

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Lakiluonnoksessa maakuntakaavan oikeusvaikutuksia on rajattu suhteessa nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin. Luonnoksen perusteella kuntien alueidenkäytön yhteensovittaminen ei enää kuuluisi maakunnille, mikä johtaisi käytännössä siihen että kuntakaavoituksessa jouduttaisiin ratkaisemaan monia alueidenkäytön asioita, joita nykytilanteessa ratkaistaan maakuntakaavoissa. Tämä lisävastuu tarkoittaisi etenkin pienille kunnille kohtuutonta lisätyötä ja -kustannuksia. Oikeusvaikutteisuuden rajautuminen tulisi heijastumaan muun muassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) edistämistäsiin siirtymisenä vahvasti maakunnilta kunnille.

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

Lausunnonantajan mielestä lakiuudistukseen liittyy paljon yksittäisiä muutoksia jotka toteutuessaan hankaloittaisivat etenkin pienten kuntien maankäytön suunnittelua ja kaavoitusta. Esimerkiksi luonnoksen mukainen katujen ilmaisuovutusvelvollisuuden poistaminen lisäisi toteutuessaan huomattavasti kuntakaavoituksen menoeriä. Toinen esimerkki on uutena lisätty asemakaavan laatimisaikataulu, jonka mukaan kunnan jäsenenä on oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan laatimiseksi joka kunnan on käsiteltävä viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta. Toteutuessaan uusi pykälä rasittaisi entisestään pienempien kuntien vähiä resursseja.

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

Lakiuudistuksen tavoitteena on edistää kaavaprosessin sujuvuutta ja vahvistaa kuntien maapolitiikkaa. Lakiuudistus nyky muodossaan ei voi saavuttaa näitä tavoitteita, sillä esitetyt muutokset eivät vähennä byrokratiaa tai sujuvoita prosesseja. Toteutuessaan luonnoksen mukaiset muutokset aiheuttaisivat merkittävää lisäresursoinnin tarvetta kuntatasolla.

## 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.**

Oulun seudun kunnat ovat jättämässä lausuntoa, jossa tullaan ottamaan kantaa erityisesti luonnoksessa esitettyihin seudulliseen suunnitteluun kohdistuviin muutoksiin. Uudistuksen myötä kaupunkiseutusunnitelma tulisi pakolliseksi myös Oulun seudulla, sisältäen vuorovaikutusmenettelyjä jotka vastaisivat laajuudeltaan nykyisiä kaavatasoja. Iin kunta osana Oulun seutua toteaa, että vapaaehtoisuuteen perustuvan suunnittelun muuttuminen pakolliseksi tarkoittaisi lisäresurssien tarvetta kaupunkiseutujen kunnissa, pidentäisi suunnittelun kestoa nykyisestä sekä monimutkaistaisi kaupunkiseutujen kuntien yhteistyötä nykyiseen hyvin toimivaan MAL-sopimusmenettelyyn nähden, minkä vuoksi uutta lakisääteistä kaupunkiseutusunnitelmaa ei kannateta.

Lakiuudistuksen osalta ei ole lausunnonantajien suuntaan riittävän selkeästi hahmottunut, miksi tarvitaan näin laaja uudistus.

Yhteenvedona Iin kunta toteaa, että kaavoitus- ja rakentamislain luonnos vaatii vielä huomattavia muutoksia ennen kun esitystä voidaan viedä eteenpäin hyväksyttävällä tavalla.

Iin kunnalla ei ole muuta lausuttavaa luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi.

### **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 rakentamislainsäädännön ottamatta luonnonvalon johtamista asuntoon. 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?**

-

Onkalo-Särkikangas Irja  
lin kunta - Kunnanhallitus