

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Kunnanhallitus päättää lausua, että lakiluonnosta ei tule viedä eteenpäin nyky muodossaan. Lakiluonnos kaipaa merkittäviä muutoksia ja selvennyksiä, mutta näyttää siltä, että tarvittavien muutosten tekeminen ja niiden vaikutusten arvioiminen ei ole mahdollista suunnitellussa aikataulussa. Vesilahden kunta yhtyy lausunnoissaan Kuntaliiton 28.10.2021 lausuntoon sekä MTK:n 11.6.2021 lausuntoon.

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

Kunnanhallitus päättää lausua, että lakiluonnosta ei tule viedä eteenpäin nyky muodossaan. Lakiluonnos kaipaa merkittäviä muutoksia ja selvennyksiä, mutta näyttää siltä, että tarvittavien muutosten tekeminen ja niiden vaikutusten arvioiminen ei ole mahdollista suunnitellussa aikataulussa. Vesilahden kunta yhtyy lausunnoissaan Kuntaliiton 28.10.2021 lausuntoon sekä MTK:n 11.6.2021 lausuntoon.

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

Vesilahden rakennusvalvontaviranomainen päättää lausua rakentamisen kokonaisuudesta seuraavasti:

lakiluonnosta ei tule viedä eteenpäin nyky muodossaan. Luonnoksessa on runsaasti epäselvyyksiä ja kohtia mitkä tarvitsevat tarkennuksia ja muutoksia.

Lakiluonnoksessa ei toteudu rakennusvalvonta viranomaisen työn sujuva suorittaminen ja helpompi lupien käsittely.

Esitys luonnoksessa ei ole huomioitu riittävästi sitä, kuinka varmistetaan vaativan tasoisten rakennusvalvontojen tarjoaman lisäosaamisen saatavuus. Luonnoksessa ei ole myöskään huomioitu kustannustasoa tai päätöksentekoon liittyvään virkavastuuta.

Lakiluonnos edellyttää usean kunnan asiakirjan päivittämistä lakiuudistuksen myötä. Lakiuudistuksesta tulee pienille kunnille merkittäviä kustannuksia.

Lakiluonnos laittaa kunnat ja kaupungit eriarvoiseen asemaan ja luo eriarvoisuutta myös rakentajien välille. Rakentamisen kustannukset nousevat merkittävästi tietomalliin siirtymisestä suunnittelun kustannusten ja rakennusvalvonnan maksujen noustua.

Tietomallin ulkopuolelle olisi hyvä omakotitalot ja tavanomaiset rakennukset jättää pois. Tietomallista olisi eniten hyötyä vaativissa rakennelmissa ja julkisissa rakennelmissa. Lisäksi tietomallia olisi mahdollista ottaa käyttöön tietyn tason ylittävistä kerrostaloista ja rivitaloista.

Terveyden ja turvallisuuden näkökannalta liiallisten vapauksien antaminen rakentajalle ei ole hyvä. Kuinka valvotaan alle 30m² rakennusten toteutumista terveyden ja turvallisuuden kannalta.

Lakiluonnoksesta jää epäselväksi mitä tarkoitetaan katsastajalla, onko katsastaja viranomainen vai tarkoitetaanko katsastajalla esim. pelastusviranomaista ja sähkölaitetarkastajaa. Lisäksi lakiluonnoksessa jää epäselväksi mihin ja missä laajuudessa katsastusmenettely kohdistuu ja mitkä ovat katsastajalle pätevyysvaatimukset.

Lisäksi Vesilahden rakennusvalvontaviranomainen yhtyy Kuntaliiton 28.10.2021 tekemään lausuntoon.

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 (kerrosneliömetriä

500 (nykylaki)

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

60 (nykylaki)

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?

-

Vierikka Harri
Vesilahden kunta