

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

-

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

-

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

Uudessa kaavoitus- ja rakentamislainsäädännössä rakentamisluvan tarvetta vähennettäisiin siten, että jatkossa rakentamislupaa edellyttäisivät:

1. asuinrakennus;
2. kooltaan vähintään 30 neliömetrin tai 120 kuutiometrin rakennus;
3. kooltaan vähintään 50 neliömetrin katos;
4. yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi henkilöä;
5. vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
6. kooltaan vähintään 2 neliömetrin valaistu mainoslaite;
7. energiakaivo;
8. erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia ympäröivien alueiden käytölle.

Tämä aiheuttaa jatkossa ongelmia, mikäli naapurinkuuleminen kyseisissä tapauksissa jätetään tekemättä. Naapurinkuuleminen on tärkeä prosessi rakennusluvan hakemisen yhteydessä, jolloin naapuri pääsee tutustumaan asemapiirroksen avulla rakennettavien rakennusten etäisyysvaatimukseen sekä tontilla tehtäviin rakennustoimenpiteisiin. Uuden lain kohdalla tätä ei

tehtäisi, kun tietyn kokoiset rakennuksen vapautettaisiin rakennusluvasta. Tämä aiheuttaisi rakennusvalvonnalle riitatapausten lisääntyvää selvittelyä.

### 3.5.3. Digitaalisuus:

Esityksen tavoitteena on tietomalleilla tuotettujen suunnitelmien ottaminen käyttöön myös lupakäsittelyssä.

Esitys sulkisi pois osan kuntasektoreilla toimivien suunnittelijoiden mahdollisuuden tuottaa rakennuslupa-vaadittavia suunnitelmia, sillä kaikilla suunnittelijoilla ei ole mahdollisuutta tuottaa tietomallia vaan pelkästään käsinpiirrettyjä suunnitelmia.

Rakenteellisen paloturvallisuuden valvonta jää uudistuksessa pelkästään rakennusluvan pääsuunnittelijan vastuulle, kun taas nykyisessä lainsäädännössä se kuuluu myös rakennustyön vastaavan työnjohtajan vastuisiin.

Esitys rajoittaa kuntien päätäntävaltaa huomattavan paljon, kun ELY-keskuksilla valta on lisääntymässä, vastaten vuotta 2017 edeltävää tilannetta. ELY-keskusten toimivaltaa kuntien suuntaan ei tule nykyisestä laajentaa.

Naapurin kuuleminen on huomioitava paremmin, sen on oltava osa prosessia myös pienempien rakennusten kohdalla.

Pienten saunojen rakentamisen helpottamisessa on myös positiivisia vaikutuksia, kuten uusista rakennuksista saatavat verotulot, rakentamisen työllistävä vaikutus sekä puurakennusten toimiminen hiilinieluinä.

## 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 yhdyskuntarakenteen. 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**

-

**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 vaatimustaso 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?**

-

Hatara Sari  
litin kunta - Viranomaislautakunta