

## SOTKAMON KUNNAN LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI KAAVOITUS- JA RAKENTAMISLAIKSI

### Yleistä

Kaavoitus- ja rakentamislakiin on tehty voimassa olevaan maankäyttö- ja rakennuslakiin nähden useita muutoksia, jotka sujuvoittavat maankäytön ohjausjärjestelmää ja selkeyttävät lain käsitteitä. Tältä osin Sotkamon kunta näkee lakiehdotuksen sisällössä paljon positiivista, mutta on kuitenkin Kuntaliiton tapaan erittäin huolestunut lain kokonaisvaikutuksista prosessien kestoon, kuntien resurssien riittävyyteen ja ennen kaikkea kunnan maapolitiikan hoitoon. Mikäli KRL yhdessä lunastuslain muutosten kanssa vaikeuttaa kunnan maapolitiikan tarkoituksenmukaista hoitamista, on sillä erittäin haitallisia vaikutuksia kuntatalouden lisäksi myös mm. ilmastonmuutoksen hillintään, mikä kuitenkin on keskeinen tavoite KRL:n valmistelussa. Tältä osin lain sisältöä voi pitää jopa ristiriitaisena tavoitteisiin nähden.

Kaavoitus- ja rakentamislain valmistelussa sekä muussa lainsäädännön uudistamistyössä tulisi huomioida monipaikka-asumisen mahdollisuudet ja haasteet nykyistä laaja-alaisemmin. Voimassa oleva lainsäädäntö lähtee siitä, että ihmisellä voi olla vain yksi virallinen asuinpaikka, jonka tulee olla vakituksessa asunnossa. Tämä ei kuitenkaan vastaa ihmisten asumistarpeita tälläkään hetkellä, ja informaatio- ja tietoliikenneteknologian kehityksen myötä asumisen monipaikkaisuuden voi olettaa olevan kasvava trendi tulevaisuudessa. Lainsäädännön ja todellisuuden ristiriita monipaikka-asumisen suhteen aiheuttaa monia ongelmia, joista osa liittyy myös kaavoitus- ja rakentamislain soveltamisalaan.

Kaavoitus- ja rakentamislaki kasvattaa useilla eri tavoilla kunnan kaavoitus-, maankäyttö- ja suunnittelutoimen työmäärää. Kunnan käytössä olevat resurssit ovat rajalliset ja lakia säätäessä tulee tarkoin arvioida ja harkita toimien oikeasuhtaisuus saavutettuihin hyötyihin nähden. Kaavahankkeisiin on laajat osallistumismahdollisuudet jo

nykyisin, ja kaikilla aktiivisilla kuntalaisilla on mahdollisuus tuoda esille mielipiteensä kaavahankkeista varhaisessa vaiheessa tälläkin hetkellä. Osallisten tyytymättömyys johtuu pääsääntöisesti siitä, että jätetyllä mielipiteellä ei ole ollut toivottua vaikutusta ja sen vuoksi osallistumismahdollisuudet koetaan riittämättömiksi ja osallistumiskokemus huonoksi.

Voimassa oleva lainsäädäntö on mahdollistanut ely -keskusten puuttumisen kunnan päätöksentekoon toimivaltaansa kuuluvissa asioissa sekä silloin, jos ratkaisuilla on valtakunnallista tai maakunnallista merkitystä. Sääntely on ollut toimiva ja yhdenmukainen muiden viranomaisten valitusoikeuden kanssa, eikä sitä tulisi muuttaa.

Pienten rakennusten lupakynnyksen nostamisen on arvioitu vapauttavan viranomaisen voimavaroja yleisen edun kannalta merkityksellisiin hankkeisiin. Näin ei kuitenkaan tapahdu, mikäli muutos johtaa lainvastaisen rakentamisen lisääntymiseen. Lisääntyvien riitatapausten selvittäminen ja lainvastaisesti rakennettujen rakennusten purattaminen kuormittavat rakennusvalvontaa huomattavasti yksittäistapauksinakin, ja jotta lakimuutoksen tavoite resurssien oikeanlaisesta kohdentumisesta toteutuisi, tulisi lupakynnyksen nostamisessa ainakin saunarakennusten osalta harkita vielä muutoksen tarkoituksenmukaisuutta.

#### Pykäläkohtaisia näkemyksiä

55 § Kiinteistönomistajalla on oikeus loma-asutuksen järjestämistä koskevan ranta-asemakaavan laatimiseen. Kiinteistönomistajan laatimassa / laadituttamassa ranta-asemakaavassa voidaan erityisestä syystä osoittaa alueita myös vakituista asutusta ja muuta käyttötarkoitusta varten. Säännöskohtaisissa perusteluissa on tuotu esille, että erityiset syyt voisivat liittyä alueiden sijaintiin yhdyskuntarakenteessa ja kunnan tavoitteisiin alueiden käytön kehittämisessä. Sotkamon kunnan näkemyksen mukaan ranta-asemakaava-alueelle tulisi voida osoittaa pysyvää asumista aina, jos kunta sen hyväksyy, eikä sille ole ranta-asemakaavan sisältövaatimuksista johtuvaa estettä. Tämä tulisi tuoda myös selkeästi esille lakitekstissä tai vähintään säännöskohtaisissa perusteluissa.

63 § Pykälän mukaan kunnan on pidettävä yllä tietoaaineistoa kunnassa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista sekä niiden käsittelyvaiheista. Tietoaaineistossa on selostettava lyhyesti kaava-asiat sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Tietoaaineistossa on oltava tiedot myös kuntaan saapuneista kaavoitusaloitteista ja niiden käsittelyvaiheesta. Tietoaaineisto on oltava saatavilla yleisessä tietoverkossa. Tietoaaineiston yhteydessä on

kerrottava, miten mielipide kaava-asioista ja kaavoitusaloitteista voidaan esittää sekä millä tavalla mielipiteet käsitellään ja niihin vastataan. Kunnan on laadittava tietoaineistosta kerran vuodessa tiivistelmä ja siitä on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Kaavahanke käynnistetään, jotta saadun palautteen, riittävien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kautta voidaan saada selville, onko tavoitteen mukainen maankäyttö mahdollista suunnittelualueella. Kaavoitusaloitteesta jätettyyn mielipiteeseen on vaikea vastata osallisen tiedonsaantia lisäävällä tavalla, sillä tässä vaiheessa ei ole tehty vielä mitään taustaselvityksiä tavoitellun maankäytön sopeutumisesta suunnittelualueelle eikä tulevan kaavaratkaisun yksityiskohdista. Vastauksesta tulee vääjäämättä epämääräinen tiedonanto siitä, ettei ko. käsittelyvaiheessa voida vielä ottaa kantaa laadittavan kaavan sisältöön, ja juuri tällaiset vastaukset ovat omiaan lisäämään osallisten tyytymättömyyttä vuorovaikutukseen. Vastaaminen myös kuormittaa kaavoituksen resursseja ilman merkittävää osallisille tuotettua lisäarvoa. Mikäli osallisten osallistumismahdollisuutta halutaan lisätä jo kaavoitusaloitevaiheessa, tulisi 63 §:än kirjata ainoastaan velvollisuus saattaa ennen vireilletuloa jätetyt mielipiteet kaavoituksen vireilletulopäätöksen tekevän toimielimen tai viranomaisen tietoon, mutta poistaa vastausvelvollisuus mielipiteisiin.

Kaavoitusaloitteista käydään usein neuvotteluja jo ennen kuin niitä jätetään kuntaan, sillä muun kuin kunnan itsensä aloitteesta käynnistyvään kaavanhankkeeseen liittyy hyvin usein sopimusmenettely, ja aloitteen tekijän täytyy tietää hänelle sopimusmenettelyn kautta tulevista velvoitteista alustavalla tasolla jo ennen hankkeen käynnistämistä. Asiasta tulee kuitenkin julkinen vasta aloitteen jättämisen jälkeen, ja ennakkoneuvotteluista ja -valmisteluista johtuen asia voidaan valmistella vireille tulon osalta päätöksentekoon hyvinkin nopeasti. Mikäli jo kaavoitusaloitteesta voidaan jättää mielipide, tulisi säätää myös siitä, millainen aika mielipiteen jättämiselle tulee varata. Ylimääräinen kuuleminen jo ennen vireilletuloa hidastaa kuitenkin kaavaprosessia.

354 § Mikäli ylipäätään pykälän mukainen kaavaa koskevan tiedottamisen laajentaminen nähdään välttämättömäksi, tulisi kaavaa koskevan ilmoituksen lähettäminen rajata kaavan laatimisvaiheen kuulemiseen, ja kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä tulisi lähettää tieto vain niille 354 §:ssä tarkoitetuille kiinteistönomistajille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Yksityisten omistamia asemakaavan mukaisia yleisiä alueita on ainakin pienemmissä kunnissa paikoin runsaastikin ja kyseinen hyväksymispäätöksestä tiedottaminen lisää sekä kaavoitustoimen työmäärää että ennen kaikkea tiedottamiseen liittyvää virheriskiä, eikä ole enää osallisten vaikuttamismahdollisuuden kannalta olennainen.

## Yhteenveto

Vaikka luonnos kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön sisältää Sotkamon kunnan näkemyksen mukaan myös useita myönteisiä muutoksia, jotka selkeyttävät lain tulkintaa ja sujuvoittavat prosesseja, on lakiehdotus kokonaisuutena kunnan resursseihin nähden aivan liian kuormittava, lain keskeisiin tavoitteisiin nähden ristiriitainen ja epälooginen sekä osittain myös epäselvä. Lakiluonnosta ei tulisi viedä eteenpäin ilman riittävää ja kuntakentän resurssit aidosti huomioivaa vaikutusten arviointia ja sisältöön tehtäviä mittavia muutoksia.

Sotkamossa 30.11.2021

SOTKAMON KUNNANHALLITUS



Mika Kilpeläinen  
kunnanjohtaja