

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Kauhajoen kaupunki lausuu luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi seuraavaa:

Kauhajoen kaupunki katsoo, että lakiluonnosta ei tule viedä eteen-päin nyky muodossaan. Kauhajoen kaupungin kokemuksen mukaan nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on ollut toimiva, ja se on palvellut maankäytön ja rakentamisen ohjausta sekä yleisten alueiden pitoa hyvin. Hyvin toimivaa lakia ei tulisi oleellisesti muuttaa, vaan siihen voidaan tehdä tarvittavia korjauksia tarpeen mukaan.

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

Lakimuutoksen tavoitteista mm. digitalisaation edistäminen on hyvä asia. Kaikissa kunnissa ei ole kuitenkaan valmiuksia ottaa käyttöön kiinteistöjen, kaavojen ja rakennusten tietomalleja esitetystä aika-aulussa siinä muodossa kuin KRL edellyttäisi. Tietomallien sisällyttäminen lakiin ei huomioi erilaisten kuntien lähtökohtia riittävän hyvin. Tietomallien käyttöönottoa tulee edistää ja valmistella pidemmällä, ennen kuin se tuodaan lainsäädäntöön. Säädöksissä tulee osoittaa riittävän pitkä siirtymäaika; kolme vuotta on liian lyhyt aika monelle kunnalle, jolla resurssit ovat pienet. KRL:n säädösratkaisuja ei tulisi sitoa vielä epävarman RYTJ:iin ja sen käyttöönottoon.

Kuntien käytänteiden muuttaminen Ympäristöministeriön valmisteileman tietomallin mukaiseksi vaatii merkittävästi muutostyötä, yhteensovittamista, aikaa ja rahaa. Tietomallien aiheuttamat muutokset kaikkien vaadittavien tietomallien osalta, tarvittavat muutokset kuntien digitaalisiin prosesseihin ja järjestelmiin sekä näistä aiheutuvat kustannukset tulisi arvioida huolellisesti ja järjestää kunnille rahoitus rahoitusperiaatteen mukaisesti. IFC-mallien käyttö rakennuslu-

paperiosuudessa on pitkällä tähtäimellä kannatettavaa, sillä se antaa uudenlaisia mahdollisuuksia rakentamisen valvontaan ja lupaprosessin automatisointiin.

Ilmaston muutoksen torjunta on periaatteellisesti hyvä tavoite. Laki-muutosehdotukseen on kuitenkin sisällytetty rakentamisen ja kaa-voituksen käytännön toteutukselle liian teoreettisia ja vieraita malleja ilmastonmuutoksen torjunnalle ja kiertotalouden edistämiseksi. KRL 5 § 1 mom sisältämä määräys ”kaavoituksessa on edistettävä ilmastomuutoksen hillintää” on laajasti ymmärrettävä periaate, joka so- pii paremmin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Millä perusteilla voitaisiin todeta, että kaavoitus ei täytä 5 § 1 momentin vaatimuksia? Yhteiskunnan toiminta edellyttää todennäköisesti myös hankkeita, joista koituu ilmastovaikutuksia. Voiko tällaisia hankkeita jatkossa kaavoittaa?

Hiilivaikutuksia ei tule ottaa osaksi rakennuslupaharkintaa. Rakentamisen ja maankäytön hiilivaikutukset riippuvat monista teknisistä ratkaisuksista, käytettävän lämmitys- ja sähköenergian raaka-aineesta, rakennusten ja liikenteen käyttäjien käyttäytymisestä ja valinnoista, julkisen liikenteen tarjonnasta ja hyödyntämisestä, rakennuksen käyttäjästä jne. Hiilijalanjäljen laskeminen on teoreettista ja perustuu monien laskennassa käytettävien arvojen arvioimiseen ilman tarkkaa tietoa todellisesta hiilen kulutuksesta tai sidonnasta. Rakennuksen vähähiilisyys ei riipu vain rakentamisratkaisuksista, vaan monesta rakennuksen elinkaareen ja käyttöön liittyvästä vaihtuvasta tekijästä. Rakennuksen hiilivaikutuksia on vaikeaa arvioida yksiselitteisesti ja yksittäisen rakennuksen koko elinkaaren hiilivaikutukseen vaikuttaa rakennuksen käyttö. Hiilineutraaliutta tulisi edistää muilla keinoilla, kuten erityisrahoituksella, veroilla, kannusteilla, tutkimuksella ja tuotekehityksellä.

Kauhajoen kaupunki pitää tarkoituksenmukaisena, että maakunta-kaavassa esitetään viherrakenne (18 § Maakuntakaava). Sitä koskevien merkintöjen ei kuitenkaan tule olla oikeusvaikutteisia suojelualueita lukuun ottamatta, vaan merkinnät tulisi esittää oikeusvaikutuksettomina kehittämismerkintöinä. Suojelualueet on hyvä tuoda esille maakuntakaavan viherrakennemerkinnöissä, sillä ne ovat tärkeä osa viherrakennetta ja vaikuttavat monenlaiseen maankäyttöön. Suojelualueiden ulkopuolella alueet ovat kuitenkin pääasiassa yksityistä metsämaata, jolle tulee osoittaa lähinnä oikeusvaikutuksettomia merkintöjä toteutus suunnittelun pohjaksi.

Kiertotalous on kannatettava toimintamalli, joka tarkoittaa hyvin monenlaista toimintaa sekä toimintaa ohjaavia periaatteita. Kiertotalouden edellytysten huomioimista ei kuitenkaan tule vaatia yleiskaavan sisältövaatimuksissa, sillä yleiskaavatasolla maankäytön suunnittelu on yleispiirteistä, eikä toimijoiden kiertotalouden edellytysten tarpeita vielä tuossa vaiheessa yleensä tiedetä (29 § Yleiskaavan laadulliset vaatimukset). Kiertotaloutta voidaan edistää muilla, tarkoitukseen sopivilla keinoilla.

Monet lakimuutoksen isot asiakokonaisuudet on jätetty täsmennettäväksi asetuksilla ja erikoislakien muutoksilla. Kaikkia lakimuutosten vaikutuksia ei voi siten tässä vaiheessa arvioida.

Kauhajoen kaupunki pitää hyvänä yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelyn mahdollistamista (32 §).

Kauhajoen kaupunki ei pidä tarpeellisena sisällyttää lakiehdotuksen 49 §:ään (Asemakaavan laatimisolite) neljän kuukauden aikarajaa, sillä hyvät käytännöt on jo esitetty Hallintolaissa.

Kauhajoen näkemyksen mukaan lain sallimaa rakennuspaikan vähimmäiskokoa asemakaava-alueen ulkopuolella ei tule pienentää 1 000 neliometriin (211 §, Sijoittamisluvan edellytykset alueella, jolla ei ole asemakaavaa). Rakennuspaikan vähimmäiskoon pienentäminen yhdessä lakiehdotuksessa esitettyjen muiden rakennuslupia koskevien muutosten kanssa johtaa hallitsemattomasti liian täyteen rakennettujen rakennuspaikkojen muodostumiseen haja-asutusalueella, jonne ei tulisi muodostua tiivistä asutusta ilman maankäytön suunnittelua.

Kauhajoen kaupunki ei pidä tarpeellisena lakiesityksen sisältämää ELY-keskuksen valitusoikeuden laajentamista kaavan, kaupunki-seutusuunnitelman ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä (323 §). Nykyinen käytäntö, jossa ELY-keskuksen valitusoikeus on rajattu maakunnallisia ja valtakunnallisia vaikutuksia omaaviin kaavoihin sekä paikallisia vaikutuksia tuottavassa kaavassa koskemaan viranomaisen toimialaan kuuluvia asioita, on hyvä, julkisia resursseja säästävä ja pienten kaavahankkeiden sujuvuutta lisäävä käytäntö. Kauhajoki ei vastusta valitusoikeuden laajentamista poikkeamislupa-asioissa (330 §).

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

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

Maapolittikka ja toteuttamiskorvaus

Toteuttamiskorvauksen toimenpiteiden toteuttamisajaksi ajateltu 15 vuotta on riittämätön. Kunnan kehityksessä ja suunnitelmallisessa maapolitiikassa 15 vuotta ei ole pitkä aika. Toteuttamiskustannus- ja pvmukset olisivat kunnille hyvin riskialttiita, sillä alueiden lopullinen toteutusaikataulu ei ole tiedossa kaavaa laadittaessa. Kunnan maapolitiikan aikajänteen täytyisi olla noin 15 000 asukkaan kokoluokan kunnissa 20-30 vuotta, jotta yhdyskuntakehityksellä pystyttäisiin turvamaan edellinen maanhankinta. Yhdyskuntakehityksessä on kii-vaampia ja hiljaisempia ajanjaksoja.

Toteuttamiskorvauksella on vaikeaa kattaa katualueen ilmaisluovutusvelvollisuuden tarkoitusta, se vaatii monimutkaisia sopimuksia ja monitahoista sopimustekniikkaa. Kunnilla, joissa asemakaavojen laadinta on konsulttivetoista, ei ole tarpeeksi perehtyneisyyttä sopimuksiin eikä voimavaroja viranhaltijoilla tehdä laajojen alueiden sopimuksia. Usein kunnan etu kärsii. Sopimukset eivät välttämättä takaa edes minimitasoa kustannustenkorvaamisesta kunnalle eli kuntalaiset maksavat epäedulliset sopimukset veroina.

Korvaustilanteet ja lunastus sekä katualueiden haltuunotto ja niiden muodostaminen

Korvaustilanteet lunastuslain mukaan lisääntyisivät. Katualueiden haltuunotto vain lunastustoimituksella tai vapaaehtoisella kaupalla aiheuttaa tarpeetonta viivytystä. Se myös edellyttää virkamiehiltä enemmän suurempaa perehtyneisyyttä erityislakeihin ja sopimustekniikkaan. Pienistäkin alueista tarvitaan joko kauppa tai lunastus ennen hankkeen aloitusta. Lunastukset ovat hyvin kalliita toimituksia teknisinä suorituksina, vaikka lunastuskorvaukset jätettäisiin huomiota.

Lisäksi Lunastuslain 15 % korvauksen korotus luo maan hintaa nostavan automaatin. Vapaaehtoisen kaupan tilanteessa joudutaan käytännössä tarkastelemaan myös, saako myyjä kohteestaan lähes saman korvauksen kuin lunastuksessa. Hintoja korottava automaatti on valmis. Jo muutamassa vuodessa alueen hintojen nousu alkaa näkyä.

Maanmittauslaitoksen kyky tehdä lunastuksia ja katualueiden haltuunottoja sekä muodostaa katualueita on rajallinen. Siirtymäsääntöjen tulee olla siten 10-20 vuotta. Kaupungillamme on yli 5 vuotta sitten haettuja katualueen muodostuksia vireillä Maanmittauslaitoksella. Vuosittain noista hakemuksista Maanmittauslaitos kykenee tekemään vain osia, jolloin osa aiemmin haetusta saa uuden toimintusnumeron. Vapaaehtoiset kiinteistökaupatkaan eivät ole asiantuntijaratkaisu, koska niiden valmisteleminenkin kysyy kunnassa virkamiesresurssia ja päätöksenteossa kokoukset.

Katualueen ennakkohaltuunoton puuttuminen lakiehdotuksesta rampauttaa katujen toteutusta. Ilmaisluovutusvelvollisuuden loppuminen tarkoittanee myös, että yksityistiekäytössä olleet alueet eivät siirry katualueiksi korvauksetta vaan lunastustoimituksessa pyritään selvittämään korvauksia määrättäessä jo korvattu osuus ja selvittämään jääkö sen jälkeen korvattavaa. Kuitenkin tuo selvitystyö veloitetaan tuntityönä, ja se on aikaa vievää ja monitahoista. Kohtuullisella kustannustasolla ei päästä hyvään lopputulokseen.

Kauhajoen kaupunki yhtyy Kuntaliiton näkemykseen "Esitetyt laki-muutokset tulevat vaikeuttamaan ja hidastamaan kuntien rakennustun ympäristön toteuttamisprosesseja merkittävästi, koska valtion viivastus ei ole mahdollisuutta toimia tehokkaana osana kunnan nykykaikasta rakentamisprosessia. Muutosehdotus tarkoittaa, että kiinteistömuodostukseen liittyvä rekisteröintiä edeltävä työ ja kustannukset jäävät kokonaan edelleen kuntien vastuulle ja maksettavaksi. Käytännössä valtion

virasto laskuttaa itselleen kunnan tekemästä työstä. Kuntaliitto esittää, että mikäli nykymuotoisesta katualueen il-maisluovutuksesta päätetään luopua, katualueet siirtyvät kunnan omistukseen, alueet otetaan haltuun sekä erotetaan kiinteistöiksi nykyilmaisluovutuksen mukaan. Ainoastaan kaikki korvaukset määrätään tarvittaessa lunastusvoimassa. Näin vältettäisiin kuntien kokonaisprosessien vaikeutuminen nykyisestä.”

Yleisten alueiden suunnittelu ja rakentaminen (18 luku)

Yleisten alueiden suunnitteluun ja toteutukseen ehdotetaan sovellettavaksi nykyistä laajempia osallistamis- ja vuorovaikutusmenetelmiä. Katujen lisäksi myös puistojen ja muiden vastaavien yleisten alueiden luovuttamisesta yleiseen käyttöön tulisi jatkossa tehdä hallintopäätös. Lisäksi jatkossa säädettäisiin yleisten alueiden laatu-vaatimuksista ja suunnittelusta nykyistä laajemmin. Tietomallimuodon vaatimus tulisi koskemaan jatkossa myös yleisten alueiden suunnittelua. Nämä vaatimukset ovat uusia velvoitteita kunnille.

Tonttijakosuunnitelma, ohjeellisen tonttijaon poistuminen lainsäädännöstä

Ohjeellisesta tonttijaosta luopuminen lisää kaupungin kustannuksia ja käytännössä tonttijaon pakollisuus tuo kustannuksia kotitalouksille ja yrityksille. Esim. yrityksen ostaessa laajentumisaluetta rakentamattomasta naapurikiinteistöstä jatkossa vaadittaisiin tonttijaon muutoksen ennen kuin alue voitaisiin lohkoa osaksi toista tonttia.

Lausunnolla olevan asiakirjan mukaan ”Uusia tonttijakoja suunniteltaessa ensisijaisena tavoitteena on rakennuspaikkojen ja omistus-suhteiden uudistaminen asemakaavan mukaisiksi, omistusoikeuksia uudelleen järjestellen, ei tonttijaon uudistaminen määräalan kaupoilla ratkaistujen omistussuhteiden mukaisiksi. Määräalan ostajan tietoisuutta hallintoprosessista on kuitenkin tarpeen lisätä. Tämä voisi tapahtua vaihtoehtoisesti lisäämällä viranomaisneuvontaa ja parantamalla kaupanvahvistajien ohjeistusta.” Maalaiskunnissa asemakaavan sisältökin on monelle kaupanvahvistajalle tuntematon asia samoin kuin rakennuspaikan minimikoko tai tehokkuus. Tonttijakosuunnitelman ymmärtäminen kiinteistönmuodostuksen edellytyksenä olisi uusi haaste.

Hulevedet (luku 19)

Kauhajoen kaupunki yhtyy kuntaliiton lausunnossa antamiin kommentteihin.

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

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

Kauhajoen kaupunki pitää hyvänä, että lakiuudistuksessa täsmen-netään vastuuta rakentamisen laadusta.

Rakentamisen lupajärjestelmä

Kauhajoen kaupunki vastustaa lupakynnyksen nostoa. Jos ei pie-nehköille hankkeille (alle 30 m² rakennus tai alle 50 m² katos) ole velvoitetta hakea lupaa, niin hankkeilla ei pääsääntöisesti tulisi olemaan vastaavaa työnjohtajaa, pääsuunnittelijaa ja pätevää suunnittelijaa. Pienten hankkeiden luvasta vapautuminen tarkoittai-si muun muassa seuraavia vaikutuksia:

- rakennussuunnitelmien laatimista tai niiden osalta rakenta-mismääräysten täyttymistä ei voida valvoa
- rakennusten sijoitusta ei voida valvoa, kuinka lähelle ranta-viivaa, toista rakennusta tai naapurin rajaa rakennetaan.
- rakennusoikeuksien käyttöä, ylitystä ja kaavanmukaisuutta ei voida valvoa
- ei voida puuttua ajoissa rakennusten turvallisuuspuutteisiin ja muihin poikkeamiin rakentamismääräyksistä.
- rakennusten siirtyminen rekistereihin olisi epävarmaa ja ai-heuttaisi lisätyötä jälkikäteisvalvonnassa
- jälkivalvonnasta aiheutuvat kustannukset ja niiden mahdolli-nen periminen kohteilta epävarmaa verrattuna nykyiseen jär-jestelmään
- tavoitteellinen rakentamisen sujuvoittaminen ei toteudu esite-tyllä lakimuutoksella.

Lakiesityksen mukaisella jälkivalvonnalla oltaisiin ratkaisevasti myöhässä edellä mainittujen asioiden korjaamiseksi. Rakennus-työn aikaisen valvonnan tulisi myös vastaisuudessa perustua kat-selmusmenettelyyn, eikä sitä tulisi laajentaa nimenomaisella velvoit-teella luonteeltaan poikkeaviin sattumavaraisiin tarkastusmenette-lyihin. Rakennusta kun on hankala siirtää, jos perustus on jo tehty väärään paikkaan. Voidaan olettaa, että lakiluonnos johtaisi jossain määrin rakennusten purkumääräyksiin kokonaan tai osittain, mikä aiheuttaisi pitkiä valitusprosesseja ja rakennusvalvontaviranomais-ten työmäärän lisääntymistä. Ei ole myöskään lakiesityksen kunnia-himoisten ilmastotavoitteiden mukaista, että rakenteilla olevia tai juu-ri valmiiksi saatettuja rakennuksia purettaisiin. Rakennuttajille ai-heutuisi myös suuria rahallisia menetyksiä. Lisäksi lupakynnyksen nosto vaikuttaa kuntien lupamaksuihin negatiivisesti. Myös luvasta vapautuvien rakennusten tuleminen kiinteistöveron piiriin olisi ky-seenalaista, mikä aiheuttaisi lisää vajetta kunnan verokertymään.

Kahden tason rakennusvalvonta

Kauhajoen kaupunki ei pidä hyvänä esitettyä kahden tason rakennusvalvontamallia. Nykyistä mallia ei ole tarve muuttaa. Nykyinen malli jo mahdollistaa rakennusvalvontojen yhteistyön, resurssien ja- kamisen ja asiantuntija-avun hankkimisen toisilta rakennusvalvonnoilta, rakennusvalvonnan sitä tarvitessa.

Lisäksi nykyinen lainsäädäntö sisältää menettelyjä erityisen vaativien tai muutoin poikkeuksellisten rakennushankkeiden määräysten mukaisuuden tarkastamisen ulkopuolisen ns. kolmannen osapuolen tarkastuksella.

Katsastusmenettely

Kauhajoen kaupunki pitää tarpeettomana suurten käyttäjämäärien käytössä oleviin rakennuksiin kohdistuvaa katsastusveloitetta. Tällaisten rakennusten omistajille on jo nykyään veloitteita kiinteistön kunnossapitoon liittyen. Palotarkastus tehdään rakennuksesta riippuen 5 tai 10 vuoden välein, missä tarkastetaan paloturvallisuus- ja poistumisturvallisuusasiat ym. Sähkölaitteistojen määräaikaistarkastus on suoritettava 10 vuoden välein. Ilmanvaihdon puhdistus tulisi tehdä noin viiden vuoden välein. Tässä yhteydessä tehdään aina myös ilmamäärien mittausta. Lakiesityksen mukaisen katsastajan rooli jäisi näin ollen varsin pieneksi. Päällekkäistä tarkastustyötä esim. palotarkastajan kanssa ei kannata tehdä.

Rakennusvalvonnalle ei tulisi säätää sen ydintehtäviin liittymättömiä kokonaan uusia tai ensisijaisesti muiden viranomaisten toimivaltaan kuuluvia valvontatehtäviä. (esim. rakennus- ja purkumateriaaliselvitykset, varastoitavien maamassojen laatuun tai rakennusten katsastamiseen liittyvät valvontatehtävät sekä pelastuslain mukaisen väestönsuojien rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntien valvonta ja hallintopakon käyttöön näissä asioissa).

Tiedottaminen

Tiedottamisen menettelyvelvollisuudet kasvattavat kaupungin työtaakkaa, koska kaavan erivaiheissa tapahtuvassa tiedottamisessa joudutaan selvittämään alueen maanomistajat sekä heidän yhteystietonsa yhä uudelleen jokaisessa vaiheessa ja kirjeiden (paperisten tai sähköisten) lähettäminen vaatii työtunteja. Sähköiset osoitteet ovat vielä huonommin hallittavissa ja tarkistettavissa kuin perinteiset. Arvio siitä, että verohallinnon tietojen avaaminen kunnille helpottaisi tilannetta on liian positiivinen. Hammashoidon ja terveydenhuoltosektorilla olevat tiedottamistavat ja järjestelmät eivät ole saatavissa varsinaisen kunnan käyttöön koska ko. toiminnoista usein vastaavat kuntayhtymät ja jatkossa maakunta.

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.

Kauhajoen kaupungin näkemys lausuntopyynnössä esitetystä maakuntakaavaa koskevasta vaihtoehtoisesta mallista:

Kauhajoen kaupunki näkee hyvänä periaatteena, että maakunta-kaavassa voidaan esittää maakunnan tulevaisuuden kehittymiseen varautumiselle ja kuntien maankäytön yhteensovittamiselle tarpeellinen määrä erilaisia kehittämismerkintöjä. Kaikkien merkintöjen ei ole tarpeen olla oikeusvaikutteisia, vaan oikeusvaikutukset voidaan rajata merkittävien liikenne-, energiansiirto-, tietoliikenne- tmv. ver-kostojen periaatteellisiin linjauksiin. Kauhajoen kaupunki pitää siten lakiesityksessä esitettyä mallia parempana kuin vaihtoehtoista mallia.

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 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?

-

Kaappola Päivi
Kauhajoen kaupunki - Tekninen toimi / Kaavoittaja