

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki

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)

Sastamalan kaupunki yhtyy Kuntaliiton antamaan lausuntoon ympäristöministeriön luonnoksesta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi, sekä korostaa erityisesti seuraavaa:

- Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on kunnan näkökulmasta edelleen toimiva, eivätkä luonnoksessa esitetyt muutokset yhteisvaikutukseltaan näyttäisi parantavan sitä olennaisesti.
- Nyt esitetty kaavoitus- ja rakentamislaki sisältää nykyiseen lainsäädäntöön verrattuna niin paljon epäkohtia, että sen valmistelu tulisi aloittaa alusta.
- ELY-keskusten laajempi valvontatehtävä ei ole tarpeen. Vuodelta 2017 oleva lainsäädäntö on riittävä, kuntien oikeuksia ei ole tarpeen vähentää. On tärkeää, että kunnilla on jatkossakin mahdollisuus viedä eteenpäin kunnalle tärkeitä kehittämishankkeita.
- Kehittämiskeskustelu on hyvä tilaisuus välittää tietoja viranomaisten ja kunnan välillä, sitä ei ole tarpeen harventaa kahteen vuoteen.
- Rakennuspaikan minimipinta-alan tiputtaminen 1 000 m² ei ole mitenkään perusteltua. Liian pieni tonttikoko vaikeuttaa rakennusten ja tarvittavien järjestelmien (jätevesi, maalämpö) sijoittamista suhteessa rajoihin, omiin rakennuksiin, naapurin rakennuksiin ja vesistöihin varsinkin ranta-alueilla.

- Lupakynnyksen merkittävä nostaminen johtaa vääjäämättä erittäin työllistävän jälkivalvonnan määrän kasvamiseen. Varsinkin ranta-alueilla pitäisi pystyä valvomaan rakentamisen kaavojen mukaisuutta. Ennakoivalvonnan kautta kiinteistön omistajien tasapuolinen kohtelu pystytään toteuttamaan paremmin sekä kustannukset ja resurssit pystytään ennakoimaan paremmin. Kokemuksesta tiedetään jo, että on paljon helpompaa ohjata etukäteen kuin jälkikäteen korjautella tai purattaa. Työllistävästä jälkivalvonnasta seuraa usein myös oikeusprosesseja, joita tällä lupakynnyksen nostamisella juuri halutaan välttää. Lupakynnyksen nostaminen lisää myös riskejä rakennetun ympäristön turvallisuuden toteutumiseen.
- Rakentamisen osalta alle 30 m2 rakennusten luvanvaraisuuden poistuminen lisää riskiä kiinteistöverotietojen ajantasaisuuden heikkenemisestä ja sitä kautta kuntalaisten eriarvoisesta kohtelemisesta.
- Kunnalla tulee olla mahdollisuus rakennusjärjestyksessään paikalliset olosuhteet huomioiden määrätä itse oman alueensa lupakynnyksestä.
- Kahden tason rakennusvalvontojen mallia ei tarvita, se aiheuttaa vain lisää töitä ja kustannuksia. Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kuntalaki mahdollistavat rakennusvalvontayhteistyön, rakennusvalvonnan resurssien jakamisen, sekä asiantuntija-avun hankkimisen toisilta rakennusvalvonnoilta.
- Rakennusvalvonnan henkilöstölle asetettavien pätevyysvaatimuksien ei tule perustua esitetyllä tavalla suoraan suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimukseen, koska silloin rakennusvalvontatyössä hankittu työkokemus ei tulisi huomioiduksi kelpoisuutta kerryttävänä työkokemuksena.
- Rakentamisen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen ja hiilijalanjälkeen on huomioitu jo nyt nykylainsäädännössä riittävän hyvin eivätkä erilliset laskelmat anna lisäarvoa. Kestävä kehitys ja ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen on osana kuntien strategiaa ja kuntien on mahdollista toimia ko. tavoitteiden mukaan, ilman, että ne olisivat säädöksissä. Tarkoituksenmukaiset ja vaikuttavat toimenpiteet kestävän kehityksen ja ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen osalta vaihtelevat riippuen kunnan sijainnista, koosta ja olosuhteista.
- Rakennusvalvonnan digitalisoituminen on suurimmassa osassa kunnista jo pitkällä. Haasteita on ohjelmistojen yhteensopivuudessa ja niiden ylläpitokustannuksissa.

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 edistämismallia.

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 (kerrosneliometriä

-

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?

-

Oleonnaisten 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?

-

Uusi-Erkkilä Satu
Punkalaitumen kunta

Mikkola Pauli
Sastamalan kaupunki - Rakennusvalvonta