

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1-16, 37-40)

-

Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 17-24, 37-40)

-

Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 25-36, 37-40)

Teuvan kunnanhallitus on 15.11.2021 antanut seuraavan lausunnon:

Lakiluonnos sisältää monia ehdotuksia, jotka johtaisivat kuntien osalta nykyistä raskaampiin ja uusiin menettelyihin, toimintojen hidastumiseen sekä selvitysvelvollisuuksien laajentumiseen. Lakiluonnos voi tarkoittaa kunnille merkittävää lisäresurssoinnin tarvetta.

Osin jälkivalvontaan perustuva rakennusten valvonta on huonoa käytäntöä ja tulisi aiheuttamaan tarpeettomasti ongelmia ja vaikeita korvauserimielisyyksiä. Jopa 30 m²:n pihasaunat ja muut ilman lupaa rakennettavat rakennukset tarkoittaisivat, että ne voisivat olla myös sijoitettu täysin laillisesti mutta epätarkoituksenmukaisesti. Ilman lupaa rakennettavat rakennukset eivät myöskään tulisi kiinteistöveron piiriin. Rakennusvalvonnalle ei pitäisi asettaa uusia valvottavia tehtäviä lupaprosessiin, koska se nimenomaan vaikeuttaa lupaprosessia, eikä palvele rakentamisen laadun parantamista.

Nykyisessä taloudellisessa tilanteessa kunnille voi muodostua taloudellisia vaikeuksia suoriutua uuden lain mukana tulevista velvoitteista ja niiden toimeenpanosta.

Lakiluonnoksessa ei ole tarpeeksi kiinnitetty huomiota eri lakiuudistusten yhteisvaikutuksiin, jotka eivät välttämättä tue mm. kuntien maapolitiikan vahvistumista ja kaavamopolin säilymistä.

Lisäksi on valitettavaa, että lakiluonnoksen työryhmävalmistelua ei jatketa työryhmän toimesta, vaan lakiluonnoksen valmistelua jatketaan lausuntokierroksen jälkeen virkatyönä ympäristöministeriössä. Erityisesti näin laajan lakiluonnoksen valmistelu tulisi tehdä avoimesti ja laaja-alaisesti eri osapuolien kesken.

Teuvan kunta pitää nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia toimivana eikä näe, että esitetty muutokset yhteisvaikutuksiltaan ainakaan parantaisivat sitä. Teuvan kunta katsoo, että uudistusta ei esitetyssä muodossa tule toteuttaa.

Uudella lainsäädännöllä ei saa vaikeuttaa haja-asutusalueella rakentamista ja asumista.

Kysymyksiä lausunnonantajille

Lakiuudistuksen valmistelun aikana käydyissä keskusteluissa on ollut esillä myös maakuntakaavaa koskeva vaihtoehtoinen malli.

Vaihtoehtoisen mallin oleellisin ero lakiehdotukseen olisi se, että maakuntakaavan oikeusvaikutuksia ei rajattaisi laissa vaan maakuntakaava olisi nykyiseen tapaan kokonaisuudessaan oikeusvaikutteinen. Vaihtoehtoinen malli olisi oikeusvaikutusten osalta pääosin nykyisen lain kaltainen, mutta malli ei kuitenkaan sisältäisi nykyisen lain mukaista maakuntakaavan toteuttamisen edistämisvelvoitetta.

Myös vaihtoehtoisessa mallissa maakuntakaavassa olisi esitettävä aluerakenteen, liikennejärjestelmän ja liikenneverkon sekä viherrakenteen kehittämisen periaatteet, ja lisäksi maakuntakaavassa voitaisiin esittää myös muita maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita. Vaihtoehtoisen mallin mukaan maakuntakaavassa esitettävistä asioista kuitenkin rajattaisiin laissa nimenomaisesti pois yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenne. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa.

Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.

-

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä

-

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

-

Erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan lupaedellytyksissä ollaan palaamassa oikeusharkinnasta rakennuslain aikaiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Miten lupaedellytykset pitäisi kirjoittaa, jotta:

- a. tuomioistuimen kannalta kunnan myöntämä lupa on mahdollista pitää voimassa eikä lupa mene valituksen johdosta nurin oikeudessa automaattisesti esimerkiksi siksi, että luvalla käsitellään vain yhden rakennuspaikan, eikä sitä ympäröivien alueiden tilanne?**
- b. kunnan kannalta on mahdollista evätä lupa esimerkiksi siksi, että kyseinen rakentamisen lievealue on suunniteltava kaavoituksellisesti kokonaisuutena?**

-

Miten päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän perustelut pitäisi kirjoittaa, jotta niistä kävisi kyllin selkeästi ilmi, että allianssimallin tai muiden yhteistoiminnallisten toteutusmuotojen käyttäminen on hankkeessa mahdollista?

-

Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?

-

Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön ottamatta luonnonvalon johtamista asuntoihin. Miten asumista ja majoitusta koskevia olennaisia teknisiä vaatimuksia pitäisi mielestänne muuttaa ottaen huomioon kalustettujen asuntojen vuokraus ja Airbnb-toiminta?

-

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

-

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[Teuvan kunnanhallituksen pöytäkirjanote 15.11.2021; Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus.pdf](#)

kunta Teuvan
Teuvan kunta