

Ympäristöministeriö  
PL 35  
00023 VALTIONEUVOSTO  
[kirjaamo.ym@ymparisto.fi](mailto:kirjaamo.ym@ymparisto.fi)

Lausuntopyyntö 15.2.2008

## HALLITUKSEN ESITYSLUONNOS MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISEKSI

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry esittää lausuntonaan seuraavaa.

### **Yleistä**

Esitysluonnos on suoraa jatkoa 1.3.2007 voimaan tulleille säännösmuutoksille, jotka tähtäsivät kaavoituksen nopeuttamiseen. Samassa yhteydessä omaksuttiin rakennus- ja toimenpidelupapäätöksiin valituslupajärjestelmä sekä valituskielto asemakaavallisiin jatkovalituksiin niistä perusteista, jotka oli ratkaistu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Myös rakennuslupiin tuli jatkovalituskielto asemakaavassa jo ratkaistuista asioista.

Näinkin nopeasti toistuva uusi samaan tähtäävä lain muutos kuvastaa hyvin niitä paineita, joita maankäytöllisten ja rakentamisen lupaprosessien yksinkertaistamiseen kohdistuu. Yleisesti voikin todeta, että parempi olisi jatkossa tehdä kertaratkaisuna syvemmälle meneviä muutoksia kuin niitä palastella. Muun muassa siirtymäsäännöstöistä tulee väkisinkin monimutkaisia ja soveltavilta viranomaisilta suurta tarkkuutta edellyttäviä.

### **Valituslupajärjestelmän laajentaminen**

Tehdyt selvitykset osoittavat, että jopa tärkeämpää kuin kaavoituksen ajallinen kesto on lopputuloksen ennakoitavuus. Sama pätee pääosin myös lupaprosesseihin. Luvanhakijalle on oleellista tietää, kuinka kauan luvan käsittely ja hakemuksen saattaminen päätöksentekoon vie.

Ennakoitavuuden kannalta valitukset ovat hyvin haitallisia.

Kun on selvitetty, kuinka usein kaavavalitukset johtavat tehtyjen päätösten muutoksiin, osoittavat tulokset, että valitusten menestyminen korreloi lähes suoraan kunnan kokoon. Mitä pienempi kunta, sitä useammin kaavapäätökset kaatuvat valituksen kautta. Alle 2 000 asukkaan kunnissa kaavavalituksista hyväksyttiin 35 %. Suurissa, yli 100 000 asukkaan kaupungeissa kaavavalituksista vain n. 3 % johtaa muutoksiin.

Suurten kaupunkien päätöksenteon laadukkuutta kuvastaa myös se, että esimerkiksi oikaisukehotuksia on koko maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana annettu pääkaupunkiseudun kuntien kaavapäätöksistä vain 4.

Onkin ilmeistä, että huomattava osa kaavavalituksista on monella tapaa turhia. Usein puhutaan viivytystarkoituksessa tehtävistä valituksista, tai demokraattisessa prosessissa tappiolle jääneiden yrityksestä jatkaa politiikan tekoa oikeusasteissa.

Kaikki tehdyt selvitykset ja saatu kokemus puoltavat kiistatta valituslupajärjestelmän laajentamista esitetyllä tavalla. Pikemminkin voi kysyä, edetäänkö uudistuksessa turhan varovaisesti. Pitäisikö valituslupajärjestelmä hallinto-oikeudesta korkeimpaan hallinto-oikeuteen olla asemakaavapäätöksissä pääsääntö sen sijaan, että ehdotuksessa se ulottuu vain oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella kokonaan tai pääosin oleviin asemakaavoihin?

Valituslupajärjestelmän laajentaminen jatkovalitustilanteissa suunnittelutarveratkaisuihin ja poikkeamispäätöksiin on kannatettavaa. Vaikka purkamisasioissa kysymys voi olla herkistä ja tulkinnanvaraisistakin tilanteista, esittää yhdistys harkittavaksi, että valituslupajärjestelmä laajennettaisiin koskemaan myös purkamislupia. Nythän joka tapauksessa vaikuttaa siltä, että purkamisen sisältyessä rakennuslupaan, valituslupaa sovelletaan. Yhdistys ymmärtää hyvin, että päätöksen välitön täytäntöönpanomahdollisuus helposti romuttaa valituslupatilanteessa valituksen mielekkyyden. Käytännössä on kuitenkin ollut äärimmäisen harvinaista, että korkein hallinto-oikeus olisi purkamisasioissa päättänyt hallinto-oikeuden ratkaisuihin poikkeavaan lopputulokseen.

### **Vähäisen poikkeuksen sisällön laajentaminen**

Jo maankäyttö- ja rakennuslakia säädettäessä oli tarkoitus laajentaa suoraan rakennuslupaharkinnan yhteydessä käsiteltävien poikkeusten käyttöalaa. Lain perusteluihinkin kirjattu tavoite jäi suurelta osin toteutumatta, koska säännösmuotoilussa turvauduttiin rakennuslain sanontoihin. Tästä seurasi muun muassa oikeuskäytännön pitäytyminen pitkälti entisissä tulkinnoissa.

Onkin korkea aika väljentää poikkeamisen sääntelyä rakennuslupan yhteydessä. Lähinnä voi jäädä kysymään, miten tullaan tulkitsemaan pääasiallisen käyttötarkoituksen muutoksen vähäisyyttä. Ilmeisesti tulkinnat tulevat painottumaan niin, että vähäistä voi olla vain pienehköön osaan koko rakennuskompleksista painottuvat käyttötarkoituks muutokset. Tilanne tältä osin säilyisi kutakuinkin ennallaan.

### **Purkamisluvan suhde rakennuslupaan**

Yhdistys on tyytyväinen siihen kehitykseen, joka purkamisen sääntelyn osalta on tapahtumassa verrattuna kesän 2007 ehdotuksiin. Tosin nytkin ehdotettu muutos vaikuttaa

osin "häätävarjelun liioittelulta". Purkamisluvan edellytysten laajentaminen koskemaan myös rakennusluvan yhteydessä tapahtuvaa purkamisen sallittavuuden harkintaa johtaa lisääntyvään lausuntojen hankkimisen tarpeeseen. Yhdistyksen mielestä voisi hyvin harkita sitäkin, että alle 13 vuotta vanhojen asemakaavojen osalta purkaminen noudattaisi nykyistä sääntelyä.

### **Alueellinen poikkeaminen**

Yhdistys esitti jo lausunnossaan 31.8.2007, kuinka alueellisen poikkeamisen osalta voitaisiin hyvin omaksua rakennuslain mukainen laaja sääntely. Esityksessä alueellinen poikkeaminen tulisi kysymykseen vain muutettaessa asuinrakennuksen tiloja, kuten ullakoita tai maanpäällisiä kellarikerroksia, asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Ainakin siitä rajoituksesta, että alueellista poikkeamista voidaan käyttää vain asuinrakennusten kohdalla, pitäisi luopua.

### **Kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuus**

Yhdistys esittää, että kaukolämpöverkon ohella sääntely ulotettaisiin lähinnä pääkaupungissa yleistyvään kaukojäähdytykseen sekä myös nykyaikaisiin, usein maanalaisiin keskitettyihin jätekeräysjärjestelmiin.

### **Pääkaupunkiseudun yleiskaava**

Velvoite laatia Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Kauniaisiin kuntien yhteinen yleiskaava jää helposti toiveeksi, jos säännökseen ei tule mitään ajallista takarajaa. Yhteiseen yleiskaavaan liittyvät toimivaltahelpotukset eivät ole käytännössä niin merkittäviä, että ne yksistään johtaisivat kovin nopeaan yleiskaavaprosessiin.

### **Lupa- ja valvontamaksu**

Säännösehdotuksesta tulee poistaa sana "luvan". Rakennusvalvonta perii maksuja monista muistakin seikoista kuin lupapäätöksistä.

### **Muita sisällöllisiä huomioita**

Yleiskaavan käytön laajentaminen rakennusluvan perusteena on kannatettavaa. Säännös voisi hyvin olla ehdotettua väljempi. Nyt helpotetaan vain asuinrakentamista. Maaseudun haja-asutusalueilla esiintyy paljon muutakin kuin puhdasta asuinrakentamista. Rajoittuminen pelkästään asuinrakentamiseen ei useinkaan tulisi prosesseja merkittävästi helpottamaan, koska asumisen tueksi tarvitaan samalla muutakin rakentamista.

Tyyppihyväksyntäkäytännöt ovat muuttumassa. Ympäristöministeriö lopettaa vuoden 2009 alusta tyyppihyväksynnän, joka siirtyy VTT:n hoidettavaksi. Tulisiko lain 148 §:ää tämän johdosta tarkistaa vastaamaan muuttuvaa tilannetta? Toisaalta, nykyinen säännös on enemmän valtuuttava, ja voihan olla, että jatkossa taas tilanne muuttuu.

### **Teknisiä huomioita**

Lain muutoksen rinnakkaistekstin johdanto-osasta näyttäisi jääneen uusi 57 a § pois.

Rinnakkaistekstissä on 143 §:n osalta kirjoitusvirhe kohdassa *Purkamisluvan voimassaoloaika laskettaessa ei oteta ...* (tekstissä lukee *oletta*).

RAKENNUSTARKASTUSYHDISTYS RTY ry

Lauri Jääskeläinen  
puheenjohtaja