

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

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

Kempeleen kunnan lausunto

Ympäristöministeriö pyytää 7.12.2021 mennessä lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia (KRL). Uudella kaavoitus- ja rakentamislainlailla on tarkoitus korvata voimassa oleva Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), joka astui voimaan 1.1.2000. Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta perustellaan muun muassa voimassa olevan lain aikana tapahtuneilla toimintaympäristön merkittävillä muutoksilla. Uuden kaavoitus- ja rakentamislain tavoitteena on parantaa sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi, luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi, rakentamisen laadun parantamiseksi sekä alueidenkäytön ja rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi.

Kempeleen kunta on käsitellyt asiaa kunnanhallituksessa 29.11.2021 ja toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Yleisesti

Toimivat yhdyskunnat, ihmisten elinympäristöt ja useat palvelut tuotetaan pääosin kuntatasolla. Kaavoitus, maapolitiikka ja rakentamisen ohjaus muodostavat kokonaisuuden, jolla luodaan perusta kunnan elinvoimalle ja kuntalaisten hyvinvoinnille. Yhdyskuntien kestävä kehitys edistetään kuntien paikallisuuteen perustuvilla maankäytön ratkaisilla. Maankäyttöä koskeva lainsäädäntö on yksi merkittävimmistä kuntien toimintaa ohjaavista keinoista. Kuntien näkökulmasta voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki on toiminut pääosin hyvin eikä lain kokonaisuudistukselle ole nähty olevan tarvetta.

Lakiuudistuksen tavoitteet hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen ovat tärkeitä, mutta tavoitteita voidaan edistää myös muilla keinoilla. Kaavoitus- ja rakentamislain kokonaisuudistuksen kanssa on samanaikaisesti vireillä muita lakiuudistuksia, muun muassa lunastuslaki, luonnonsuojelulaki,

digitalisaation lakihankkeet ja ilmastolaki, mutta lakiuudistusten vaikutuksia toisiinsa ei ole arvioitu kokonaisuutena.

Kempeleen kunnan näkemyksen mukaan voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki on antanut työkalut kestävä kehityksen tavoitteiden toteuttamiselle sekä edistänyt kunnan kasvun ja elinvoiman tavoitteiden saavuttamista pääosin hyvin. Lakiluonnoksessa esitetyt tavoitteet ovat kannatettavia, mutta lain kokonaisuudistus nähdään kaavoittamisen ja rakentamisen sujuvoittamistavoitteisiin nähden ylimitoitettuna. Uudistukselle asetetut tavoitteet olisi mahdollista saavuttaa kehittämällä nykyistä lainsäädäntöä. Kempeleen kunta toteaa, että lakiuudistuksen kokonaisvaikutuksia kunnalle ja kuntataloudelle ei ole tarkasteltu riittävällä laajuudella eikä samanaikaisesti laadittavien lakiuudistusten vaikutuksia toisiinsa ole arvioitu kokonaisuutena.

Alueidenkäyttö

Maakuntakaava

Lakiluonnoksessa maakuntakaavan oikeusvaikutukset ovat jäämässä suppeammiksi kuin mitä voimassa olevassa maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty. Lakiesityksen mukaan maakuntakaavassa olisi esitettävä kehittämisen periaatteet koskien maakunnan aluerakennetta, valtakunnallista ja maakunnallista liikennejärjestelmää ja -verkkoa sekä maakunnan viherrakennetta. Lakiluonnoksessa esitetty aluerakenne ei koske keskusten ulkopuolisia alueita, joihin kuitenkin voi sijoittua jatkossakin toimintoja, joilla voi olla valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä ja joiden sijaintia maakunnan alueella olisi tarpeen selvittää ja suunnitella yhteistyössä eri kuntien kanssa, kuten uusiutuvaan energiantuotantoon ja kulttuuriympäristöön liittyvät kysymykset. Lakiluonnoksessa myös kaupan sijainnin ohjaus on siirtymässä maakuntakaavoista kuntakaavoitukseen.

Kempeleen kunta toteaa, että lakiluonnoksessa esitetty maakuntakaavan rooli on jäämässä melko suppeaksi tarpeisiin nähden erityisesti ylikunnallisten suunnittelutarpeiden näkökulmasta. Aiemmin maakuntakaavoituksessa tutkittavat ja selvitettävät seudullisesti merkittävät teemat siirtyvät kunnan selvitettäväksi, joka osaltaan hidastaa kuntakaavoituksen prosesseja ja lisää resurssitarpeita kaavoitukseen.

Kaupunkiseutusunnitelma

Nyt lausunnolla oleva lakiluonnos kaavoitus- ja rakentamislainsäädäntöä esittää, että kaupunkiseutusunnitelma olisi uusi osa suunnittelujärjestelmää ja se olisi pakollinen Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille. Kaupunkiseutusunnitelman tavoitteena on yhteensovittaa kaupunkiseudun yhdyskuntarakenne, liikennejärjestelmä ja viherrakenne. Lakiluonnoksen mukaan kaupunkiseudun laajuus määritettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Suunnitelma olisi oikeusvaikutukseton.

Kempele on osa Oulun seutua, jossa on tehty yhteistä seutusunnittelua 2000-luvun alusta lähtien. Kempele on osa MAL-verkostoa. Kempeleen kunta toteaa, että kaupunkiseutusunnittelun on säilyttävä jatkossakin vapaaehtoisena toimintana. MAL-sopimusmenettely perustuu sopimuskuntien yhteiseen näkemykseen kaupunkiseudun kehityksen suunnasta ja MAL-sopimus sisältää jo nyky muodossaan kaupunkiseutua koskevan kehityskuvan laatimisen. Kempeleen kunta näkee seututasoisen suunnittelun vapaaehtoisuuden tehokkaampana keinona kuin lakisääteiden pakollisuuden kaupunkiseudun yhteisen tavoitteiden saavuttamisessa. Uusi suunnittelutaso aiheuttaisi päällekkäistä suunnittelua ja jäykistäisi jo nykyisellään hyvin toimivaa prosessia tarpeettomasti.

Kuntakaavoitus

Kempeleen kunta pitää hyvänä, että yleiskaavoitus ja asemakaavoitus säilyttäisivät jatkossakin pitkälti nykyiset roolinsa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä. Lakiluonnokseen sisältyvät kaavojen yhteiskäsittelymahdollisuudet sekä yleiskaavan ja asemakaavan suhteen joustavoittamisesta ovat kannatettavia muutoksia. Lakiesityksen mukaan yleiskaavan merkitys vahvistuisi, kun esimerkiksi kaupan ohjauksen sääntely siirtyisi kokonaan kuntakaavoituksen piiriin. Lakiluonnoksen mukaan yleiskaavoitukseen ja asemakaavoitukseen säädetään uusia ja täsmällisempiä laadullisia tavoitteita. Näistä seuraa kunnille uusia tai laajentuvia vaatimuksia kaavoitusmenettelyssä sekä laajentuvia selvitysvelvoitteita.

Lakiluonnoksessa on esitetty kuntien tuottamien rakennetun ympäristön tietojen tietorakenteiden yhtenäistämistä, tiedon koneluetavuutta ja prosessien sähköistämistä. Lakiluonnoksessa on myös esitetty tietomallimuodon ja rakenteellisen tiedon muodon vaatimus, jolloin muun muassa kaavat tulisi jatkossa laatia tietomalleina. Digitalisaation osalta kaavoitus- ja rakentamislain säädösratkaisut kytkeytyvät tiiviisti rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (RYTJ) toteutumiseen. Kempeleen kunta pitää lakiluonnoksessa esitettyä digitalisaation kehittämistä kannatettavana. Kunta kuitenkin toteaa, että lakiluonnoksessa esitetyt säädösratkaisut ja tietomallimuodon ja rakenteellisen tiedon muodon vaatimukset lisäävät henkilöresurssitarpeita sekä edellyttävät käytössä oleviin tiedonhallinnanjärjestelmiin perusteellisia muutoksia. Kunnille tulee järjestää tarvittava rahoitus rahoitusperiaatteen mukaisesti sekä varmistaa riittävän pitkät siirtymäajat.

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

Maapolitiikka

Kunnan maapolitiikka ja kaavojen toteuttaminen

Nyt lausunnolla oleva kaavoitus- ja rakentamislaki yhdessä lunastuslain lausunnolla olleen lakiluonnoksen kanssa murentaa kuntien mahdollisuuksia harjoittaa tarkoituksenmukaista maapolitiikkaa sekä vaikeuttaa yleisten alueiden hankintaa kunnalle. Lakiuudistusten kokonaisuutta ja suhdetta toisiinsa ei ole huomioitu nyt käsillä olevan lakiluonnoksen vaikutusten arvioinnissa.

Lakiluonnos sisältää myös menettelyvelvoitteita maapolitiikan ohjelman laatimiseen ja tiedottamiseen liittyen. Ehdotettu menettely luo monivaiheisen ja jäykän hallintokäytännön ja voi heikentää kuntien maapoliittista asemaa, jossa alueiden suunnittelu ja toteuttaminen hidastuisi ja resurssitarpeet lisääntyisivät.

Lakiluonnokseen on kirjattu esitys katualueiden ilmaisuovutusvelvollisuudesta sekä maanomistajan kustannusvastuusta vapauttaminen kaikista 250 kerrosneliömetrirajan alle jäävistä kaavahankkeista. Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n mukaan maanomistaja on osallistunut kustannuksiin myös katualueiden ilmaisuovutuksen kautta. Lisäksi kustannusvastuusta vapauttaminen on ongelmallista tiettyyn kerrosneliömetriin perustuen, koska kerrosneliömetrien arvo vaihtelee alueen mukaan. Lakiesityksen perusteella myös korvaustilanteet tulisivat yleistymään, jolloin tulisi niin ikään huomioidavaksi lunastuslakiin ehdotetun 15 % korvauslisän vaikutus korvauksiin. Lunastuskorvauksena maksettaisiin markkinahinnan päälle aina 15 %.

Lisäksi lakiesityksestä on poistettu kokonaan ilman perusteluja maankäyttö- ja rakennuslain rakennettujen alueiden kehittämisessä maanomistajien keskinäisten intressien yhteensovittamiseen kannustava kehittämisalumenettely. Kempeleen kunta pitää kehittämisalumenettelyä tärkeänä maapoliittisen ohjelman keinovalikoiman osana jo rakennettujen alueiden kehittämisessä.

Kehittämislumenettelyä tulisi kehittää vastaamaan käytännön tarpeita nykyistä paremmin eikä poistaa sitä lainsäädännöstä.

Kempeleen kunta pitää huolestuttavana kaavoitus- ja rakentamislaisissa esitettyjä muutoksia kunnan maapolitiikan tarkoituksenmukaisen ja kestäväen harjoittamisen mahdollisuuksiin tulevaisuudessa. Lunastuslain ja uuden kaavoitus- ja rakentamislain yhteisvaikutusten seuraukset ovat vakavat vapaaehtoisen maanhankinnan harjoittamiseen ja toisaalta suhdanteista riippumattomaan maanhintojen jatkuvaan kohoamiseen, joka lopulta vaikuttaa asumisen kustannuksiin kallistuvana tonttimaana. Esitettyssä kaavoitus- ja rakentamislaisissa haitankorvaustilanteet sekä lunastuslain mukaiset korvaukset yleistyisivät ja käytännössä katualueiden hankkiminen tapahtuisi jatkossa lunastuskorvauksen kautta. Maapolitiikan menettelyvelvoitteet lisäisivät myös kunnan resurssitarvetta.

Tontit

Ohjeellisen tonttijaon käsite ehdotetaan poistettavaksi laista. Jos ohjeellisia tonttijakomerkitöjä edelleen osoitettaisiin kaavoissa, ne rinnastuisivat vaikutuksiltaan muihin ohjeellisiin kaavamerkintöihin. Kempeleessä on laadittu rakennus- ja asemakaavoja 1960-luvulta lähtien ohjeelliseen tonttijaokoon perustuen. Asemakaava-alueen tiivistyminen on tapahtunut suurelta osin tonttijaonmuutosten kautta. Kunta näkee ohjeellisen tonttijaon muutokset tarkoituksenmukaisena ja kaavamutoksia kevyempänä keinona sopeutua muuttuviin olosuhteisiin ja mahdollistaa käyttötarkoitusalueiden puitteissa esim. yrityshankkeita, jotka eivät tonttijaon laadinnan aikaan ole olleet näköpiirissä. Asemakaavaprosessin ohessa syntyvästä ohjeellisesta tonttijaosta luopuminen ja erillisten tonttijakosuunnitelmien laatiminen vaatisi kunnalta lisäresursseja ja hidastaisi reagoimista pieniin tonttirajoja koskeviin muutostarpeisiin asemakaava-alueella.

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

Rakentaminen

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Lakiluonnoksessa on esitetty kahden tason rakennusvalvontojen malli, jossa kunta voi järjestää rakennusvalvontaviranomaisen vaativuustasoltaan tavanomaisena tai vaativana. Esitetty rakennusvalvontojen malli on epäselvä. Lakiluonnoksesta ei käy ilmi, minkälaisia hankkeita koskevat lupahakemukset tavanomaiset rakennusvalvonnat voisivat käsitellä itsenäisesti ja minkälaisissa hankkeissa lisäosaamista tulisi hankkia vaativan tasoilta rakennusvalvonnoilta. Lisäksi rakennushankkeiden vaativuuden määrittely on lakiesityksessä jäänyt hyvin yleispiirteiseksi.

Lausunnolla olevassa kaavoitus- ja rakentamislaisissa esitettyssä kaksitasoisen rakennusvalvonnan mallissa jäävät epäselväksi myös virkavastuun ja kustannustenjaon kysymykset. Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kuntalaki mahdollistavat rakennusvalvontayhteistyön, rakennusvalvonnan resurssien jakamisen sekä asiantuntija-avun hankkimisen toisilta rakennusvalvonnoilta. Nykyinen malli perustuu vapaaehtoisuuteen. Kempeleen kunta toteaa, että kahden tason rakennusvalvontojen malli lisää byrokratiaa lakiuudistusten tavoitteista huolimatta ja lisäksi on suuri riski, että rakennusluvan kokonaishinta tulisi varmasti nousemaan ja lupien käsittelyajat pitenemään huomattavasti. Kempeleen kunta huomauttaa, että lakiesitys tulee lisäämään kuntien työmäärää jo ennen lain voimaantuloa, jonka lisäksi uusittavia asioita ovat esimerkiksi rakennusjärjestys, hallintosäätömuutokset, tietojärjestelmien uusiminen sekä rakennusvalvontojen kouluttaminen.

Rakennustarkastajan pätevyysvaatimukset

Esitysluonnoksessa rakennustarkastajan olisi osoitettava pätevyytensä ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella. Rakennustarkastajalta vaadittaisiin osaamisalueiltaan samoja pätevyksiä kuin suunnittelijoilta ja työnjohtajilta vaadittaisiin. Kempeleen kunta huomauttaa, että rakennusvalvontatehtävissä edellytettävää ja kertyvää kokemusta ei ole mahdollista arvioida suoraan esimerkiksi suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksia vastaavalla tavalla. Rakennustarkastajan työ poikkeaa huomattavasti suunnittelijan ja työnjohtajan tehtävistä, mikä tulisi huomioida erityisesti rakennustarkastajan pätevyysvaatimuksia määrittettäessä, sekä ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan suorittamassa pätevyysarvioinnissa. Pätevyysvaatimusten täytyminen pitäisi voida tavanomaiseen tapaan arvioida virantäytön yhteydessä.

Rakentamisen lupajärjestelmä

Lakiluonnoksessa esitetyn sääntelyratkaisun ja lakiin perustuvan lupakynnyksen tason voidaan katsoa aiheuttavan luvanvaraisuuteen liittyvää tarpeetonta epäselvyyttä sekä lisätyötä. Rakentamislupa on määritelty tulkinnanvaraisesti ja lupakynnys on asetettu nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna korkealle, jonka seurauksesta rakennetun ympäristön jälkivalvonta työllistää rakennusvalvontaviranomaisia.

Rakennus- ja toimenpideluvan yhdistämistä yhdeksi lupatyypiksi voitaneen pitää lupajärjestelmää yksinkertaistavana muutoksena. Kempeleen kunta kuitenkin huomauttaa, että lupajärjestelmään tehtävä muutos edellyttää riittävää siirtymäaikaa muun muassa kunnan rakennusjärjestysten uusimiseksi. Sen sijaan nykyisen rakennusluvan muuttaminen mahdollisesti kaksiosaiseksi (sijoittamisluvaksi ja rakentamisluvaksi) myös asemakaava-alueilla voi puolestaan lisätä byrokratiaa ja lisätä lupien käsittelyaikaa, mikä ei liene lakimuutoksen tarkoituksena.

Sijoittamisen edellytykset erityisharkinta-alueella

Kempeleen kunta pitää hyvänä, että lakiluonnoksessa kunnan harkintavaltaa on kasvatettu sijoittamisluvan edellytyksissä erityisharkinta-alueella. Oikeudellisten edellytysten lisäksi mukaan on tulossa tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jolloin kunnan on voitava tulevaisuudessa myöntää sijoittamislupa erityisharkinta alueelle esimerkiksi siksi, että rakentaminen soveltuisi hyvin aiotulle paikalle, se olisi esimerkiksi strategisen suunnitelman mukaista eikä kunnan ole tarkoitus kaavoittaa kyseistä aluetta lähitulevaisuudessa. Kempeleen kunta pitää kuitenkin kuntalaisten tasavertaisen kohtelun näkökulmasta sellaista tilannetta ongelmallisena, jossa kunnan oikeusvaikutuksettomiin strategisiin suunnitelmiin muodostuu välillisesti tosiasiallisia oikeusvaikutuksia.

Yhteenveto

Maankäyttöä koskeva lainsäädäntö on yksi merkittävimmistä kuntien toimintaa ohjaavista keinoista. Kempeleen kunnan näkemyksen mukaan voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki on antanut työkalut kestävän kehityksen tavoitteiden toteuttamiselle sekä edistänyt kunnan kasvun ja elinvoiman tavoitteiden saavuttamista pääosin hyvin. Lain kokonaisuudistus nähdään tavoitteeseen nähden ylimitoitettuna.

Kempeleen kunta toteaa, että lakiuudistuksen kokonaisvaikutuksia kunnalle ja kuntataloudelle ei ole tarkasteltu riittävällä laajuudella eikä samanaikaisesti laadittavien lakiuudistusten vaikutuksia toisiinsa ole arvioitu kokonaisuutena.

Kaupunkiseutusuunnitelmaa esitetään uudeksi tasoksi alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään ja se olisi pakollinen muun muassa Oulun kaupunkiseudulla. Kempeleen kunta toteaa, että kaupunkiseutusuunnitelmien tulee jatkossakin säilyä vapaaehtoisena toimintana ja näkee seututasoisen suunnittelun vapaaehtoisuuden tehokkaampana keinona kuin lakisääteiden pakollisuuden kaupunkiseudun yhteisen tavoitteiden saavuttamisessa.

Muutokset maakuntakaavan oikeusvaikutuksissa lisäävät kuntien selvitystarpeita seudullisissa kysymyksissä ja kysymyksissä, jotka sijoittuvat kuntakeskusten ulkopuolisille alueille. Kempeleen kunta toteaa, että maakuntakaavan rooli jää joiltakin osin verraten suppeaksi. Kunta pitää kuitenkin hyvänä lakiluonnoksessa esitettyä kuntakaavoituksen roolin vahvistumista. Kempeleen kunta kannattaa myös yleis- ja asemakaavan roolien säilyttämistä nykyisellään suunnittelujärjestelmässä.

Kempeleen kunta pitää huolestuttavana kaavoitus- ja rakentamislaisissa esitettyjä muutoksia kunnan maapolitiikan tarkoituksenmukaisen ja kestäväen harjoittamisen mahdollisuuksiin tulevaisuudessa. Lakiuudistus yhdessä lunastuslain kanssa heikentää kuntien vapaaehtoisen maanhankinnan harjoittamista ja samalla luo pohjan epäterveelle maanarvon kohoamiselle. Lakiuudistuksen vaikutukset ovat huomattavat kuntien maapolitiikkaan.

Kempeleen kunta toteaa, että voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslaki on rakennusvalvonnan järjestämisen suhteen ajantasainen ja toimii nykyisellään tarkoituksenmukaisesti ja mahdollistaa rakennusvalvontojen yhteistyön tarvittaessa. Lakiluonnoksen vaatiman digitalisaation toteuttaminen vaatisi pitkän siirtymäajan ja digitalisaation pitäisi perustua vapaaehtoisuuteen. Jokaisella kunnalla on varmasti tahtotila edistää digitalisaatiota, mutta resurssit ovat monella kunnalla rajalliset, joten muutoksen ei pitäisi perustua pakkoon ja kiinteään aikatauluun. Kempeleen kunta on huolissaan lakiesityksen mukaisesta rakennusvalvonnan viranomaistehtävien ja -vastuiden kasvattamisesta, sekä kustannusten kasvusta. Uudet rakentamista koskevat määräykset ja menettelyt, tulevat lisäämään osaltaan rakennusvalvonnan tehtäviä ja työmäärää entisestään.

Kempeleen kunta esittää, että lakiuudistusta ei tule viedä eteenpäin nyky muodossaan.

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 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?

-

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[Kempele_Lausunto_MRL_kokonaisuudistus_khall_29.11.2021.pdf](#)

[Kempele_khall_29.11.2021_§417_pk-ote.pdf](#)

Muraja Kaija-Sisko

Kempeleen kunta - Tekniset palvelut / Kaavoitus, Rakennusvalvonta