

**Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta****Vastauksen jättöaika 7.12****Käsittely: Lähetekeskustelu KH 15.11 ja hyväksyntä KH 29.11****Yleistä**

Lahden kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitykseen kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta. Lausunto on koottu pääsääntöisesti ympäristöministeriön lausuntopyynnössään ilmoitettujen väliotsikoiden mukaisesti.

Uudistuksen päätavoitteiksi on kirjattu hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen. Lahden kaupunki katsoo, että nämä tavoitteet ovat erittäin kannatettavia ja näiden toteutumista tulee edistää määrätietoisesti. Hiilineutraalius jää kuitenkin esityksessä yleiselle tasolle, koska konkreettiset esitykset maalämmön, tuuli- ja aurinkoenergian tuottamisen sekä lämpö- ja muun energian varastoinnin ja siirron sekä muiden jo olemassa olevien keinojen käytön tehostamisen osalta rakennusvalvonnassa ja kaavoituksessa puuttuvat.

Lahden kaupungin keskeisenä viestinä on ollut, että nykyiseen järjestelmään tulisi esittää vain hyvin perusteltuja muutoksia. Olemassa oleva oikeus- ja sopimuskäytäntö perustuu nykyiseen lainsäädäntöön ja tehtävillä muutoksilla tulee olemaan merkittäviä ja pitkäaikaisia vaikutuksia. Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki antaa hyvät mahdollisuudet kehittää alueidenkäytön suunnittelua joustavaan ja mahdollistavaan suuntaan, mitä on edistetty. Uudistuksen tulisi tukea tätä kehitystä ja purkaa esteitä kaupunkirakenteen kestävä uudistamisen tieltä. Kokonaisuudistuksen sijaan tavoitteen tulee olla MRL:n joustavuuden ja monikäyttöisyyden säilyttäminen. Nykyinen laki toimii monelta osin hyvin.

On huomioitava, että mitä tiiviimpään rakennetta tavoitellaan, sitä enemmän on ristiriitaisia ja yhteensovittavia tavoitteita, joiden ratkaisemiseksi tarvitaan lainsäädännöllistä tukea. MRL:n uudistuksen kautta pitää pyrkiä tukemaan kasvavia kaupunkialueita. Lakiuudistuksen tulee ohjata muutosta tähän suuntaan ja antaa mahdollisuus sen kestäväan ohjaamiseen. Nykyisiä kaavaprosesseja hidastavat erityisesti vaadittavien selvitysten määrät, laajat vuorovaikutusvelvoitteet sekä kaavavalitukset. Kasvavien kaupunkiseutujen näkökulmasta uuden lainsäädännön tulee antaa edellytyksiä ennen kaikkea sille, että valtio raivaa itse esteet oman toimintansa mukauttamiseksi tiivistyvän kaupunkirakenteen edistämisen tavoitteisiin. Lahden



näkökulmasta haasteeksi on koettu valtion sektoroitunut hallinto ja useisiin eri lakeihin hajautunut maankäyttöä ohjaava lainsäädäntö.

Esitys on nyt nähtävissä kokonaisuutena ensimmäisen kerran. Näin prosessin loppuun sijoittuva kuntien vaikuttamismahdollisuus tekee siitä haastavaa. Vaikuttamismahdollisuutta on entisestään heikentänyt se, että samanaikaisesti on valmisteltu useita maankäytön kannalta merkittävien lakien kokonaisuudistuksia, KRL:n lisäksi lunastuslaki (603/1977) ja luonnonsuojelulaki (1096/1996), eikä kunnilla ole ollut mahdollisuutta ottaa kantaa kokonaisuudistusten yhteisvaikutuksiin. Lausuttavana olevan lakiluonnoksen aikataulu on erittäin tiukka ottaen huomioon, miten laajasta kokonaisuudesta on kyse ja miten monen viranomaisen tehtäviin se vaikuttaa merkittävästi kuntien sisällä. Lausuntoa ei ole annettu aikataulussa mahdollista käsitellä kaikissa niissä kaupungin päättävissä elimissä.

Mainittujen haasteiden lisäksi lakiluonnos sisältää ongelmallisia asetuksenantovaltuutuksia, sillä moni kunnille tärkeä kysymys jää asetustason varaan ja asetuksenantovaltuudet ovat hyvin avoimia. Myös siirtymäsäännökset ovat ongelmallisia, sillä ne ovat osin ajallisesti mahdottomia noudattaa ja niihin liittyy erinäisiä ennakoimattomia riskejä.

Oleennaista on kiinnittää huomiota kaavoituksen ja rakentamisen hallinnollisten prosessien keventämiseen ja nopeuttamiseen. On myös otettava huomioon uudistusten kustannukset ja vaikutukset mm. asuinrakentamisen ja sitä kautta asumisen hintaan. Rakentamisen vastuukysymysten osalta riittävä sopimusvapaus tulee mahdollistaa myös jatkossa.

### **Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta**

Ehdotetun lakiuudistuksen 4 §:ssä alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä säilytetään hierarkioineen pääosin nykyisen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena, mikä on hyvä asia. Sen sijaan kaupunkiseutus suunnitelman laatiminen kaupunkiseudun toiminnallisen kokonaisuuden alueidenkäytön yhteensovittamiseksi olisi uusi lakisääteinen velvollisuus. Tämä edellyttää kunnilta merkittävää panostusta kaavatasoon, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaupunkiseutus suunnitelman laatimisen tuleekin säilyä vapaaehtoisena, sillä kaupunkiseudun kunnat tunnistavat yhteistyön tarpeen ja mahdollisuudet ilman lain velvoitetta. Uutena pakollisena kaavatasona kaupunkiseutus suunnitelmalla olisi lisäksi kaavoitusta hidastava vaikutus, mikä on ristiriidassa lakiuudistuksen tavoitteiden kanssa. Kaavaprosessien nopeutumista tavoiteltaessa eri kaavatasoilla tuotettavan aineiston, erityisesti selvitysaineiston, hyödyntämisen ja riittävyden kehittämisellä on suuri vaikutus.

Kaupunkiseutus suunnitelmaan liittyy myös kaksi muuta ongelmallista näkökulmaa. Ehdotetun lakiuudistuksen 50 §:n mukaan kaupunkiseutus suunnitelma on laadittava Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille. Kaupunkiseutujen aluerajaukset on kuitenkin tarkoitus määritellä valtioneuvoston asetuksella, mikä ei ole nähtävillä osana lakiuudistuksen aineistoa. Tämä on ongelmallista, koska nyt aluerajauksia ei pysty kommentoimaan. Kaupunkiseutujen aluerajausten tarkkaa määrittelyä ei Lahden näkemyksen mukaan tule sitoa lakiin eikä asetukseen. Ehdotetun lakiuudistuksen 29 §:ssä kaupunkiseudulliset kysymykset on nostettu osaksi yleiskaavan laadullisia vaatimuksia. Tämä synnyttäisi kaupunkiseutus suunnitelmalle tosiasiaa oikeusvaikutuksia, mikä on vastoin lakiuudistuksen tavoitetta.

Ehdotetun lakiuudistuksen 5 § on tärkeä ja kokoaa hyvin yhteen Maankäyttö ja rakennuslakiin vuosien aikana lisätyt yksittäiset pykälät ilmastonmuutoksen hillinnästä ja siihen sopeutumisesta kaavoituksessa ja rakentamisessa. Ehdotetun lakiuudistuksen 6 § käsittelee kansallista turvallisuutta ja suuronnettomuusvaaraa aiheuttavia toimintoja kaavoituksessa ja rakentamisessa. Pykälässä ei ole määritelty tarkemmin suunnittelun kaavatasoa. Lahti katsoo maakuntakaavan olevan hyvä taso tarkastella suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten sijoittamiselle mahdollisia alueita, koska sijainti on todennäköisesti etäällä olemassa olevasta rakenteesta, mutta edellyttää hyviä liikenneyhteyksiä.

ELY-keskuksen valitusoikeuden palauttaminen suunnittelutarveratkaisupäätösten osalta on kannatettava, sillä sen kautta voidaan hallita yhdyskuntarakenteen kehittymistä nykyistä käytäntöä paremmin. Muun maankäytönsuunnittelun osalta ELY:n valitusoikeuden sitominen laissa valmisteluajaiseen neuvotteluelvoitteeseen olisi hyvä käytäntö.

Ehdotetun lakiuudistuksen 4 luvussa käsitellään maakuntakaavaa. Maakuntakaavan oikeusvaikutteisuus on jäämässä liian suppeaksi tarpeisiin nähden. Keskusten ulkopuolelle on jäämässä myös jatkossa toimintoja, joilla voi olla valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä. Maakuntatason kaavan ohjauksen häviämällä voi olla negatiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Ehdotetun lakiuudistuksen 5 luvussa käsitellään yleiskaavaa. 29 §:ssä määritellään yleiskaavan laadulliset vaatimukset. Lisääntyvät selvitystarpeet mm kaupunkiseudun ja ilmaston osalta vaativat lisää resursseja. 33 §:ssä määriteltyä rakennuskiellon ja toimenpidekieltorajoituksen enimmäiskestoajaa ei ole tarvetta lyhentää nykyisestä 15 vuodesta 10 vuoteen. Yleiskaavaprosesseissa voi tulla viivästyksiä, jotka muuttavat tavoiteaikataulua. Hankekaavoihin liittyvien erilaisten ulkopuolisten teettämien selvitysten laadun valvonnan ohjausta olisi hyvä ohjata nykyistä vahvemmin. Luonnoksen 34 §:n mukaan yleiskaava ja asemakaava voidaan laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä. Tämä on hyvä linjaus ja mahdollisuus nopeuttaa kaavoitusta kiireellisissä hankkeissa.

Siirtymäsäännökset vaikuttavat taannehtivasti lainvoimaisiin kaavoihin maakunta- ja yleiskaavatasolla. Siirtymäsäädöksiin liittyy kaavamääräysten taannehtivaa lakkauttamista. Tämä ei ole periaatteellisesti hyväksyttävää. Esimerkkinä yleiskaavatasolla vaikutus maisemallisten arvojen säilymiseen. Ehdotetun lakiuudistuksen 47 §:ssä asemakaavan ajanmukaisuuden arviointiin on tehty hyvä ja kannatettava lisäys: ”Jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.” Tämä on ollut Lahdessa jo toimintamallina yleiskaavan yhteydessä määriteltyjen kulttuurihistoriallisten arvokkaiden alueiden tai rakennusten kohdalla.

Ehdotetun lakiuudistuksen 49 §:n mukaan kunnan jäsenellä on jo nyt oikeus tehdä aloite omistamansa kiinteistön asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Lahdessa hakemukset käsitellään heti ottamalla ne kaavoituksen työliselle ohjelmoitavaksi. Hakemuksista on pääsääntöisesti keskusteltu jo ennen niiden jättämistä ja samalla käyty läpi aikatauluarvio. Pykälää täytyy tarkentaa, mikäli se mahdollistaa aloitteen tekemisen koskien jonkun muun omistamaa kiinteistöä. Tämä aiheuttaa muuten lisätyötä ja anomusten käsittely voi olla vaikeaa. Muun kuin kunnan aloitteesta tehtävän, toisen omistamaa kiinteistöä koskevan aloitteen omaisuudensuojan, ts. Perustuslain mukaisuus, on myös arvioitava lähemmin. Muutos vanhaan lakiin verrattuna on tarpeeton.

Ehdotetun lakiuudistuksen 52 §:ssä rakennusjärjestyksessä määritellyn, Maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelutarvealueen tuominen alueidenkäyttöä koskevaan osaan erityisharkinta-alueeksi on hyvä. Nimenmuutos todennäköisesti selkeyttää ja helpottaa teeman käsittelyä asukkaiden ja toimijoiden kanssa.

Ehdotetun lakiuudistuksen 53 §:ssä ranta-alueelle rakentamista suunnittelutarveratkaisulla on täsmennetty maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamisen osalta niin, että rakentamisen tulee liittyä olemassa olevaan maaseutuyritykseen. Tämä on hyvä tarkennus.

Ehdotetun lakiuudistuksen 9 luvussa on määritelty Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset. Maakuntakaavataso ohjausta vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta ei saa unohtaa. Sillä on merkitystä kaupan rakenteen ohjaamiseksi seudullisesti edes jonkin verran. Maakuntakaavassa voidaan tarkastella kuntien keskinäisten tavoitteiden ja seudullisen ostovoiman liikkumisen yhteensovittamista siltä osin, kun vähittäiskaupan ennakoiminen on mahdollista. Asia liittyy keskeisesti myös seudulliseen liikenneverkkoon. Olemassa olevan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentaminen, joka ei ole merkittävä, jää edelleen hyvin tulkinnanvaraiseksi pykälän osaksi.

Ehdotetun lakiuudistuksen 63 §:ssä Kaavoituskatsausta koskeva MRL:n 7 § on poistettu ja korvattu vuosittain laadittavalla tiivistelmällä, joka laaditaan jatkuvasti ylläpidettävästä ja yleisesti tietoverkosta saatavilla olevasta tietoaaineistosta. Aineisto koskisi vireillä olevien tai lähiaikoina vireille tulevien kaavatöiden lisäksi kaava-aloitteita sekä kaavoitukseen vaikuttavat päätökset ja muut toimet. Lahdessa kaava-anomuksia tulee pitkin vuotta ja niistä on saatavissa tietoa diaarista ja kysyttäessä. Anomukset ohjelmoidaan 3 vuoden työohjelmaan ja karttapalveluun. Työn etenemisestä ja siihen liittyvistä päätöksistä ja muusta aineistosta on saatavilla tietoa kaavan kohdesivuilla netistä. Vuosittain laadittava ja joka talouteen jaettava kaavoituskatsaus sisältää maakunta-, yleis- ja asemakaavoituksen vireillä olevien suunnitelmien lisäksi myös liikenne-, katu- ja viheralueiden suunnittelun työohjelman sekä muuta alueidenkäytön suunnitteluun liittyvää tietoa kuten maapolitiikasta, tonttijaoista. Kaavoituskatsauksen kokonaisuus antaa kansalaisille paremman kuvan kaupungin alueidenkäytön suunnittelusta, kuin tiivistelmä. Jatkuva listan päivittäminen edellyttää resurssointia.

Ehdotetun lakiuudistuksen 66 §:n liittyen valmisteluvaiheen kuuleminen on jo yleisesti käytössä ja kaavoituksen sujuvoittamiseksi tähän vaiheeseen kannattaa panostaa. Tämä vaiheen tarkempi sääntely pitäisi ottaa suoraan lakiin. Ehdotetun lakiuudistuksen 72 § mukaan kehittämiskeskustelu on käytävä vähintään kerran kahdessa vuodessa. Lahti katsoo, että kehittämiskeskustelu on tarpeen käydä vuosittain. Erityisen tärkeää vuosittainen keskustelu on, mikäli ELY:llä on valitusoikeus.

Ehdotetun lakiuudistuksen 16 luvussa on säädelty digitaalista tietosisältöä. 86 §:ssä määrätään Suomen ympäristökeskusta antamaan pysyvät yksilöivät tunnuksot eri suunnitelmille. Pysyvä yksilöiva tunnus on hyvä asia, mutta tunnuksen saaminen ei saa hidastaa kaavaprosessia. 87 § Alueidenkäytön tietomalli on tavoiteltava aluetta koskevien tietojen hallitsemiseksi ja yhteensovittamiseksi. Lahdessa tietomallin käyttöön ottamiseksi on hyvä pohja, mutta valmistelu ja etenkin ylläpito edellyttävät merkittävää lisäresurssointia. Lisäksi on varmistettava saumaton toiminta kunnan ja valtion välisessä tietojen siirrossa. Tiedonsiirto tulee perustua automatisoituihin rajapintapalveluihin käyttäen yleisiä ja joustavia tiedonsiirtoformaatteja.

Lakiluonnos ei ota asemakaavoitusta koskevassa luvussa 6 kantaa asemakaavan esitystapaan MRL § 55:n tapaan, vaan edellyttää maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavan tietosisällön esittämistä vakioidussa muodossa, jonka tarkempi määrittely jää asetusten varaan.

Keskeistä kehitystyössä on voimassa olevien kaavojen siirto uuteen järjestelmään, sillä kaupunkirakennetta kehitettäessä ja tiivistettäessä ollaan jatkuvasti olemassa olevalla kaava-alueella. Lopullinen järjestelmä ei ole nähtävillä lain kanssa, joten sen kommentointi ei ole mahdollista. Käyttönoton aikataulu ja resurssointi on laadittava realistisesti ja siihen on sisällytettävä aikaa tietomallin testaamiseen eri kaava-asteilla ja eri kokoisissa kunnissa.

### **Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta**

Ehdotetussa lakiuudistuksessa pykälässä 94 §:ssä tuodaan uusi käsite "esitontti" hieman turhaan viralliseksi käsitteeksi. Tämä tarkoittaisi lakiuudistuksen jälkeen tonttijakosuunnitelman (korvaa terminä ohjeellisen ja sitovan tonttijaon) mukaista tonttia. Termi saattaa aiheuttaa sekaannusta, koska tällä hetkellä käsitettä "esitontti" on käytetty joissakin kunnissa eri tilanteissa. Termi on myös sinänsä tarpeeton. Nimittäin, kuten nyt voimassa olevassa laissa, voitaisiin jatkossakin vain puhua tonttijakosuunnitelman mukaisesta tontista (nyt tonttijakotontti) eikä näin ollen ole mitään tarvetta uudelle viralliselle määritelmälle.

Ehdotetun lakiuudistuksen 95 §:ssä säädetty siirtyminen tietomallimuotoon on tulevaisuuden kannalta hyvä asia, koska se yhdenmukaistaa eri kunnissa laadittavien tonttijakosuunnitelmien muodon ja sisällön sekä helpottaa tiedonsiirtoja eri järjestelmien välillä. Uudesta ehdotetusta vaatimuksesta johtuen on kuitenkin varmistettava saumaton toiminta kunnan ja valtion välisessä tietojen siirrossa. Tiedonsiirto tulee perustua automatisoituihin rajapintapalveluihin käyttäen yleisiä ja joustavia tiedonsiirtoformaatteja. Lakihankkeen rinnalla ja sen aikana on aloitettava palvelun kehittämiseen liittyvä työ, jotta järjestelmä saataisiin käyttöön mahdollisimman pian lain tultua voimaan.

Ehdotetun lain 96 §:ssä pakollista asianosaisten joukkoa erillistä tonttijakosuunnitelmaa laadittaessa on hieman supistettu. Tämä on hyvä muutos, koska laadittaessa erillistä tonttijakosuunnitelmaa kokonaiseen isompaan kortteliin saattaa nykyisin pakollisten asianosaisten joukko kasvaa nopeasti hyvinkin laajaksi eikä tällä seikalla kuitenkaan ole sanottujen asianosaisten oikeuksien kannalta merkitystä laadittaessa asemakaavan mukaista erillistä tonttijakoa. Laaja asianosaisten joukko lisää kuitenkin tällä hetkellä tiedottamiseen liittyvää työmäärää sekä aiheuttaa enemmän yhteydenottoja asianosaisten toimesta.

Ehdotetun lain 100 §:ssä sovitettaisiin yhteen kahden voimassa olevan lain säännökset: maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n tonttijaon oikeusvaikutuksia koskevat kohdat ja kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) 5 §:n kohdat näistä poikkeamiseksi. Tämä antaa lisää joustavuutta rakentamiseen ja on siten hyvä asia. Lisäksi kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain käytännöistä on saatu käytännön kokemusta jo aiemmin ja nämä kokemukset ovat olleet positiivisia.

Ehdotetun lain 102 §:n mukaan jatkossa ensimmäinen tonttijako laaditaan aina kaupungin kustannuksella, koska ainoastaan jos tonttijakosuunnitelmaa muutetaan kiinteistönomistajan esityksestä ja muutos palvelee pääasiassa tämän yksityistä etua, kunnalla on oikeus saada kiinteistönomistajalta maksu suunnitelman muuttamisesta kunnalle aiheutuneista kustannuksista.

Tällä hetkellä kaikista erillisistä tonttijaoista on voinut tietyillä ehdoilla periä maksun eli myös ensimmäisestä tonttijaosta. Lahden kaupungin osalta ehdotettu muutos ei tuo suurta muutosta nykytilanteeseen, koska mahdollisimman moni tonttijako pyritään laatimaan asemakaavan yhteydessä ja näistä ei ole voinut periä maksua tälläkään hetkellä. Muutoksella on pieni vaikutus kunnan tuloihin, mutta Lahden tapauksessa se ei ole merkittävä.

Ehdotetun lain 340 §:n mukaan tonttijakosuunnitelma voidaan hyväksyä ennen kaavaa, johon se perustuu, mikä käytännössä tarkoittaisi, että tonttijakosuunnitelmaa ei ole tehty kaavan yhteydessä, mutta kuitenkin samaan aikaan erillisenä. On vaikea nähdä minkälaisessa tapauksessa tällainen toimintatapa olisi tarpeen tai edullinen asemakaavan ja tonttijakosuunnitelman laatimisprosesseille.

### **Maapolitiikka ja kaavojen toteuttaminen**

Lakiuudistus sisältää useita kaavoituksen toteutukseen liittyviä osa-alueita, kuten muutoksia kuntien nykyisiin maankäyttösopimuskäytäntöihin, kuntien maapolitiikkaan, lunastusoikeuksiin ja kaavojen toteutukseen. Edellä kuvattuun liittyen Lahden kaupunki toteaa, että pienpiirteisen detaljiohjauksen lisääminen lakiin johtaa nykyistä raskaampaan hallintokäytäntöön, mikä lain tavoitteiden vastaisesti hidastaa mm. kaavoitusta ja erityisesti sen toteuttamista. Samalla se suuntaa kuntien koko ajan supistuvia resursseja tuottamattomiin, hyvin marginaalista joukkoa hyödyttäviin toimiin, mikä ei hallitusohjelman perusteella ole lain uudistamisen tavoite.

### **Maapolitiikan ohjelma**

Maapoliittisten linjausten ja ohjelmien julkistaminen on maamme kaupunkien todellisuutta tänä päivänä ja siten myös lakiin kirjoitettuna kannatettava toimenpide. Lakitasoinen yksityiskohtainen ohjeistus julkaisutavasta ja -paikasta sekä seurannasta on sen sijaan tarpeeton. Kaupungit määrittelevät julkaisupaikan parhaiten itse omien nettisivujensa sisällön perusteella, josta ne löytyvät tänä päivänä erilaisilla hakupalveluilla helposti.

Ehdotusta 137 § maapoliittisen ohjelman laajasta erityisestä tiedoksi antamisesta kiinteistönomistajien yhdistyksille tai muille yhteisöille kaupunki pitää kokonaisuudessaan tarpeettomana. Kyseinen ehdotus on haasteellinen toteuttaa ja sivuuttaa kuntien käyttämän yleisen tiedottamisen roolin ja nykyään käytössä olevan digitaalisen tiedottamisen mahdollisuudet.

Kokonaisuutena lakiluonnos sisältää yksityiskohtaisia menettelyvelvoitteita maapoliittisen ohjelman laatimiseen ja tiedottamiseen sekä sen mukaisten toimenpiteiden seurantaan liittyen. Osin kyseisten Kuntalaissa ja Hallintolaissa jo kirjattujen ja yleisesti noudatettavien periaatteiden ja vaatimusten kirjaamista erityislakiin yhden teeman, maapolitiikan harjoittamisen, kohdalle ei nähdä näin tarkalla tasolla perusteltuna. Toteutuessaan esitys tulee tältä osin hidastamaan ja vaikeuttamaan nykyprosesseja sekä edellyttämään lisäresursseja.

### **Maankäyttösopimukset**

Lahden kaupunki vastustaa maankäyttösopimuksia koskevan sopimusvapauden heikentämistä. Lahden kaupunki ei ole nykyisen lainsäädännön voimassa ollessa tehnyt muita kuin vapaaehtoisuuteen perustuvia maankäyttösopimuksia, minkä tulee olla myös jatkossa ensisijainen



tavoite. Valtakunnallisestikin MRL:n voimassa ollessa kehittämiskorvauspäätöksiä on tehty vain yksittäisiä. Kaupungin näkemyksen mukaan esitetyn KRL 20 luvun mukaisen menettelyn tulee olla viimesijainen vaihtoehto, mikäli vapaaehtoiseen sopimukseen ei päästä. Sopimusvapauden tulee olla jatkossakin ehdoton pääsääntö, jonka tulee säilyä myös jatkossa KRL:n uusien tältä osalta epäselvien säädösten estämättä.

Hyvänä on pidettävä, että lakiehdotuksessa on selkeästi kirjattu maanomistajan osallistumisvastuu kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Muutoin maankäyttö Sopimusten pykäläkirjaukset ovat osin sekavia ja vaarantavat nykyiset kunnilla käytössä olevat toimivat maankäyttö Sopimusmenettelyt sekä sisältävät turhaa uutta terminologiaa.

Lahden kaupunki katsoo, että 141 §:n mukainen ehdotus käytännössä johtaisi jatkuviin, lähes koko kaavoitusprosessin kestäviin maankäyttö Sopimusneuvotteluihin, jotka olisivat erittäin työläitä molempien osapuolien kannalta. Lahdessa toimitaan siten, että maanomistajille kaavan alkuvaiheessa kerrotaan maankäyttö Sopimuksen periaatteet ja korvauksen laskentaperusteet. Tämän jälkeen maanomistajan kanssa käydään neuvotteluja, kun asemakaavaratkaisu selkenee aina siihen saakka, kun lopullinen kaavaratkaisu on valmis. Kaupunki pitää välitiedottamista tarpeettomana, koska kaavaratkaisu ja täten myös korvauksen suuruus saattaa muuttua oleellisestikin prosessin aikana etenkin, kun prosessin alussa on yleensä useita asemakaavavaihtoehtoja. Lahden kaupungin käyttämä malli on toimiva ja suositeltava.

Ehdotetun 142 §:n maankäyttömaksun kynnysarvon sitominen rakennusoikeuden lisäykseen on epätasapuolinen, koska rakennusoikeuden arvo vaihtelee niin valtakunnallisesti kuin alueellisestikin kaupungin eri osien välillä. Lahden kaupungin näkemyksen mukaan kaikkien maanomistajien tulisi osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin tasapuolisesti kaavan tuottaman arvonnousun suhteessa. Kuntien tulisi voida määrittää itse euromääräinen alaraja maksulle.

Pykälien 145–157 § säännökset ovat tulkinnanvaraiset ja tarkkuustasoltaan eritasoiset sekä tuovat toteutuessaan kunnille sellaisia uusia velvoitteita, joita niillä ei nykyisin ole. Ehdotuksen seurantamenettely on käytännössä erittäin vaikea toteuttaa, koska kaavan toteuttaminen kestää käytännössä 5 vuodesta eteenpäin riippuen alueen kysynnästä ja sitä kautta rakentumisesta. Asemakaavan lainvoimaiseksi tuleminen itsessään kestää pahimmillaan valitusprosessien vuoksi ½ - 5 vuotta maankäyttö Sopimuksen tekemisestä. Tämän jälkeen alueen kunnallistekninen rakentuminen kestää 1–5 vuotta alueen suuruudesta ja kysynnästä riippuen. Sen jälkeen alueelle sijoituvia rakennuksia rakennetaan vielä 1-5 vuotta. Tänä aikana on erittäin todennäköistä, että alueen maanomistus muuttuu mm. asemakaavan toteuttamisen vaatimien kiinteistöjärjestelyjen ja vapaaehtoisten kiinteistökauppojen seurauksena. Tällöin jokaisen kuntainfran laskun erittely omistusyksiköihin, joita ei enää ole, on käytännössä erittäin haasteellista. On myös todella vaikeata selvittää kenelle mahdollinen 156 §:n mukainen palautusmaksu pitää suorittaa, mikäli kyseisenä aikana on tapahtunut konkurssi, fuusio tai yhtiön jakautuminen tms. järjestely. Kaupunki näkee myös erittäin haasteelliseksi 152 § maksuunpanoa koskevat säädökset. Kaupungin näkemyksen mukaan maksu olisi voitava panna maksuun täysimääräisenä, vaikka rakennusoikeudesta käytetään vain osa, koska kaupungilla itsellään ei ole mahdollisuutta vaikuttaa käytettävän rakennusoikeuden määrään. Osittainen maksuunpano tekee myös kyseisen maksatusrekisterin ylläpidosta seurantoineen erittäin haasteellisen.

## Haitankorvaukset

Lahden kaupunki näkee KRL:n 170 § ”Korvaus metsänkäytön rajoituksesta” toetuessaan esitetyn kaltaisena erittäin haasteellisena. Lahden kaupungilla on yleiskaavassa erinäisiä virkistyskäytöllisiä ja maisemallisista sekä luonnonsuojelullisista syistä asetettuja metsänkäytöllisiä rajoitteita. Osa rajoitteista aiheutuu valtion viranomaisien vaatimuksista erinäisten lisääntyvien luontoarvojen turvaamiseksi. Kyseistä lainkohtaa tulee selkeyttää siten, että siitä selviää yksiselitteisesti missä tapauksissa korvaava taho on valtio ja missä kunta. Lisäksi pykälä tulee muuttaa kuulumaan siten, että lainkohtaa ei tulkita kiinteistönomistajalle edullisemman vaihtoehdon mukaan vaan siten, että korvauksen tulee olla 4 % minimissään 3 000 € korvauskynnyksen ylittymiseksi. Lisäksi tulee huomioida, mikäli lunastuslain uudistus etenee esitetyn kaltaisena se toisi tullessaan 15 % korotuksen haitankorvaukseen, mikä osaltaan saattaa alentaa korvauksenhakukynnystä. Lainkohtaan tulisi lisätä myös säädös, ettei se koske ennen kyseisen pykälän voimaantuloa laadittuja kaavoja, koska niitä valmistellessa ei kyseistä säädöstä ole voitu huomioida.

## Katualueiden ilmaisluovutuksen poistaminen

Lahden kaupunki vastustaa katualueen ilmaisluovutusvelvollisuuden poistamista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ilmaiseksi luovutettavan katualueen pinta-ala on enintään 20 prosenttia maanomistajan ko. asemakaava-alueella omistamasta maasta tai maanomistajalle asemakaavan osoittama rakennusoikeuden määrä, riippuen kumpi vaihtoehto on maanomistajalle edullisempi. Edelleen luovutettavalla alueella olevasta kasvillisuudesta, rakennuksista, rakennelmista ym. kaupunki on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvauksen. Kadun ja kunnallistekniikan rakentaminen (esim. asfaltointi, johdot, katuvalot) sekä aikanaan kadun yllä- ja kunnossapito kaupungin toimesta pääsääntöisesti korottavat kadun varrella olevien kiinteistöjen arvoa. On perusteltua, että maanomistaja osallistuu asemakaavoituksen ja kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin osaltaan ilmaisluovutusvelvollisuudella. Menettely on tasapuolinen kaikkia kadun varren kiinteistönomistajia kohtaan.

Mikäli ilmaisluovutusvelvollisuudesta kuitenkin luovutaan, tulee Lahden kaupungin mielestä lakimuutoksen koskea vain lain voimaantulon jälkeen tehtäviä asemakaavoja. Näin mm. välttyään maanomistajia epätasa-arvoisesti kohtelevalta tilanteelta, jossa kaupunki on jo osan kadunvarren maanomistajien kanssa tehnyt haltuunotto- ja korvaussopimuksen ilmaisluovutusperiaatteen mukaisesti ja osalle maanomistajia joudutaan korvaamaan koko katualue lunastussäännösten mukaisesti. Tilannetta vaikeuttaa entisestään lunastuslain muutosesitys, jossa lakiin on esitetty 15 %:n korotus käypään hintaan kaupungin lunastaessa maa-alueita. Toteutuessaan muutosesitys tulee nostamaan kuntien katualueiden hankintakustannuksia ja lisää esitetyillä säädösmuutoksilla erityisesti siirtymävaiheessa epätasapuolisuutta. Lahdessa, ja arviomme mukaan muissakin kaupungeissa, joissa on tehty kuntaliitoksia, katualueiden tilanne on varsin kirjava ja haltuun ottamattomia ja/tai sellaisia katualueita, joiden kohdalta korvaukset ovat suorittamatta, on varsin paljon.

Jatkossakin kaupungilla tulee olla mahdollisuus ottaa katu haltuun rakentamista varten nopeastikin riippumatta siitä, missä ja milloin korvaukset katualueiden osalta käsitellään. Esityksellä ollaan siirtämässä kuntien katualueiden haltuunotto- ja kiinteistönmuodostustehtävät käytännössä kokonaisuudessaan valtiolle. Tällöin muutos irrottaa katualueiden haltuunoton kaupungin



rakennetun ympäristön toteuttamisprosessista. Tällöin on riskinä, että kaupungit eivät pysty suunnittelemaan ja toteuttamaan omaa tekemistään kokonaisvaltaisesti, mistä johtuen kaupunkien katuinfraan rakentamishankkeet viivästyvät. Tämän johdosta, mikäli nykyistä menettelyä muutetaan, tulee muutosten olla sellaisia, että ne eivät hidasta nykyisiä prosesseja eivätkä tee kaupungeista ja kunnista kohonneiden kustannusten maksajia.

Luonnoksessa ehdotetaan toteuttamismaksun (nykylain kehittämiskorvaus) maksuvelvollisuuden alarajaksi 250 kerrosneliometriä (142 §). Tontinomistajan on maksettava maksu kunnalle, jos kunta vaatii maksun laissa säädetyin menettelyin. Jos asemakaavoituksen tuoma lisärakennusoikeus jää tätä pienemmäksi, ei maksuvelvollisuutta ole. Nykyisessä vastaava alaraja on 500 kerrosneliometriä. Lisäksi luonnoksessa esitetään maksun maksimimääräksi 70 %:ksi tontin arvonnoususta (144 §). Tontinomistajan olisi maksettava tämä määrä kunnalle, jos kunta vaatii maksua laissa säädetyin menettelyin. Maksun toisena ylärajana ovat nykyiseen tapaan ne kunnalle aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset, joita asemakaava-alueen toteuttaminen sille aiheuttaa.

Kunnanvaltuusto voi nykyiseen tapaan päättää, että kunnassa tai sen osa-alueella kerrosneliometreihin perustuva alaraja on korkeampi ja maksun maksimimäärä matalampi kuin laissa säädetty.

### **3. Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta**

Lahden kaupungin näkemyksen mukaan nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on kunnan näkökulmasta edelleen varsin toimiva, eivätkä luonnoksessa esitetyt muutokset yhteisvaikutukseltaan näyttäisi olevan omiaan sitä parantamaan.

Lahden kaupungin kanta on, että lakiluonnos veisi kehitystä monin paikoin päinvastaiseen suuntaan kuin, mitä kuntien kannalta on toivottu. Uudistus näyttäytyy monessa kohdin valtionhallinnon vallan kasvattamisena kuntien itsehallinnon kustannuksella. Uuden lain tulisi olla nykyistä parempi, eikä sen tulisi heikentää kuntien toimintaedellytyksiä. Lakiluonnos kaipaa merkittäviä muutoksia ja selvennyksiä, jotta se olisi kuntien kannalta hyväksyttävissä. Lain toimeenpanosta ja sen vaatimasta resursoinnista tulisi myös olla esitettyä parempi kokonaiskäsitys. Arvioinnissa on aliarvioitu rakennusvalvontaan koskevat vaikutukset ja vaatimukset ja toisaalta arvioitu olemattomat hyödyt erittäin tärkeiksi.

Lisäksi tulisi arvioida, onko lainsäädäntö kaikissa tapauksissa paras ohjauskeino tavoitteiden saavuttamiseksi sekä, mitä vaihtoehtoisia tapoja olisi edistää tavoiteltuja vaikutuksia. Monia lakihankkeella tavoiteltuja asioita voitaisiin saavuttaa paremmin toimintatapoja kehittämällä ja valtion rahoituksen suuntaamisella kuntien kehittämistoimiin - pitkälti jo nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain puitteissa.

Mahdolliset pakottavat korjaustarpeet lainsäädäntöön voitaisiin toteuttaa esitettyä hallittavampina ja rajatumpina kokonaisuuksina. Näin voitaisiin myös turvata riittävä jatkuvuus ja pienentää kunnille kerralla aiheutuvan muutostaakan määrää. Nykyisessä laissa ei ole kuntien näkökulmasta sellaisia polttavia lainuudistustarpeita, jotka vaatisivat kiirehtimistä perusteellisen lakivalmistelun kustannuksella.

Lakiuudistuksen tavoitteet hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen ovat kannatettavia. Rakennusvalvonnan arvion mukaan lakiuudistus kokonaisuutena ja toimenpiteineen ei kuitenkaan muodosta toimivaa ja oikeasuhtaista kokonaisuutta suhteessa tavoiteltuihin vaikutuksiin. Rakennetun ympäristön hiilineutraalisuuteen johtavat keinot on konkretisoitava nimenomaan kaavoitus- ja rakennuslainsäädännöllä. Erilaiset tekniikat ja ratkaisut kaavoituksessa ja rakennuslupakäytännössä mahdollistavat sääntelyn linjaukset puuttuvat esityksestä täysin.

Eräiden menettelyä mahdollisesti sujuvoittavien ehdotusten lisäksi lakiluonnos sisältää lukuisia ehdotuksia, jotka tarkoittaisivat yhteisvaikutuksiltaan rakennus- ja ympäristövalvonnalle nykyistä huomattavasti raskaampia tai kokonaan uusia menettelyitä, prosessien hidastumista, selvitysvelvoitteiden laajentumista sekä mahdollisesti tarvetta mittaville lisäresursoinneille. Rakennusvalvonnan arvion mukaan lakiuudistuksen toimeenpano edellyttäisi henkilöresurssien lisäämistä oleellisesti sekä, jatkuvia tietojärjestelmäinvestointeja sekä konsulttipalveluiden hankkimista. Kuntasektorilla on jo pitkään ollut suuria haasteita osaavan henkilöstön saatavuuden suhteen rakennetun ympäristön toimialalla.

Uudet rakentamista koskevat määräykset ja menettelyt, kuten ilmastaselvitys ja siihen liittyvä rakentamisen vähähiilisuuden raja-arvo-ohjaus sekä koneluettavan tiedon käsittely, tulevat lisäämään osaltaan rakennusvalvonnan tehtäviä ja työmäärää entisestään.

Rakennusvalvonnalle ei siis tulisi säätää sen ydintehtäviin liittymättömiä kokonaan uusia tai ensisijaisesti muiden viranomaisten toimivaltaan kuuluvia valvontatehtäviä (esim. rakennus- ja purkumateriaaliselvitykseen, varastoitavien maamassojen laatuun tai rakennusten katsastamiseen liittyvät valvontatehtävät ja -vastuut). Rakennusvalvonnalle muodostuvan tehtäväkokonaisuutta olisi myöskin perusteltua arvioida kriittisesti kokonaisuutena sekä esitysluonnoksen että muusta lainsäädännöstä johtuvien tehtävien osalta. Tehtäviä on koko ajan lisätty, mutta tätä ei tyypillisesti ole kunnissa huomioitu resursseissa, mistä osaltaan on seurannut työn laadun laskeminen ja muuttuminen pintapuoliseksi tai sattumanvaraiseksi tarkasteluksi.

Digitalisaation odotetaan tuovan prosessien tehostumista mm. yhteen toimivan tiedon, tiedonsiirron parantumisen, menettelyiden automatisoinnin ja vastaavan kehityksen myötä. Digitalisaation hyödyt realisoituvat vasta pitemmällä aikatahtämällä. Digitalisaation edistäminen on kannatettava tavoite, mutta ratkaisujen tulee olla myös kuntanäkökulmasta perusteltuja. Digitalisaation kehityksen toimeenpano vaatii merkittäviä resursseja, kunnes kuntien tuottamien ydintietojen yhteen toimivuus (asema- ja yleiskaavat, osoitteet, rakennukset, infra), vanhojen tietojen laadunparannus ja vanhojen tietojen digitointi on saatu tehtyä sekä standardimuotoiset rajapinnat on saatu avattua.

Lakiluonnos sisältäisi rakennusvalvonnalle lukuisia uusia vaatimuksia ja huomattavasti vähemmän kevennyksiä tai joustoelementtejä. Rakennusvalvonnan arvion mukaan uudet veloitteet tai vaatimukset ovat merkitykseltään vähäisestä hyvin merkittäviin. Monet uudet ja laajenevat vaatimukset ovat kunnille kustannuksiltaan vähäistä suurempia. Vaikka joidenkin yksittäisten muutosten kohdalla vaikutus voidaan todeta mahdollisesti sinänsä melko vähäiseksi, tulisi myös huomioida, että laki tarkoittaisi käytännössä muutosta lähes jokaiseen lain säätelyyn kunnan prosessiin. Kuntien digitaalisissa prosesseissa muutokset prosesseihin aiheuttavat henkilöstön lisäksi tietojärjestelmien jatkuvien muutosten aiheuttamat kustannukset katettavaksi.

Lakiluonnoksen 10 § mukaisesti säädettäisiin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävistä. Rakennusvalvonnan kannalta olisi erinomainen tehtävien palautus, jossa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voisi myös resurssiensa puitteissa ja tapauskohtaisen harkinnan perusteella järjestää kunnille koulutusta tai infotilaisuuksia ajankohtaisista tämän lain soveltamiseen liittyvistä kysymyksistä, osallistua kaavoitustoimeen tai rakennusvalvontaan liittyviin kehittämishankkeisiin sekä antaa kunnille asiantuntija-apua. Ehdotuksen mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen edistämistehtävä ei rajoittaisi kuntien oman toimivaltansa puitteissa tekemää ratkaisutoimintaa.

## Rakentaminen

Rakentamisen osalta esitysluonnos sisältää joitakin pienimuotoisia rakentamisen viranomaisvalvontaa sujuvoittavia muutoksia, kuten suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyskeskitetyn arvioinnin, sekä ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta tarpeellisia uusia menettelyjä, kuten rakennuksen vähähiilisyttä koskevan uuden olennaisen teknisen vaatimuksen.

Näiden lisäksi esitykseen sisältyy kuitenkin myös lukuisia isoja ja pieniä rakentamisen viranomaisvalvontaan ja sen järjestämiseen liittyviä muutoksia, joiden yksityiskohdat ja niillä saavutettavat käytännön hyödyt jäävät esityksen valossa joiltain osin epäselviksi. Esitetyt muutokset edellyttävät kuitenkin joka tapauksessa kunnilta merkittäviä muutoksia ja toimenpiteitä ja lisäävät rakennusvalvonnan tehtäviä. Esimerkiksi rakennusvalvonnan järjestäminen kahden tasoisena, lupajärjestelmään ja luvanvaraisuuden määräytymiseen esitetyt muutokset sekä sattumanvaraisten tarkastusten käyttöönotto edellyttäisivät kunnilta muutoksia toiminnan järjestämiseen ja resursointiin sekä menettelyiden, hallintosääntöjen ja rakennusjärjestysten uudistamista. Hankkeiden vaativuuden määrittelyn, rakennuksen vähähiilisyden arvioinnin, lupakynnyksen noston myötä lisääntyvä jälkivalvonnan tarpeen sekä uuden vastuusääntelyn voidaan katsoa osaltaan lisäävän viranomaisten tehtäviä sekä osaamisvaatimuksia. Myös rakennusluvan tietomallipohjaisuuteen liittyvät vaatimukset edellyttäisivät rakennusvalvonnan käyttämien järjestelmien sekä prosessien uudistamista ja henkilöstön osaamisen merkittävää kehittämistä.

Mikäli rakennusvalvonta päädyttäisiin järjestämään esitysluonnoksen mukaisella kahden tason rakennusvalvontojen mallilla, tulisi malliin liittyvät avoimet kysymykset ratkaista, vaativan tasoisen rakennusvalvonnan edellytyksiä kohtuullistaa ja turvata riittävillä siirtymäajoilla kuntien mahdollisuus järjestää toimintansa uusien vaatimusten mukaiseksi. Esitysluonnoksessa ei ole huomioitu avoimia kysymyksiä liittyen esimerkiksi vaativan tasoisten rakennusvalvontojen tarjoaman lisäosaamisen saatavuuden varmistamiseen ja kustannustasoon tai päätöksentekoon liittyvään virkavastuuseen. Mahdollisen seutuyhteistyön vaikutusta rakennusvalvonnan resursointiin on erittäin haastavaa arvioida.

## Rakentamisen lupajärjestelmä

Kuntien nykyistä laajempaa mahdollisuutta päättää toimenpiteiden luvanvaraisuudesta voidaan pitää kannatettavana tavoitteena, mutta esitetyn sääntelyratkaisun ja lakiin perustuvan lupakynnyksen tason voidaan katsoa aiheuttavan luvanvaraisuuteen liittyvää tarpeetonta

epäselvyyttä sekä lisätyötä. Lakiluonnoksen 208 § 2 momentin mukainen määritelmä rakennuskohteista, joiden rakentaminen voi edellyttää rakentamislupaa, on erittäin laava ja tulkinnanvarainen, eikä kuntien ole mahdollista rakennusjärjestyksellään vapauttaa kuin vähäisiä kyseisen momentin perusteella luvanvaraisia toimenpiteitä. Esitetyn 208 § 1 momentin mukainen lupakynnys puolestaan asettuu nykyiseen verrattuna huomattavan korkealle, jolloin kuntien olisi käytännössä rakennusjärjestyksellään määriteltävä kuntakohtaisesti lupakynnykset momentin mukaisten rajojen alle jäävien turvallisuuden ja terveellisuuden kannalta selkeästi merkittävien rakennushankkeiden osalta.

Esitysluonnoksen perusteella esimerkiksi saunan tai minkä tahansa väliaikaisen rakennuskohteen rakentamisen luvanvaraisuus jäisi kuntakohtaisesti määriteltäväksi.

Rakennus- ja toimenpideluvan yhdistämistä yhdeksi lupatyypiksi voidaan pitää lupajärjestelmää säännöstasolla yksinkertaistavana muutoksena. Muutoksen osalta olisi kuitenkin tärkeää varmistaa, ettei se käytännössä johda tarpeettomasti lupakynnyksen laskuun tai nykyistä raskaampaan menettelyyn nykyisin kevyempää toimenpidelupamenettelyä edellyttävien toimenpiteiden osalta. Kuntien jo nykyiselläänkin vaadituista toimenpideluvista vapautukset ovat hyvin kirjavia. Ehdotettu toimintatapa ei millään yhdistä rakennusvalvontojen toimintatapoja. Todennäköisesti rakentamisluvat lisääntyvät, jos vaikkapa yleisörakennelmien vaatimustaso on esitetyn kaltainen. Mikäli rakennuslupakynnystä alennetaan johtaa se huomattavissa määrin jatkuvan valvonnan lisääntymiseen.

Lahden kaupunki katsoo, että rakennusjärjestystä koskeva siirtymäsäännös on sisällöltään epäselvä. Tarkoituksena lienee viitata esitetyn lupajärjestelmän voimaantuloon, mutta siirtymäsäännöksen viittaus varsinaiseen rakennusjärjestyksen peruspykälään ei tee tätä tarkoitusta selväksi. Lupajärjestelmään tehtävä muutos edellyttää riittävää siirtymäaikaan rakennusjärjestysten uusimiseksi.

#### Rakentamisen viranomaisvalvonta

Lahden kaupunki pitää kannatettavan esitysluonnokseen sisältyviä viranomaisen vastuuta selkeyttäviä pykälä- ja perustelutekstejä, kuten mainintaa siitä, ettei kunnan ole tarkoitus olla vahingonkorvausvastuussa hankkeeseen ryhtyvään nähden eikä ottaa vastuuta suunnitelmien eikä toteutuksen oikeellisuudesta. Tätä voidaan pitää hyvänä kehityksenä vastuiden selkeyden kannalta sekä erityisesti ottaen huomioon hallitusohjelman kirjaus vahingonkorvauslain julkisyhteisön korvausvastuuta koskevan sääntelyn uudistamisesta.

Valvojan lisääminen lakiluonnokseen (261 §) on hyvä asia, mutta kun kumpikin vastaa vastaavan työnjohtajan kanssa laadusta, niin onko selvää miltä osin, vai onko tarkoituskin, että he vastaavat asiasta päällekkäin, toinen sopimuksen velvoittamana ja toinen lain velvoittamana.

Lahden kaupunki esittää tehtäväksi selvityksen viranomaistehtävien ja -vastuiden kokonaiskuvasta ja kasvattamisesta. Uudet rakentamista koskevat määräykset ja menettelyt, kuten ilmastaselvitys ja siihen liittyvä rakentamisen vähähiilisyys raja-arvo-ohjaus sekä koneluettavan tiedon käsittely, tulevat lisäämään osaltaan rakennusvalvonnan tehtäviä ja työmäärää entisestään. Lakiluonnoksen 265 § rakennushankkeen vaativuuden arviointi on lisätehtävä nykyiseen verrattuna.

Rakennusvalvonnalle ei tulisi säätää sen ydintehtäviin liittymättömiä kokonaan uusia tai ensisijaisesti muiden viranomaisten toimivaltaan kuuluvia valvontatehtäviä (esim. rakennus- ja purkumateriaaliselvitykseen, varastoitavien maamassojen laatuun tai rakennusten katsastamiseen liittyvät valvontatehtävät ja -vastuut). Rakennusvalvonnalle muodostuvan tehtäväkokonaisuutta olisi myöskin perusteltua arvioida kriittisesti kokonaisuutena sekä esitysluonnoksen että muusta lainsäädännöstä johtuvien tehtävien osalta. Rakennustyön aikaisen valvonnan tulisi myös vastaisuudessa perustua katselmusmenettelyyn, eikä sitä tulisi laajentaa nimenomaisella velvoitteella luonteeltaan poikkeaviin sattumanvaraisiin tarkastusmenettelyihin (266 § 1 mom.). Se on hyvä, että lakiluonnokseen 266 § 2 mom. on nyt selkeästi kirjoitettu, että rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa rakentamisen laadusta.

Rakennustyön aloittamisilmoituksen osalta on ristiriitaa lakiluonnoksen 259 § ja 272 § välillä. Toisessa ilmoituksen tekee vastaava työnjohtaja ja toisessa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

#### Lupamenettely

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden on laadittava rakennuskohteen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa.

Vaatus rakennuskohteen korjaus- ja muutostyössä rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on laadittava tietomalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa korjaus- ja muutostyötä koskevien tietojen osalta aiheuttavat ristiriitaisen tilanteen ja synnyttää vain ”digitaalisia velipuolia”. Vaatus on myös kohtuuton useimmissa korjaus- ja muutostöissä.

Perustelujen mukaisesti, jos pääpiirustukset ja niitä kuvaava tietomalli poikkeaisivat toisistaan, pääpiirustusten tiedot ovat ensisijaisia ja hierarkiassa tietomallin edellä. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa tietomallista joudutaan tarkistamaan pääpiirustusten mukaisuus, mikä taas lisää rakennusvalvonnan työmäärää oleellisesti, kun otetaan huomioon myös toteutumamallin tarkastelut.

#### Katsastusmenettely

Rakennuksen katsastus (306 §) on ajatuksen tasolla kannatettava menettely, joskin sen vaikuttavuudesta ei voi tämän pykälän perusteella sanoa tarkempaa ja muutenkin asiasta ei voi lausua tässä vaiheessa enempää, koska vielä ei ole käytettävissä tarkempia YM asetuksia. Katsastuksen valvonnasta ei saa kuitenkaan muodostua rakennusvalvonnalle lisätehtävää. Tyypillisiä suuren käyttäjämäärän rakennuksia ovat kunnalliset julkiset rakennukset, joten tästä menettelystä aiheutuvat kustannukset kohdistuvat erityisesti kuntiin.

#### Muita erityisiä huomioita rakentamisen kokonaisuudesta

Uudessa kaavoitus- ja rakentamislaisissa säädettäisiin määräaikaisen ja tilapäisen rakennuksen sijaan väliaikaisesta rakennuksesta (188§). Sen mukaan enää ei olisi tarpeen pohtia, olisiko kysymyksessä tilapäinen rakennus vai määräaikainen rakennus ja kumpia edellytyksiä sovellettaisiin. Tämä on tervetullut uudistus joustavaan viranomaiskäsittelyyn.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on arvioitava vaihtoehtoista lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuus, jos uuden rakennuksen

lämmitysjärjestelmäksi suunnitellaan asennettavaksi rakennuskohtainen fossiiliseen polttoaineeseen perustuva lämmitysjärjestelmä.

Tämä johtaa tilanteisiin, jossa olemassa olevan valtakunnallisen verkoston hyödyntäminen ja asemakaavassa vaaditun toimivan lämmitysjärjestelmän, esim. maakaasun käyttämisen ristiriitaiseen tilanteeseen.

Uutena asiana ja lisätyönä tulee 194 § rakennus- ja purkumateriaaliselvitys myös rakentamislupiin. Lakiluonnoksen perusteluiden mukaan tätä varten ollaan luomassa valtakunnallinen järjestelmä, joka on sinänsä hyvä ja yhtenäistävä asia. Perusteluissa myös mainitaan, että tämä ei juurikaan lisää rakennusvalvonnan työtä, mutta erityisesti alkuvaiheessa se työllistää sekä lupavaiheessa että myös loppukatselmusvaiheessa paljon, että rakentajat ylipäättään saadaan syöttämään tiedot rekisteriin. Sen toteaminen, että onko tiedot asianmukaisesti sinne syötetty ja siitä mahdollisesti huomauttaminen, lisää rakennustarkastajien työtaakkaa merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna.

Uudessa laissa säädettäisiin rakentamisluvan sisällöstä. Kunta myöntäisi rakentamisluvan hakijan toiveesta riippuen joko yhtenä tai kahtena hallintopäätöksenä. Sijoittamisluvan osallisten joukko olisi toteuttamisluvan osallisten joukkoa laajempi. Jos kunta ratkaisisi rakentamisluvan kahtena eri hallintopäätöksenä, tarkoittaisi se sitä, että laajempi osallistumis- ja valitusoikeus koskisi sijoittamislupaa ja toteuttamisluvassa osallisten ja valitukseen oikeutettujen joukko olisi hyvin rajallinen. Esitys tämän pykälän toteuttamisesta kaipaa lisäselvitystä ja erittäin vaikeasti hahmottuva kokonaisuus eri mahdollisuuksineen.

Esitetyn 208 § 1 momentin mukainen lupakynnys asettuu korkealle, jolloin kuntien on käytännössä rakennusjärjestyksellään määriteltävä kuntakohtaiset lupakynnykset momentin mukaisten rajojen alle jäävien turvallisuuden ja terveellisyyden kanalta merkittävien rakennushankkeiden osalta. Esitysluonnoksen perusteella esim. saunan tai minkä tahansa väliaikaisen rakennuskohteen luvanvaraisuus jäisi kuntakohtaisesti ratkaistavaksi. Tämä aiheuttaa osaltaan sekavuutta ja eriarvoisuutta kuntien välillä eikä tuo kaivattua muutosta nykytilaan. Julkisuudessa jo kovasti odotetaan tätä pykälää ja sen tuomaa vapautta pienrakentamiseen. Tämä saattaa entisestään lisätä luvatonta rakentamista ja aiheuttaa lisää jälkivalvontaa sekä jälkeenkäynnin tapahtuvaa lupien hakemisia, mikä on huomattavan työllistävää normaaliin rakennuslupamenettelyyn verrattuna.

Lakiluonnoksen 208 § 2 momentin mukainen määritelmä rakennuskohteista, joiden rakentaminen voi edellyttää rakentamislupaa, on erittäin laava ja tulkinnanvarainen, mikä osaltaan lisää sekavuutta lupatarpeista eri kuntien välillä.

Rakennuslupaa koskevan perusteluosissa kielletään energiakaivojen sijoittaminen pohjavesialueille. Näin merkittävä ja laaja-alainen kieltö tulisi saattaa lain tasolle.

Lakiluonnoksen 222 § mainittu tietomalli on sinällään kannatettava ja hyvä suuntaus tulevaisuudessa. Perusteluissa mainitaan, että rakennussuunnittelu tapahtuu jo nyt suurelta osin BIM-muotoisena. Tämä varmasti pitää paikkansa neliöillä tai kuutioina mitaten, mutta kappalemääräisesti mitattuna valtaosa hankkeista suunnitellaan kuitenkin edelleen perinteisin 2D piirustuksin. Mallintaminen tuntuu tarpeettoman raskaalta tavalta suunnitella pienempiä rakennushankkeita tai esimerkiksi vanhojen rakennusten pienimuotoisissa muutostöissä. Nämä kuitenkin muodostavat merkittävän osan rakennuslupien määrästä. Käytännössä Suomesta ei todennäköisesti löydy tarvittavaa määrää mallinnusosaamista, jolla kaikki maan rakennushankkeet voitaisiin mallintaa ja vielä pitää tätä mallintajaa mukana koko hankkeen rakennusajan, että



saadaan lopullinen toteumamalli aikaiseksi. Myös mallin ylläpito (232 §) rakennuskohteen elinkaaren ajan on monelle pienelle omistajalle kallis vaatimus.

Mallien käsittely rakennusvalvonnoissa vaatii laite- ja ohjelmistoinvestointeja sekä muutoksia prosesseihin ja aiheuttaa merkittäviä koulutustarpeita henkilöstölle sekä vaatii tulevaisuudessa osaamistason merkittävää nostamista tämänkaltaisissa teknisissä asioissa. Vaarana on, että osaaminen painottuu käytettyyn tietotekniikkaan varsinaisen substanssin sijaan. Lisäksi on varmistettava saumaton tiedonsiirto kunnan ja valtion välisessä tietojen siirrossa. Tiedon siirto tulee perustua automatisoituihin rajapintapalveluihin käyttäen yleisiä ja joustavia tiedonsiirtoformaatteja. Erytyissuunnitelmiin (230 §) kohdistuu sama mallinnusvaatimus, kuin 222 §:ssä. Siinä on samat ongelmat pieniä hankkeita ajatellen kuin yllä on mainittu.

Suunnittelutehtävien vaatimusluokkaan esityksessä lisätty uusi vaatimusluokka on rakennusvalvonnan arvioin mukaan hyvä ja noudattaa rakennusalan jo muodostamaa käytäntöä. Lisäksi täytyy määritellä selvät rajat asetuksella suunnittelualoittain. Edellä mainittu koskee soveltuvien osin myös lakiluonnoksen 247 §.

Kannatettavaa on myös se, että sääntelystä poistettaisiin edellytys, jonka mukaan pääsuunnittelijan on täytettävä vähintään samat rakennus- tai erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset kuin kyseisen rakennushankkeen vaativimmassa suunnittelutehtävässä. Vaatimustaso laskisi näin myös rakennustarkastajalta edellytetyn kelpoisuusvaatimuksen suhteen, millä olisi vaikutusta siihen, milloin rakennusvalvonta on vaativan ja milloin tavanomaisen tasoinen.

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimus 244 § ei vaikuta loogiselta, kun erittäin vaativan tason suunnittelijaksi kelpaa myös teknikko, mutta sen sijaan vaativaan se ei näyttäisi kelpaavan. Erittäin hyvä muutos on, että vaativimmissa tehtävissä pätevyudet osoitetaan keskitetyn pätevyyden arvioinnin kautta. Myös 245 § mukaista suunnittelijan suostumusta tehtävään voi pitää hyvänä asiana, kun on välillä tullut esiin tilanteita, joissa suunnittelija ei ole tiennyt olevansa vastuullisena suunnittelijana joissain hankkeissa, joissa hankkeeseen ryhtyvä on osin ymmärtämättömyyttään ilmoittanut jonkun henkilön ko. tehtävään.

Lakiluonnoksen 246 § mahdollistamaa suunnittelijan tosiasiallisen ajankäytöllisen voimavaran arviointia voi pitää erittäin hankalasti toteutettavana ja osin mielivaltaisena tehtävänä rakennusvalvontaviranomaiselle. On mahdotonta saada luotettavaa tietoa jonkun yrityksen ja yksittäisen suunnittelijan työtilanteesta ja kapasiteetista jostain tehtävästä suoriutumiseen. Suunnittelijoiden työt hajaantuvat tyypillisesti maantieteellisesti laajalle alueelle, jolloin viranomaisen on vaikeaa muodostaa käsitystä todellisesta työtilanteesta.

Vastaavan työnjohtajan tavanomaisessa työnjohtotehtävässä (248 §) soisi olevan edelleen vähintään teknikkotason (rkm) tutkintovaatimus, mikäli on tarkoitus, että omakotitalot yms. ovat enimmäkseen tässä vaativuusluokassa. Se on erittäin hyvä muutos, että vaativimmissa tehtävissä pätevyudet osoitetaan keskitetyn pätevyyden arvioinnin kautta. Käytännössä ilmoittautumiset työnjohtajien tehtäviin tapahtuvat sähköisten järjestelmien ja vahvan tunnistautumisen kautta, joten 249 § kirjaukset kirjallisista ilmoituksista ja suostumuksista tuntuvat kovin vanhanaikaisilta. Vastaavan työnjohtajan ajankäytön ja voimavarojen (250 §) arviointi on ehkä hieman helpompi toteuttaa kuin suunnittelijoiden osalta.

Rakennustarkastajan pätevyyttä koskevassa 252 § edellytetään sekä suunnittelu- että työmaakokemusta. Tämä karsii muutenkin vähäisten pätevien hakijoiden joukkoa runsaasti, kun

harvalla alan ammattilaisella on kokemusta kummastakin merkittävässä määrin. Ammattitaidon ylläpitovaatimus on kirjoitettu varsinaiseen lakiesitykseen puutteellisesti ja sitä pitää täsmentää. Esimerkiksi henkilöt, jotka ovat tehneet käytännössä koko työuransa rakennusvalvontatyötä; ovatko he edelleen jatkossa kelpoisia ko. tehtävään esimerkiksi hakiessaan jollekin toiselle paikkakunnalle. Osa on saattanut tehdä ns. aina rakennusvalvontatyötä, mutta ei omaa merkittävää suunnittelu- tai työmaakokemusta. 267 § on osittain päällekkäinen ja ristiriitainen rakennustarkastajan pätevyysvaatimuksen osalta 252 § kanssa. MRA 108 § mukainen siirtymäsäännös on edelleenkin tarpeellinen, koska rakennustarkastajien joukoissa on vielä paljon henkilöitä, jotka eivät ole suorittaneet alempaa tai ylempää korkeakoulututkintoa, vaan toimivat tehtävissä esimerkiksi teknikkotasoisella rakennusmestarikoulutuksella. Pitääkö alalle hakijan tulevaisuudessa ensin hakeutua rakennustarkastajarekisteriin, osoittaakseen olevansa ylipäätään kelpo hakija, hakiessaan rakennustarkastajan virkaan jollekin paikkakunnalle?

Vaativan tasoisen rakennusvalvonnan 253 § vaatimukset eivät ole selkeitä pätevyden arvioinnin osalta. Voidaan kysyä, onko joku rakennusvalvontatehtävä vaativan tasoisen joltain osa-alueelta, jos sen alan viranhaltija on joskus ollut esimerkiksi vaativan tason suunnittelija tai työnjohtaja joskus vuosikymmeniä sitten. Kuitenkin suunnittelija- ym. pätevyksien katsotaan yleisesti vanhenevan jossain vaiheessa, mikäli kyseistä ammattitaitoa ei ylläpidetä. Yleensäkin kahden tason rakennusvalvontamalli kaipaa selkeyttämistä, mikäli sellaista halutaan muodostaa. Vastuiden ja kustannusten jakaminen, sekä se, mitä hankkeita asia koskee ei käy mitenkään selvästi esiin. Vaarana on myös byrokratian lisääntyminen rakennushankkeeseen ryhtyvän kannalta, kun päätöksiä tekee useampi taho eikä varmasti ole aina aivan selvää, kuka päättää mistäkin seikasta juuri kyseissä rakennushankkeessa. Nykyinen mallikin mahdollistaa avun pyytämisen isommasta rakennusvalvonnasta, mikäli tätä mahdollisuutta haluttaisiin käyttää. Isompi rakennusvalvonta voisi toimia esimerkiksi lausunnonantajana joissain teknisissä kysymyksissä, sen sijaan että luodaan uusi hallintomalli. Lisäksi on muistettava, että keinovalikoimassa on myös aina erityismenettely, jolloin rakennusvalvonta niin harkitessaan voi pyytää asiantuntijalausuntoja eri asioista alan erityisasiantuntijoilta. Tämä asettaa kahden tason rakennusvalvonnan tarpeellisuuden osin kyseenalaiseksi. Suhteutetun valvonnan periaatteen mukaisesti rakentamisen viranomaisvalvonnassa keskeistä on varmistaa, että rakennushankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja työnjohtajat täyttävät tehtävien vaativuuteen perustuvat kelpoisuusvaatimukset. Valvonnan luonteen kannalta ei ole perusteltua edellyttää lupakäsittelyä suorittavilta viranhaltijoilta suunnittelijoita vastaavien kelpoisuusvaatimusten täyttämistä.

Lahden kaupunki pitää erinomaisena esitettyä voimassa olevasta laista poiketen asetettua kymmenen vuoden määräaikaa, jonka sisällä aloitettu rakentamistyö tai muu toimenpide luvan myöntämisestä laskettuna tulisi saattaa valmiiksi (309§). Tällä olisi varmasti toivottu ohjaava vaikutus.

Rangaistuksen mahdollisuuksia on 320 § laajennettu aiemmasta huomattavasti. Poliisi on perinteisesti suhtautunut rakennusvalvonta-asioista tehtyihin ilmoituksiin mahdollisista rangaistavista rikkomuksista hyvin vähättelevästi ja useimmiten ilmoitukset eivät ole johtaneet sakkorangaistuksiin. Nykyistä tarkempi rangaistavuuden sääntely on lähtökohtaisesti hyvä suuntaus ja antaa todennäköisesti enemmän vaikuttavuutta viranomaistoimintaan.

Erinomainen ja toivottu uudistus on mahdollisuus saada Verohallinnolta yhteystietoja ja vastaavaa tietoa viranomaiskäsittelyyn (353§).

Lahden kaupunki kannattaa keskitettyä suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyden arviointia. Kannatettavaa on niin ikään siirtyminen ilmoitustaululla tapahtuvasta julkipanosta hallintolain mukaiseen julkiseen kuuluttamiseen päätösten tiedoksiannon osalta. Ottaen huomioon, että lain mukaiset päätökset ovat usein yksityishenkilöitä koskevia ja sisältävät runsaasti erilaisia suunnitelma- ja muita mahdollisesti henkilötietoja sisältäviä asiakirjoja, tulisi esitysluonnoksessa määritellä selkeästi, mitä asiakirjoja tai tietoja viranomaisen verkkosivuilla tulisi julkisen kuulutuksen yhteydessä julkaista.

Kaavoitus- ja rakentamislaki ei sisältäisi oikaisuvaatimusmenettelyä. Kuulutusmenettelyyn siirtyminen lisää todennäköisesti tarvetta saada rakennustyön suorittamiseen töiden aloittamisoikeus ennen päätöksen lainvoimaisuutta. Töiden aloittamisoikeutta käytetään, jotta vältetään turhilta odottamisesta syntyviltä kustannuksilta. Tämä muutos aiheuttaa huomattavasti lisätöitä rakennusvalvonnoille vakuuksien käsittelyissä. Lakiluonnoksen perusteella on tarkoitus luopua KRL:ssä säädetystä oikaisuvaatimusmenettelystä.

Oikaisuvaatimusmenettelystä luopumista, sen perusteita tai vaikutuksia ei ole kuitenkaan lainkaan käsitelty esitysluonnoksessa tai lain valmistelujaostojen työn yhteydessä. Muutoksella voi olla vaikutusta muun muassa päätösvallan delegointiin kunnissa sekä hallintotuomioistuimien käsiteltäväksi saatettavien muutoksenhakuasioiden määrään ja laatuun.

Päävastuulliselle toteuttajalle, pääsuunnittelijalle, rakennussuunnittelijalle ja erityissuunnittelijoille sekä valvojalle tulisi ehdotuksen mukaan viiden vuoden vastuuajaksi suorituksistaan. Viiden vuoden vastuuajaa ei voisi sopia lyhemmäksi, joten yleisten sopimusehtojen (YSE 1998, KSE 2013) mukaista kahden vuoden takuuajaa ei enää voisi sopimuksissa käyttää. Jos osapuolet haluaisivat sopia viittä vuotta pidemmästä vastuuajasta, se sen sijaan olisi mahdollista. Viiden vuoden vastuuajaa voi aiheuttaa vakuusongelmia mm. pienemmille urakoitsijoille, joilla on rahoituksellisesti käytettävissään rajatut mahdollisuudet vakuuksien järjestämiseen vastuuajan kattamiseksi. Pahimmillaan tämä voi johtaa siihen, että osa urakoitsijoista ei pysty tarjoamaan kohteita

#### Tietomallimuodon ja rakenteellisen tiedon muodon vaatimus

Lakiluonnoksen mukaan kaavat ja tonttijaot tulisi jatkossa laatia tietomalleina sekä yleisen alueen suunnitelma tietomallina tai muutoin koneluettavassa ja tietosisällöltään vakioidussa muodossa. Lisäksi kunnan tulisi välittää lupapäätökset, rakennuskohteen suunnittelumalli, rakennuskohteen toteutumamalli ja tiedot RYTJ:iin yhteen toimivassa ja koneluettavassa muodossa. Ympäristöministeriön asetuksella annettaisiin tarkempia säännöksiä edellä mainituista.

Lahden kaupunki toteaa, että erityislainsäädännössä edellytetty tietyn määrätyn tietomallin käyttäminen kunnan toiminnassa on uusi lakisäätötehtävä ja siten kunnille tulee järjestää tarvittava rahoitus rahoitusperiaatteen mukaisesti.

Kunnissa rakennetun ympäristön digitalisaatiota on kehitetty viimeisen parinkymmenen vuoden ajan yhtenä kokonaisuutena. 2000-luvun alussa kunnissa otettiin laajamittaisesti käyttöön kuntien 'perusrekisterit', jotka sisältävät kunnan väestö-, kaava-, kiinteistö-, osoite- ja rakennusrekisterit. Rekisterinosat integroituvat toisiinsa sekä kunnan paikkatieto-, palaute- ja julkaisujärjestelmiin sekä rakennusvalvonnan, ympäristöpalvelujen ja kuntatekniikan käytössä oleviin sähköisiin asiointipalveluihin ja edelleen kuntien päätöksenteko- ja laskutusjärjestelmiin. Tietorakenteen muutos yhteen rekisteriosaan tai järjestelmään aiheuttaa muutoksia muihinkin osiin ja järjestelmiin sekä järjestelmien välisiin integraatioihin. Tietomallien muuttuminen voi siis aiheuttaa laajamittaisen kehitystyön, joka tulee ottaa huomioon käyttöönoton aikataulussa.

IFC-mallien käyttö rakennuslupaprosessissa on pitkällä tähtäimellä kannatettavaa, sillä se antaa uudenlaisia mahdollisuuksia rakentamisen valvontaan ja lupaprosessin automatisointiin. Lahden kaupunki ei yhdy lakiluonnoksessa esitettyihin tavoitteisiin, että yksityisen sektorin tuottamat rakennusten IFC-mallit sekä kuntien rakennetun ympäristön tieto-omaisuus olisivat kaikille julkisia ja maksuttomia.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen tavoitteet ovat lähtökohtaisesti kannatettavia. Luonnos sisältää hyviä kokonaisuuksia mm ilmastomuutoksen hillinnän, luonnon monimuotoisuuden turvaamisen ja digitalisaation edistämisen osalta. Luonnoksessa esitetyt toimenpiteet eivät kuitenkaan suurelta osin tue esitettyjä tavoitteita. Uudistuksen tavoitteena on ollut prosessien selkeyttäminen ja nopeuttaminen, käytännössä suuri osa esitetyistä toimenpiteistä hidastavat prosessien läpimenoaikaa ja lisäävät byrokratiaa sekä niistä koituvia kustannuksia. Lisäksi luonnos on vahvasti riippuvainen lukuisista säännöksistä, joita kaikkia ei ole ollut tämän lausunnon antamisen aikana käytettävissä. Näiden seikkojen johdosta Lahden kaupunki katsoo, että valmistelun jatkamiselle ei ole perusteita ja se on keskeytettävä. Toiminnallisesti parhaaseen lopputulokseen päästään voimassa olevan maankäyttö ja rakennuslakiin tehtävillä pienillä ajantasaistamiseen tähtäävillä tarkennuksilla.