin, että yhdistys kyllä sai kutsun tilaisuuteen, mutta ei voinut edustajaansa sinne lähettää.

Yhtä kaikki, työryhmän ehdotukset ovat rakennusvalvonnalle tärkeitä. Lähtökohtaisesti ehdotukset ovat kannatettavia.

Niin sanotuista ohjelmallisista tavoitesäännöksistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 1 lukuun ehdotetut lisäykset ja täsmennykset ovat toki työryhmän toimeksiantoja myötäileviä, mutteivät tuo käytännössä juurikaan mitään uutta jo vallalla olevaan. RTY:n kokemusten mukaan jo nyt kasvukunnissa maankäytön suunnittelun keskeisin lähtökohta on luoda edellytykset asuntojen rakentamiselle. Työryhmä käyttää muotoilua ”riittävä asuntotuotanto”. Riittävä on hiukan hankala termi juuri tässä yhteydessä. Kaikki tietävät, että liian nopeasti kasvava väestömäärä aiheuttaa kunnalle ylitsepääsemättömiä taloudellisia rasitteita. Näinhän on kuluneiden viiden vuoden aikana tapahtunut pääkaupunkiseudun kehyskunnissa. Näissä kehyskunnissa mikään ei ole ollut asuntojen rakentamisen kannalta ”riittävää”. Kuntien voimavarat eivät kuitenkaan kestä ylimitoitettua kasvua, jolloin kunnan on elinkelpoisuutensa säilyttämiseksi pakko hiukan jarruttaa kaavoitusta.

31.3.2006

Voisiko "riittävän" vaihtoehtona harkita sanaa "elinkelpoinen" tai "sopiva"?

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:ään ehdotettu lisäys asuntotuotannon tarpeen huomioon ottamisesta asemakaavan laatimistarpeen kriteerinä lienee paikallaan. Asuntotuotanto vie ajatukset alue- ja grynderirakentamisen kulta-aikoihin. Asumiseen sisältyy muitakin elementtejä kuin määrällinen riittävyys. Asuinrakentaminen kuulostaisi nykyaikaisemmalta kuin asuntotuotanto.

Vuorovaikutus

On erittäin kannatettavaa, että viranomaisneuvottelusta tullaan säätämään tarkemmin asetuksella. Vaikka erilaisia ohjejulkaisuja on olemassa, ovat viranomaisneuvottelut kuntien kannalta merkinneet toisinaan eräänlaista "käskyttämistä" ilman että kuntien mahdollisuuksia selvittää erilaisten vaikutusanalyysien tekemisestä tai teettämisestä on juurikaan otettu huomioon. Asetukseen ehdotettu lisäys, jonka mukaan kaavaa koskevien tutkimus- ja selvitystarpeet tulee ilmoittaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, onkin erityisen tervetullut.

Tärkeätä on myös huolehtia siitä, ettei kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen järjestettävästä viranomaisneuvottelusta tule eräänlaista automaattia. Yhdistyksen mielestä olisikin hyvä, jos asetusehdotuksen 18 §:ään tulisi jonkinlainen lisätäsmennys siltä osin, milloin uusi viranomaisneuvottelu on katsottava tarpeelliseksi.

Kehittämisaalueet

Työryhmä on itsekkin arvioinut, ettei ehdotetuilla muutoksilla kehittämisaalueita koskevan maankäyttö- ja rakennuslain 15 luvun käyttöä voida merkittävästi lisätä. Tämä on tappio, jota on omiaan lieventämään lain 12 a luvun vuonna 2003 tapahtunut voimaantulo ja lisääntyvä hyödyntäminen. Olisiko työryhmän ollut hyödyllistä tarkastella mahdollisia muutostarpeita 12 a luvun osalta?

Muutoksenhaku

Valitusoikeutta koskevat muutosehdotukset ovat merkittäviä ja ne kaikki saavat yhdistyksen tuen. Eräiltä osin olisi voinut jopa ajatella pitempiä meneviä valitusoikeuden rajoituksia. Yhdistys kuitenkin ymmärtää asian herkkyyden ja siitä johtuvat kompromissien tarpeet.

Pari huomiota:

Kaksinkertaisen valitusmahdollisuuden estämisen oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa jo ratkaistuista kysymyksistä voi ounastella merkitsevän muutosta yleiskaavalta vaadittavaan tarkkuustasoon.

Jatkovalituskielto lupapäätöksestä siltä osin kuin asia on ratkaistu asemakaavassa saattaa aikaa myöten johtaa asemakaavojen tarkkuusasteen kohoamiseen.

31.3.2006

Vaikutukseltaan vähäisenä pidettävästä asemakaavasta tullaan varmuudella esittämään laaja tulkintakirjo. Mikä lähiympäristölle on järkyttävän olennaista, voi viranomaiselle olla äärimmäisen vähäistä.

Erinäiset säännökset

Ehdotetun uuden 201 a §:n sijoittaminen lain puolelle herättää kysymään, kuuluisiko säännös pikemminkin asetukseen. Lainvoimaa vailla olevan poikkeamis päätöksen nojalla myönnettävää rakennusluvasta säädetään asetuksessa (89 §). Lainvoimaa vailla olevan asemakaavan perusteella myönnettävässä rakennusluvassa lienee kysymys melko rinnakkaisesta ilmiöstä.

Asialliselta sisällöltään säännös on kannatettava. Käytännössä jo nyt merkittävien hankkeiden rakennusluvallinen valmistelu käynnistyy ennakkollisena rinnan kaavallisen prosessin kanssa. Jos näin ei toimittaisi, viivästyisivät monet valtakunnallisestikin tärkeät rakennushankkeet jopa vuosilla.

Lopuksi

Aloittamisoikeutta koskevaa maankäyttö- ja rakennuslain säännöstä (144 §) muutettiin syksyllä 2005. Muutos tuli yllätyksenä ja sen perusteet ovat jääneet ainakin rakennustarkastajille hämäräksi. Muutosta on perusteltu tarpeella välttää mahdollisuutta kaksijakoiseen muutoksenhakuun.

Käytännössä muutos, ainakin kasvukuntien osalta, on rajoittanut aloittamisoikeuden käyttöalaa. Aikaisemmin oli tavallista, että valitusprosessin pitkittyessä voitiin niin sanottu vakuusmenettely uudistaa ja jatkaa töitä uuden asetetun vakuuden turvin aina rakennuksen valmistumiseen saakka. Esimerkiksi Helsingin rakennusvalvonta ei tunne yhtään tapausta neljän vuosikymmenen ajalta, jolloin vakuutta olisi jouduttu käyttämään.

Lokakuun alusta 2005 lähtien ei edellä kuvatunkaltainen, toistuvasti tapahtuva vakuusmenettely enää uusien tiukkojen määräaikojen johdosta ole mahdollista. Harva luvan saaja haluaa heti lupapäätöksen tekemisen jälkeen tallettaa viranomaisen huostaan huomattavaa vakuussummaa, vaan mieluummin lähtisi ensin rakentamaan pienemmän vakuuden turvin, ja valitusprosessin pitkittyessä asettaisi tarvittaessa lisävakuuksia.

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, jota ei lain 144 §:n muutoksen yhteydessä kuultu, haluaa näin jälkikäteenkin tuoda ilmi näkemyksensä. Aloittamisoikeuteen tullut lain tiukennus on omiaan hidastuttamaan rakennushankkeita eikä niitä nopeuttamaan. Nyt lausunnolla olevalla miehinnöllä on onneksi toinen tarkoituserä.

RAKENNUSTARKASTUSYHDISTYS RTY ry

Lauri Jääskeläinen
puheenjohtaja