

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus kaavoitus- ja rakennuslaiksi

24.11.2021 lupa- ja valvontalautakunta



Yleistä

- Yhteiskunnan toiminnallisia prosesseja ja luvitusta ohjaava kokonaisuus, joka osoittaa myös prosesseissa olevat arvopisteet, toisin sanoen, merkitystä ja vaikutusta omaavat prosessivaiheet
- Tärkeimpiä hyötyjä aikaansaavia toimia ovat sujuvat, synkronoidut ja aikaoptimoidut suunnittelu- ja valvontaprosessit yhdessä asiakasarvon ja -kokemuksen ymmärtämisen kanssa
- Kaavoitus mahdollistaakin elinvoimaisuutta vasta, kun siihen on yhdistetty kestäväällä tavalla asiakas- ja asukastarpeiden tunnistus
 - Voidaan tuottaa toimivia lupa- ja valvontakäytäntöjä, jotka huomioivat osallisten tarpeet ja toteuttavat yhteiskunnallista oikeusvarmuutta
- Tekijät ovat yhteydessä kuntien veto- ja pitovoimaan, ja myös kuntalaisten inhimillisesti kuulluksi ja nähdyksi tulemiseen eli osallisuuteen

Alueidenkäytön ja kaavoituksen näkökulmia

- Ajaisi pienempiä kuntia ja kaupunkeja yhteen alueidenkäytön suunnittelun järjestämisessä
- Yleis- ja asemakaavan sisältövaatimuksilla, esimerkiksi haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisemisellä, voisi olla erittäin hankalaa vaikuttaa taantuvilla alueilla
- Tietomallivaatimukset aiheuttaisivat resurssi-, koulutus- ja siirtymäaika haasteita
- Osallisuuden edistäminen saattaisi johtaa hallitsemattomaan kunnan resurssien lukitsemiseen tai henkilöstöresurssien hankkimiseen

Rakennusvalvonnan yksilöityjä näkökulmia

- Uudistuksessa esitetty lupamenettelyjen jakaminen on kannatettava, koska hanketta ei tarvitse suunnitella teknisesti valmiiksi, vaan kevyemmällä suunnitteluprosessilla voidaan arvioida rakennuksen soveltuvuus ao. rakennuspaikalle
- Rakennusvalvonnan käytännössä saadun näkemyksen mukaan luvittavasta rakennusvalvontaviranomaisesta tulisi uudistuksen toteutuessa jatkuvan valvonnan viranomainen
- Muodostuuko myös näistä uudistuksen mahdollistamista luvittamattomista rakennuksista ajan myötä myös uusia rakennuspaikkoja
- Olisi muutettava myös rakennusvalvontaviranomaisen pakkokeinomenettelyä

Rakennusvalvonnan yksilöityjä näkökulmia

- Vähintäänkin henkilöturvallisuuteen liittyvät rakennukset tulee olla sijoittamis- ja toteuttamisluvituksen piirissä
- Tälläkin hetkellä kuntien rakennusjärjestyksillä on mahdollista säätää lupamenettelyn tasoa riittävästi
- Kuntien rakennusrekisterit jäävät jatkossa puutteellisiksi
- Miten vanhoja rakennuksia jatkossa korjataan. Kun huomioidaan jo nyt korkeat rakennuskustannukset, niin kulujen lisäämisellä ja erilaisten selvitysten tekemisellä voi olla vaikutusta halukkuuteen korjata vanhoja rakennuksia



Rakennusvalvonnan yksilöityjä näkökulmia

- Uudistusten ei silti pidä pois sulkea osaavien suunnittelijoiden käyttämistä
- Viiden vuoden määräaika ei ole kuitenkaan ulotettu vastaaville työnjohtajille

Toimiva kaavoitus- ja lupaprosessi muodostuu siitä, että

- Tunnistetaan asiakas- ja asukatarpeet
- Osataan suhteuttaa vaatimukset asiakastarpeisiin nähden
- Tuotetaan aktiivisesti niin yksityisten kuin julkisten toimijoiden yhteistyönä paikkatietoa
- Ymmärretään toimintojen sijoittelussa aiemmat alueelliset käyttötarkoitukset ja niihin kytköksissä olevat rajoitteet ja mahdollisuudet
- Painotetaan kaupungin sisäisissä maankäyttö- ja valvontaprosesseihin liittyvissä palveluissa prosessien ennakoivaa vaatimusten asettelua, ei jälkivalvontaa tai hidasta lausuntomenettelyä

Toimiva kaavoitus- ja lupaprosessi muodostuu siitä, että

- Nähdään asiakkaan ja asukkaiden kannalta merkittävimpien prosessivaiheiden kautta kontaktihenkilöt ja roolit kokonaisuuksien juoksuttamisessa asukkaille ja asiakkaalle
- Yhdistetään riskinarviointi ja arvonmuodostuksen ymmärrys kestäväällä tavalla
- Tiedostetaan luvituksen merkitys jälki- ja suunnitelmallisessa valvonnassa
- Luodaan ajantasainen tilannekuva ja nostetaan esille tilannekuvasta havainnoitavat mahdollisuudet osallisille eli asukkaille, yrityksille ja yhteisöille



Uudistuksen ristiriitoja nykykäytänteisiin

- Luvitusta ja viranomaisvalvontaa tulee siirtää entistä enemmän hyödyntämään digitalisaatiota
- Vaikutukset osuvat moniin lupa- ja valvontakysymyksiin, joille on tunnistettu paikallisestikin uudistamistarpeita
- Olisikin syytä pohtia myös prosesseja hidastavaa tai jopa pysäyttävää osallisuuden rajaamista
- Lainsäädännön käytännöllisiä vaikutuksia tulee tarkastella haluttujen vaikutusten perusteella

Lain uudistus vaatii lisävalmistelua

- Uudistus pikemminkin jättää huomioimatta kuntien elinvoimaisuuteen liittyviä tekijöitä
- Puututaan viranomaisen työkaluihin havainnoida ja ohjata systemaattisesti arkista yhdyskunnan rakentumista
- Pelkkä lupa- ja valvontakäytäntöjen poistaminen tuskin parantaa prosessin haluttua laatua
- Monien vaatimusten kasvattaminen edellyttää kaavoitus- ja valvontapalveluiden uudistamista kokonaisvaltaisemmin ja kokoamisen seudullisiksi yksiköiksi
- Aivan oma luvituksellinen ja valvonnallinen kokonaisuus ovat pienimuotoiset rakennelmat, joiden luvitusta pitääkin vapauttaa sääntelystä
- Verotuksellista syistä pienimuotoistenkin rakennelmien kirjaaminen ao. rekistereihin pitää varmistaa sääntelyllä