

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden suhteen on aina kunnilta pyydettävä lausunto, mikäli asia koskee niitä.

Maaseudun ja kylien kaavoituksessa tulee huomioida, että toimintaympäristön muutokset ovat haastamassa keskeisen opin ja argumentin hajautumisen estämisestä. Samasta syystä lomaa-asumisen muuttamista vakituiseen asumiseen tulee helpottaa. Kaavoituksessa pitää turvata olemassa olevan yritystoiminnan (maa-metsä-pienteollisuus) jatko- ja laajennustarpeet, esim. katu- ja tieratkaisuilla ei saa heikentää raskaan maatalousliikenteen sujuvuutta.

Ajoneuvokannan uudistukset ja käyttövoimat ovat muuttumassa ilmaston kannalta suotuisampaan suuntaan eli liikenteen päästöt tulevat vähenemään ja ajamisen tarpeet työn ja vapaa-ajan vuoksi tulevat vähenemään.

Monipaikkaistuminen, etätyöt, digitalisaatio ja ikääntyminen aiheuttavat muutoksia, missä asuinpaikat, työpaikat ja lomanviettopaikat eivät ole enää perinteisiä ja kiinteitä. Ihmiset voivat olla paikkariippumattomasti yhtä aikaa osa-aikatyössä, yrittäjiä, eläkkeellä ja vapaalla. Nykyiset kaavamerkinnot eivät tunne, että esimerkiksi töitä tehdään missä vain, vaikka kotitoimistoissa. Suunnittelukäytäntöjä tulee haastaa siten, että onko enää relevanttia edotella loma- ja vakituinen asuminen. Kaavaratkaisujen perusteluissa tulevat korostumaan palvelujen läheisyys, vaikka niitäkin muuttuu koko ajan sähköisiksi.

Maalla asumista vakituisesti tulee mahdollistaa, sillä tutkimusten mukaan kulutusperusteinen hiilijalanjälki on keskusta-asukkaalla maalla asuvaa suurempi. Koronapandemia aiheuttaa valikoivaa

muuttoliikettä kaupunkien läheisille maaseuduille vastoin kaupungistumisen ja tiivistymisen trendejä. Tähän kysyntään on pysyttävä vastaamaan.

Kunnan suuri legitimitetti ja itsehallinto maankäytössä ja kaavoituksen vanhenemisen määrittelyssä tulee turvata edelleen. Emätilatarkastelusta kuivalla maalla pitäisi luopua.

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

Kunta pitää hyvänä, että yleiskaavoitus ja asemakaavoitus säilyttää jatkossakin nykyiset roolit alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä. Lakiluonnokseen sisältyvät kaavojen (yleiskaavat ja asemakaavat) yhteiskäsittelymahdollisuudet ovat kannatettavia muutoksia. Useat uudet vaatimukset kaavoitustoimintaan kasvattaa kaavoituksen tehtäviä ja lisää kuormittavuutta pienissä kaavoitusyksiköissä. Lisäksi lakiluonnoksen 366§:n siirtymäsäännöksen mukaan vain ehdotuksena nähtävillä olleet kaavahankkeet voitaisiin saattaa loppuun MRL:n säännöin. Tämä tarkoittaa sitä, että kaikkien muiden kaavahankkeiden käsittelyt alkaisivat alusta.

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

Esitysluonnos pitää sisällään pienimuotoisia rakentamisen viranomaisvalvontaa helpottavia muutoksia, kuten suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksien keskistetyn arvioinnin. Näiden lisäksi esitykseen kuuluu isoja ja pieniä toimintaa vaikeuttavia muutoksia esim. rakennusvalvonnan järjestäminen kahden tasoisena. Esitysluonnoksesta ei käy ilmi minkäläisten rakennushankkeiden lupahakemuksia tavanomaiset rakennusvalvonnant voisivat käsitellä itsenäisesti ja minkäläisissä rakennushankkeissa lisäosaaminen tulisi hankkia vaativan tasoilta rakennusvalvonnoilta. Tämä lisää myös kustannuksia, koska kunnan pitää osallistua vaativamman rakennusvalvonnan järjestämiskustannuksiin. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän täytyy silti pystyä asioimaan ns. yhden luukun periaatteella. Tässä esityksessä rakennushankkeeseen ryhtyvä joutuisi asioimaan yhden sijaan kahden tai useamman rakennusvalvonnan kanssa. Rakennusvalvonnan kunnilla on jo nyt paineita saada osaavaan työvoimaa ja määräyksiä ja vaatimuksia kiristämällä tämä vaikeutuisi entisestään.

Rakentamisen lupajärjestelmän osittainen keventäminen lisäisi kunnan elinvoimaisuutta, kun rakentaminen vapautuisi. Kuntien nykyistä laajempaa mahdollisuutta päättää toimenpiteiden luvanvaraisuudesta on kannatettavaa, mutta saattaa ilman tarkempaa ohjeistusta aiheuttaa luvanvaraisuuteen liittyvää tarpeetonta epäselvyyttä sekä lisätyötä. Rakennusluvan ja toimenpideluvan yhdistäminen yhdeksi lupatyypiksi voidaan pitää lupajärjestelmää yksinkertaistavana muutoksena. Siirtymäaikaan on varattava aikaa, jotta kunnat ehtivät valmistella rakennusjärjestyksen uusimisen.

Kunnan harkintavallan kasvattaminen sijoitusluvan edellytyksiä arvioitaessa on kannatettava muutos ja lisää kunnan mahdollisuutta elinvoimaisuuden kasvattamisessa.

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.

Hämeenkyrön kunnan mielestä Kuntaliiton lausunnon mukaan maakuntakaavoituksen kehittäminen yleispiirteisemmäksi ja koskemaan maakunnallista suunnittelua ja yhteensovittamista aidosti edellyttäviä kysymyksiä on kannatettava ehdotus. Kunnille on jätettävä mahdollisuus ratkaista yhdyskuntarakenteeseen liittyvät kysymykset omassa kaavoituksessa. Kilpailussa elinvoimaisuuden säilyttämisessä tämä korostuu entisestään. Nykyiselläänkin maakuntakaava sitoo melko voimakkaasti kunnan kädet vapaamman maankäytön suunnittelun suhteen.

Kaupunkiseutusunnitelmassa kunnille pitää jättää vapaus suunnittelun lähteä seudun kuntien yhteisestä tahdosta ja kehittämistarpeista. Kaupunkiseutua ei tule määritellä lailla tai asetuksella, vaan kuntien pitää voida sopia kaupunkiseudun aluerajaus kulloisenkin tarpeen mukaan.

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?

a) Kunnilla pitää ehdottomasti olla oikeus käsitellä käyttötarkoituksen muutoksen kaltaiset muutostyöt kohdekohtaisesti. Kaupunkiseutusunnitelmalla ei saa olla tähän vaikutusta.

b) Kunnalla pitää olla mahdollista evätä lupa sillä perusteella, että kyseinen rakentamisen lievealue on suunniteltava kaavoituksellisesti kokonaisuutena. Kaupunkiseutusunnitelmalla ei saa olla tähän vaikutusta.

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?

Kuntaan nähden päävastuullinen toteuttaja pitää olla hankkeessa selkeästi määritelty sekä päävastuullisen toteuttajan vastuut. Lisäksi pitää olla eri osapuolten ja heidän roolinsa ja vastuunsa määritely selkeästi ilman päällekkäisyyksiä ja katvealueita.

Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?

Rakentamisen toteuttamis ja valvontakustannukset varmasti nousevat kasvavan vastuun myötä.

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?

Mikäli koko kerrostalo on pelkästään lyhytkestoiseen vuokraukseen, niin se pitää huomioida käyttötarkoituksen määrittelyssä.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

-

Hietala-Karlsson Sari
Hämeenkyrön kunta - Elinympäristölautakunta