

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Yleisesti lakiluonnoksesta

Ylöjärven kaupunki katsoo, ettei lakiluonnosta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi tule viedä eteenpäin nyky muodossaan. Ylöjärven kaupunki vastustaa lakiehdotuksessa esitettyä ELY-keskusten valvontatehtävien laajentamista. ELY-keskuksen aiempaa roolia ei ole tarpeen palauttaa, vaan sillä tulisi olla eri tavoitteita yhteensovittava ja konsultoiva rooli. Kasvava kaupunki tarvitsee maankäytön ohjauksen ja kaavoituksen joustavoittamista, ei suunnitteluprosessien keston pidentymistä. Lakiuudistuksen kunnianhimoiset tavoitteet ovat hyviä ja kannatettavia, mutta lausuttavana oleva esitys ei toteuta uudistukselle asetettuja tavoitteita tarkoituksenmukaisesti.

Ylöjärven kaupunki viittaa Kuntaliiton valmistelemaan lausuntoon 28.10.2021 kokonaisuutena. Kuntaliiton näkemyksen mukaan nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on kuntien näkökulmasta edelleen varsin toimiva. Lausunnon mukaan Kuntaliitto katsoo, että lakiluonnosta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi (KRL) ei tule viedä eteenpäin nyky muodossaan eikä tarvittavien muutosten tekeminen ja niiden vaikutusten arvioiminen näyttäisi olevan mahdollista kaavaillussa aikataulussa. Lakiuudistuksen tavoitteet hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen ovat kannatettavia.

Ylöjärven kaupunki nostaa lausunnon mukaan esiin vielä seuraavia asioita:

- Voimassa olevan MRL:n mukainen ELY:n rooli valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen turvaamisessa korostuu erityisesti kunnissa, joissa kaavoituksen resurssi on hyvin pieni. Vastaavaa tarvetta voi olla joissakin erityiskysymyksissä.

- Maakuntakaava ohjaa maankäyttöä myös sellaisilla alueilla, joilla ei ole eikä ole tulossa yleiskaavaa, sekä ylikunnallisilla raja-alueilla. Maakuntakaavaa varten laadittavat laajat selvitykset palvelevat myös kuntien maankäytön suunnittelua. Jos maakuntakaavan roolia pienennetään, on vaarassa jäädä alueita, joilla ohjausvaikutusta ei juuri ole. Hyvänä pidetään, että viher-, virkistys- ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus turvataan edelleen maakuntakaavoissa. Kulttuuriympäristörajukset tulisi säilyttää maakuntakaavakartalla.
- Kuntien yhteisen yleiskaavan sijaan nykyisin kaupunkiseudulla toimivaksi havaittu rakenneyleiskaava katsotaan riittäväksi. Voimassa olevaan MAL-sopimukseen esimerkiksi sisältyy jo rakenneyleiskaavan päivittäminen. Kuntien yhteisen yleiskaavan laatiminen veisi liiaksi resursseja kunnissa.
- Asemakaavan ja yleiskaavan samaan aikaan laatiminen nopeuttanee prosessia.
- Osallistaminen on perusteltua painottaa vireilletulon yhteyteen, jolloin on todellinen mahdollisuus olla mukana kaavaprosessissa alusta lähtien. Tämän jälkeen voitaisiin velvoittaa seuraamaan kaavoituksen etenemistä vakiintuneiden käytäntöjen mukaisesti ja tapauskohtaisesti harkiten.
- RYTJ-valmistelun ja käyttöönoton ei tule lähtökohtaisesti edellyttää kuntien resursoinnin lisäämistä taikka työtehtävien päällekkäisyyttä nykyisten järjestelmien kanssa. Valtion tulee riittävällä tavalla tukea siirtymää.
- MRL-uudistus katualueiden lunastamisesta yhdessä laadittavana olevan lunastuslain muutoksen kanssa vaatisi kaikilta kunnilta huomattavaa taloudellisen resursoinnin lisäystä. Lakiesitys asettaisi pienet ja isot kunnat eriarvoiseen asemaan. Prosessin hoitamiseen tarvitaan lisäresursseja, koska esitetyt siirtymäajat ovat lyhyet vallitsevaan tilanteeseen nähden.
- Lunastuslakia uudistetaan myös parhaillaan ja siellä on ehdotettu lunastuskorvaukseen 15 % korotusta markkinahinnan päälle. Tämä uudistus tulisi nostamaan katualueiden hankintahintaa ja vapaaehtoisista maakaupoista sopiminen tulisi yleisesti olemaan vaikeampaa.
- Digitalisaatio ei saisi muodostaa merkittävää kustannusten tai resurssien lisäämistä kunnille.

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

Maapoliittisen ohjelman raportointi vuosittain lisännee kuntasektorin työmäärää entisestään. Muutoin viitataan Kuntaliiton lausuntoon.

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

Uudistuksen tuomia muutoksia ovat mm.

- Kahden tason rakennusvalvontojen malli
 - Jako tavanomaisen ja vaativan tasoihin rakennusvalvontoihin
 - Päätöksenteko säilyy joka tapauksessa rakentamisen sijaintikunnassa

Järjestelmä tuntuu sekavalta, tavanomaisen tasoinen rakennusvalvonta voi ratkaista vaativan tasoisia rakennuskohteita, hankittuaan sopimusteitse tarvittavaa lisäosaamista vaativan tasoiselta rakennusvalvontaviranomaiselta. Asiakkaan kannalta käsittelyajat pitenevät ja monimutkaistuvat. Toisaalta onko kaikilla vaativan-tasoisilla rakennusvalvonnoilla resursseja palvelun tarjoamiseen? Tämä vaikuttaa mallina tarpeettoman monimutkaiselta ja epätarkoituksenmukaiselta sekä byrokratiaa lisäävältä.

Lupajärjestelmä

- Lupakynnyksen nostaminen ja lupatyyppeiden yhdistäminen rakentamisluvaksi. Tämä on sinänsä hyvä uudistus.

Lain perusteella lupaa edellytetään kun rakennetaan mm:

- 1) asuinrakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä toisin, seurauksena tällä pykälällä saadaan satoja luvattomia saunarakennuksia aikaiseksi. Miten nämä rakennukset saadaan rakennusrekisteriin/verottajalle tiedoksi? Toisaalta kuka valvoo saunarakennuksen paloturvallisuutta? Tämä aiheuttaa suunnattoman määrän jälkivalvontaa ja purkukehotuksia.

Olisi järkevämpi kirjoittaa muotoon:

Lupaa ei edellytetä, jos rakennus on rakenteiltaan kevytrakenteinen ja rakennuksessa ei ole savupiippua.

Mahdollisuus hakijan toiveesta rakentamisluvan käsittelyyn kahdessa osassa:

- sijoittamislupa ja toteuttamislupa

Tämä poistaa poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen tarpeen, mutta eri lupavaiheisiin kuuluvien kysymysten erottaminen voi olla käytännössä ongelmallista.

Rakentamisen viranomaisvalvonta

- Yleistasolla viranomaisvalvonnan luonnetta ja viranomaisvastuuta pyritty selventämään, mutta muutosten kokonaisvaikutus epäselvä.

- Rakennustarkastajien pätevyys, sertifiointi ja osaamisen ylläpitovelvoite muutoksena hyvä, ylläpitää asiantuntijuutta rakennusvalvonnoissa.
- Suunnitelmien ohella toimitettava suunnitelma ja toteutusta vastaavat tietomallit tai tiedot koneluettavassa muodossa

Onko kaikilla kunnilla mahdollista toteuttaa?

Rakennusten katsastukset

- Katsastuksessa tarkastettavat asiat ja rakennusvalvonnan mahdollinen rooli epäselvät.

Katsastusta ei voida sisällyttää rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin. Valitusoikeuden laajentaminen ei ole suotavaa, se lisäisi työmäärää lupaprosesseissa. Sitä ei tule laajentaa, muuten kuin että museoviranomaisella olisi valitusoikeus toteuttamisluvan koskiessa rakennusta, jota koskee suojelu kaavan tai lain nojalla.

Erillisiä kysymyksiä:

- Näkemys maakuntakaavaa koskevasta vaihtoehtoisesta mallista?

Vaihtoehtoisen mallin mukainen ratkaisu olisi kehityskelpoisempi kuin lakiluonnokseen sisältyvä malli.

- Pyydetään arvioimaan luonnoksessa esitetyn toteuttamismaksun (nykyisin kehittämiskorvaus) kerrosneliömetrin alaraja sekä kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta.

Viitataan kuntaliiton lausuntoon.

- 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?

- Päävastuullinen toteuttajan toteuttamisvastuu
- Viiden vuoden vastuu aika
- Supistaa osaltaan rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuuta
- Suhde rakennusvalvontaan ja viranomaisprosesseihin
- Vastaava viiden vuoden vastuu aika myös eri suunnittelijoille
- Osapuolten myötävaikutusvelvollisuus

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 (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?

-

Olellaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislainsä lukuun ottamatta luonnonvalon johtamista asuintilaan. Miten asumista ja majoitusta koskevia olellaisia 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

[Lausunto kaavoitus- ja rakentamislain luonnoksesta_pöytäkirjanote.pdf](#)

Reijonen Sirkka

Ylöjärven kaupunki - Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 406