

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Lain kokonaisuudistukselle ei välttämättä ole tarvetta, mutta prosessin keventäminen nähdään hyvänä. Laki muutos aiheuttaa muutoksia kuntien delegointipäätöksiin, maapoliittisiin ohjelmiin jne. sekä aiheuttaa koulutustarvetta kuntien henkilöstölle.

Lakiluonnos yhdessä lunastuslain luonnoksen kanssa aiheuttaa haittaa kunnille ja vaikeuttaa maapolitiikan toteuttamista ja maan hankintaa, koska maan hinta nousee. Nousu tulee siirtymään myös asuntojen hintoihin.

ELY-keskusten rooli ja tehtävät ovat nykyisellään kuntien näkökulmasta sopivalla tasolla.

Hiilineutraaliuden edistäminen esimerkiksi vähähiilisen rakentamisen kautta sekä digitalisaation hyödyntäminen ovat hyviä asioita kuntien näkökulmasta.

Lakimuutos edellyttää, että alueidenkäytön tietomallin/järjestelmän päivitys tulee olla kunnalla tehtynä. Ilman järjestelmäpäivitystä kunnat eivät tule selviämään nykyisellä ohjelmisto- ja henkilöstöressursilla. Datan omistajuuden tulee säilyä kunnilla.

Kuntien osallistaminen lain valmistelussa on ollut osittain puutteellista, eikä kuntia ole osallistettu ja kuultu riittävästi eri vaiheissa.

Nokian kaupungin huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1-16, 37-40)

27§: "Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan hallintosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle". Nopeuttaa yleiskaavan hyväksyntäkäsittelyä, mutta vaatii ensin poliittisen hyväksynnän ja sen jälkeen hallintosäännön muutoksen.

37§: "Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan hallintosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle". Nopeuttaa asemakaavan hyväksyntää merkittävästi kuten 27§ eli tämäkin vaatii ensin poliittisen hyväksynnän ja sen jälkeen hallintosäännön muutoksen.

50§-51§: Lakisääteisen ja pakollisen kaupunkiseutus suunnitelman sisällyttäminen lakiin on perusteetonta.

86§: Rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä saatava pysyvä, yksilöivä tunnus kaavalle, yleisen alueen suunnitelmalle,

Kaupunginhallitus 29.11.2021 / 423 §

tonttijakosuunnitelmalle jne. vaatii kunnan järjestelmän päivityksen.

Kunnat eivät tule selviämään nykyisellä ohjelmisto- ja henkilöstöresurssilla.

87§-92§: Alueidenkäytön tietomalli jne. järjestelmäpäivitys tulee olla kunnalla tehtynä, jotta kaavatiedot voidaan siirtää koneluettavassa muodossa

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

Nokian kaupungin huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 17-24, 37-40)

95§: Järjestelmäpäivitys tulee olla kunnalla tehtynä. Kunnille aiheutuu

tästä kustannuksia ja lisätyötä ja henkilöstön koulutustarvetta.

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

-

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)

250 (esitys)

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

70 (esitys)

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?**

Nokian kaupungin näkemyksen mukaan kunnilla on omia periaatteitaan esim. mitoitusperiaatteet kaavattomien alueiden rakentamiseen. Niissä usein arvioitu haluttua rakentamisen

enimmäismäärää alueittain. Uudella määräyksellä ei liene oleellista vaikutusta tähän. Toisaalta lisäys "vähäistä suurempaa haittaa" antaa aihetta kyseenalaistamiseen ja voi vaikeuttaakin kunnan omaa haluttua linjaa.

Nokian kaupungin näkemys on yhteneväinen Kuntaliiton lausuman kanssa: "Lisäksi Kuntaliitto kiinnittää huomiota siihen, että lakiluonnoksen eri elementit saattavat toimia ristiriitaisesti.

Esimerkiksi korvausveloitteiden laajentamisesta voi olla seurauksena kaavoitusjärjestelmälle asetettujen tavoitteiden vastainen kaavoituskäytäntö. Lisäksi nk. lupa tai rahat -periaatteen käytön laajentuminen johtaa yhdyskuntarakennetta hajauttavaan kehitykseen, mikä puolestaan johtaisi esimerkiksi julkisten palveluidenjärjestämisen kallistumiseen sekä ilmastotavoitteiden saavuttamisen vaikeutumiseen. Käytännössä lakimuutos voi johtaa päinvastaiseen kehityskulkuun kuin mihin koko kaavajärjestelmä tähtää ja lain tavoitteet ja säännökset ohjaavat."

Hजारakentamista pitää pystyä ohjaamaan myös kuntien omilla päätöksillä, koska kuntien olosuhteet eroavat toisistaan esim. kunnan sijainnin, elinkeinorakenteen, asemakaavan ulkopuolisen alueen määrän ja erityisharkinta-alueen sijoittamisluvista päätöksiä tekevän tahon suhteen.

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 vaatimustaso ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislaisissa lukuun ottamatta luonnonvalon johtamista asuintilaan. 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

[Nokian kaupungin lausunto.pdf](#)

Suokas Susanna
Nokian kaupunki - Kari Stenlund, Nokian kaupunki,
kaupunkikehityspalvelut/Maankäyttö