

D/1236/00.04.00.00/2021

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

EVO 18.11.2021

§ 105

Oheismateriaali:

- Luonnos hallituksen esityksestä kaavoitus- ja rakentamislainsiksi / esityksen pääasiallinen sisältö
- Lausuntopyyntö 27.9.2021

Ympäristöministeriö on 27.9.2021 pyytänyt lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Uudella kaavoitus- ja rakentamislainsilla on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki. Lausuntopyyntö koskee myös samassa yhteydessä esitetyjä muutoksia eräisiin muihin lakeihin.

Esityksen päätavoitteita ovat hallitusohjelman mukaisesti hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Tavoitteena on lisäksi muun muassa edistää kaavaprosessin sujuvuutta, vahvistaa kuntien maapolitiikkaa, parantaa ihmisten osallistumismahdollisuuksia, edistää rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia sekä luoda rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietopalvelu, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.

Muutoksina muihin lakeihin esityksessä ehdotetaan muutettaviksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettua lakia, rakennusperinnön suojelemisesta annettua lakia, maa-aineslakia, maastoliikennelakia, ratalakia, ulkoilulakia, ympäristönsuojelulakia, viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annettua lakia, rakennuksen energiatodistuksesta annettua lakia, pelastuslakia, asuntokauppalakia, sähköisen viestinnän palveluista annettua lakia, jätelakia, rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annettua lakia, uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annettua lakia, kiinteistömuodostamislakia, kiinteistörekisterilakia ja kunnan kiinteistöinsinööristä annettua lakia. Maankäyttö- ja rakennuslaki, alueiden luovuttamisesta asemakaavan toteuttamista varten annettu laki ja kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annettu laki kumottaisiin.

Lakiesityksistä on mahdollisuus antaa kirjalliset lausunnot Lausuntopalvelu.fi-palvelun kautta 7.12.2021 mennessä. Lausunto voidaan toimittaa myös sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@ym.fi.

(Lisätietoja: kaupunkikehitysjohtaja Lasse Silvan, puh. 040 335 3207 ja kaavasuunnittelija Niina Järvinen, puh. 040 335 3208)

Ehdotus

Kaupunkikehitysjohtaja: Elinvoimalautakunta esittää kaupunginhallitukselle seuraavaa lausuntoa annettavaksi hallituksen esityksestä kaavoitus- ja rakentamislainsiksi:

Akaan kaupunki pitää tärkeänä esityksen tavoitteita hiilineutraalista yhteiskunnasta, luonnon monimuotoisuuden vahvistamisesta sekä rakentamisen laadun parantamisesta ja digitalisaation edistämisestä.

Lainuudistuksen myötä ei ole tarkoitus luoda uusia kaavatasoja, mutta käyttöön otettaisiin oikeusvaikutuksen, pakollinen kaupunkiseutusunnitelma, jolla edistettäisiin yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja kestävyyttä Suomen suurimmilla kaupunkiseuduilla. Maakuntakaavassa keskityttäisiin maakuntatasoisiin aluerakennetta sekä liikenne- ja viherverkostoa koskeviin kehittämisen periaatteisiin ja sen oikeusvaikutukset rajattaisiin näihin.

Ehdotuksen mukaan ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen olisi jatkossa huomioitava kaikessa kaavoituksessa, rakentamisessa ja rakennusten ylläpidossa. Monet tällä hetkellä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kautta huomioitavaksi tulevat tavoitteet tulisivat kirjatuiksi lakiin. Lailla edellytettäisiin, että kaavoituksella olisi vahvistettava yhdyskuntarakenteen eheyttä erityisesti kaupunkiseuduilla ja ohjattava rakentamista jo olemassa olevan infran ja palveluiden pariin. Kaavoituksen olisi myös luotava edellytyksiä vähähiiliselle liikenteelle ja vähähiilisille ja uusiutuville energiamuodoille. Luonnon monimuotoisuuden, kulttuuriympäristöjen sekä maailmanperinnön turvaaminen sisältyisivät kaavojen vaatimuksiin. Kaavahankkeista tiedottamista tehostettaisiin ja varhaisen vaiheen osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia vahvistettaisiin. Tähän liittyen kunnan olisi pidettävä yllä tietoaineistoa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista sekä niiden käsittelyvaiheista. Tietoaineistossa olisi oltava tiedot kuntaan saapuneista kaavoitusaloitteista ja niiden käsittelyvaiheesta. Tietoaineiston olisi oltava saatavilla yleisessä tietoverkossa.

Alueidenkäyttöä koskevien muutosten osalta asemakaavan ja yleiskaavan säilyminen lähes ennallaan nähdään hyvänä ratkaisuna. Myös yleiskaavan joustavaa ja samanaikaista päivittämismahdollisuutta asemakaavoituksen yhteydessä pidetään hyvänä muutoksena nykytilanteeseen. Osallistumisen osalta ei nähdä (tietoaineiston ylläpitoa lukuun ottamatta) suuria muutoksia nykytilanteeseen, sillä kuuleminen toteutetaan Akaassa jo nyt lain vähimmäisvaatimusta laajemmin ja tehdään mm. yhteenveto saadusta palautteesta ja vastineista. Lakiin esitetty määräaika maanomistajien asemakaavaaloitteiden käsittelylle nähdään haasteellisena. Uudet selvitysveloitteet, laadulliset vaatimukset ja uudet menettelytavat (mm. tietoaineiston ylläpito) tulevat edellyttämään lisäresursseja ja lisää konsulttityötä.

Maapoliittisen ohjelman laatimiseen esitetyt uudet määräykset, Lunastuslain samanaikaiset muutokset, maanomistajan kustannusvastuiden muutokset, lunastuskorvauksen nostaminen ja katujen ilmaisluovutusvelvollisuuden muuttuminen lunastusmenettelyksi nähdään haastavina muutoksina. Lainuudistuksessa esitetty maan lunastushinnan korotus tulisi olennaisesti vaikeuttamaan kuntien vapaaehtoista maanhankintaa ja nostamaan rakennusmaan hintaa. Raakamaasta, riippuen tilanteesta, pystytään hyödyntämään rakennusmaana noin 50%. Nyt esitetty lunastuskorotus kohdentuisi siis vain osalle hankittavaa maata, koska lunastuskorotus vyörytettäisiin rakennusmaan hintaan. Esitetyn kaltainen lunastuskorotus nostaisi siis rakennusmaan hintaa noin 30%. Erityisen hankalaan asemaan joutuisivat alueet joissa em. vyörytystä ei voitaisi tehdä tonttien muuten alhaisen kysynnän tai ohuen markkinan vuoksi. Nämä

kunnat joutuivat siirtämään maanhinnan nostopaineen verojen korotuksella rahoitettavaksi.

Rakennusvalvonnan osalta esitettyjä muutoksia ovat mm. kahden tason rakennusvalvonta, lupamenettelyn muutokset ja kaksiosainen lupakäsittely (sijoituslupa ja toteuttamislupa). Haasteita nähdään mm. rakennuslupalupavelvoitteen supistamisessa alle 30 m2 rakennusten osalta.

Suunnittelutarvealuetta on esitetty muutettavaksi erityisharkinta-alueeksi ja sijoittamisluvan edellytyksiä erityisharkinta-alueella on linjattu koskemaan vähäistä suurempaa haittaa. Purkamisluvan osalta on määrätty, että purkamisen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Tämä liitetty myös asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointiin. Jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä ennen 1.1.2000 laadittu asemakaava sisällä rakennettua ympäristöä koskevia suojelemääräyksiä, kunnan olisi arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ennen purkamisluvan myöntämistä.

Kaavoituksessa, yleisten alueiden suunnittelussa, tonttijaossa ja rakennusluvissa siirryttäisiin tietomallipohjaisuuteen. Asetuksella määriteltäisiin tarkat tietomallivaatimukset. Rakennetun ympäristön tiedot koottaisiin valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RYTJ) ja tähän liittyisi velvoite toimittaa aineistoa viivytyksettä Suomen ympäristökeskukselle.

Lakiesitystä laadittaessa ei ole riittävästi selvitetty uudistuksen vaikutuksia kuntien maankäytön suunnittelun resurssitarpeisiin. Vaarana on, että jo nykyisellään oleva työvoimapula maankäytön suunnittelun osajista tulee lain uudistuksen myötä entisestään vaikeutumaan. Lisäresurssitarpeet tulevat vaikeuttamaan kuntien taloudellista asemaa entisestään.

Kokonaisuutena lakiuudistus nähdään tärkeänä ja monitahoisena kokonaisuutena, joka ohjaa merkittävästi ja pitkävaikutteisesti kuntien toimintaa ja maapolitiikkaa. Uudistus vaatii kuitenkin lisää selvitystä mm. lain toimeenpanon toteuttamisesta, esitettyjen muutosten kokonaisvaikutuksista ja yhteisvaikutuksista, kunnissa tarvittavien lisäresurssien määrästä ja niistä aiheutuvien lisäkustannusten kattamisesta.

Päätös Elinvoimalautakunta: Elinvoimalautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Ote kaupunkikehitysjohtaja, kaavasuunnittelija, hallintosihteeri

KH 7.12.2021
§ 402

Oheismateriaali:

- Luonnos hallituksen esityksestä kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön / esityksen pääasiallinen sisältö
- Lausuntopyyntö 27.9.2021

Akaan kaupunki

Ehdotus	Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus hyväksyy elinvoimalautakunnan ehdotuksen.
Päätös	Kaupunginhallitus: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
Ote	Ympäristöministeriö Akaan kaupunki: kaupunkikehitysjohtaja Lasse Silván