

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

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

Hämeen Kylät ry toteuttaa parhaillaan Uusia asumisratkaisuja kyliin -selvityshanketta viiden pilottikylän kanssa. Esitämme lakivalmisteluun lisättävän tarkastelunäkökulman: Kuinka laki edistää ja mahdollistaa maaseutuasumisen erityisesti kylien elinvoimaisuuden vahvistamiseksi?

Olemme tunnistaneet isoja haasteita koskien maaseutuasumista. Kyliin rakentamisen haasteita ovat yksityinen maanomistus, kuntien vähäiset resurssit, jotka kohdennetaan taajamien kaavoitukseen kyläalueiden sijaan, rakennettujen kulttuuriympäristöjen täydennysrakentaminen ja siihen liittyvät selvitykset. Kyläasumisen edistäminen ei kuulu kenellekään. Kyläyhteisöllä on usein tahtotila asukasmäärän pieneen kasvuun mutta keinot puuttuvat.

Haluamme nostaa lakivalmisteluun asioita, jotka ovat nousseet esille keskusteluissa pilottikylillä sekä kuntien ja muiden maankäytön asiantuntijoiden kanssa.

Keveämmät keinot osayleiskaavan sijaan:

Kuntien resurssit osayleiskaavojen laatimiseen keskustaajamien ulkopuolelle ovat riittämättömät. Onko yleiskaavan laatiminen tarpeellista, mikäli ei alueelle ole rakentamispaineita? Viisi pilottikyläämme ovat kaikki maakuntakaavojen mukaisia kehitettäviä kyliä viidestä eri kunnasta. Ne ovat kaikki elinvoimaisia kyliä, on toimiva kyläkoulu, muita palveluja sekä aktiivinen kyläyhteisö. Pilottikylistä vain yhden kunnan maankäyttöpäällikkö pitää tarpeellisena yleiskaavan laatimista kylään, muut neljä eivät.

Mitä muita helpompia keinoja voisi olla? Alueellinen suunnittelutarveratkaisu olisi tärkeä mahdollistaa kaikissa kylissä, huolimatta siitä onko yleiskaavaa vai ei. Jos se halutaan kytkeä johonkin kaavaan, maakuntakaavan kylämerkintä tulisi riittää.

Varhaisen vaiheen osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien vahvistaminen:

Jos lähdetään laatimaan kaavaa tai tekemään muuta selvitystä kyläalueille on erityisen tärkeää panostaa osallistumismahdollisuuksiin varhaisessa vaiheessa. Näin voidaan edistää kaavan toteuttamista, kun maanomistus on yksityistä. Paikallisille on annettava mahdollisuus osallistua kaavan tavoitteiden laadintaan ja yhteissuunnittelulla saada paikallinen tieto ja tarpeet näkyviksi. Kyläyhdistykset, mahdollinen kyläsuunnitelma sekä kyläyhteisön viestintäkanavat kannattaa valjastaa mukaan.

On hyvä, että yleiskaava voidaan laatia useammalla tavalla, että se voi olla yleispiirteinen sekä myös mahdollistaa suoran rakennusluvan. Kylärakenne pitäisi kuitenkin olla ensisijainen tarkastelukulma, eikä kaavoittaa kaavamaisesti mitoituksen ehdoilla.

Asemakaavat kylissä ja rannoilla:

Kolmessa pilottikylässämme on postimerkkiasemakaava. Kunnat eivät halua laatia asemakaavoja kyliin infravelvoitteen vuoksi. Maaseudulla normikäytäntö ovat yksityistiet sekä kylien yhteiset alueet. Maaseudun asemakaavoihin tulisi luoda ranta-asemakaavoihin verrattava järjestelmä, jossa tiet jäisivät yksityisteiksi tiehoitokunnan kautta. Rantakaavojen yhteiskäyttöaluepykälää tulisi siis laajentaa koskemaan kyläalueiden asemakaavoja. Ranta-asemakaavassa ja rantayleiskaavassa on oltava mahdollisuus myös vakituiseen asumiseen ja muuhun käyttötarkoitukseen.

Maanarvo ja mitoitustarkastelut:

Kahdessa pilottikunnassamme käytetään kantatilatarkastelua lupakäsittelyn ohjeena kaavoittamattomilla maaseutualueilla. Emätilamitoituksessa vedotaan maanomistajien tasapuoliseen kohteluun myös kuivalla maalla. Kun ollaan alueella, jossa rakennuspaikan hinta ei poikkea merkittävästi peltomaan hinnasta, tämä tuntuu tarpeettomalta. Tärkeää olisi sallia rakentaminen kylärakenteen kannalta hyville paikoille riippumatta kantatilamitoituksesta, erityisesti kun alueella ei ole merkittäviä rakennuspaineita. Useimmat maanomistajat kun eivät ole halukkaita myymään rakennuspaikkaa, koska tontin hinta olisi alhainen.

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

-

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

Rakennuspaikan koko, asuntojen lukumäärä ja uudet asumisratkaisut:

Lain tulee mahdollistaa uudenlaiset asumismahdollisuudet. Rakennuspaikan kokovaatimuksen madaltaminen 1000 m² on hyvä asia. Myös useamman asuinrakennuksen salliminen samaan pihapiiriin tulee sallia. Minitalojen, asuinyhteisöjen, muutaman talon rakentaminen samanaikaisesti

naapurustoksi sekä talous- tai teollisuusrakennuksen muuttaminen asumiseen tulee olla mahdollista toteuttaa maaseudulla. Liikkuvan asumisen vaatimuksista tarvittaisiin myös linjan veto, koska miniasumisen myötä erilaiset pyörillä liikkuvat talot ja mökit lisääntyvät. Alueellinen päätös rakentamislupien erityisistä edellytyksistä pitää olla mahdollista myös kaavoittamattomilla alueilla sekä erityisalueiden ulkopuolella. Kyläalueella tämä voisi tarkoittaa muutaman talon kokonaisuuden suunnittelemista kerralla. Myös erilaiset asumiskokeilut pitää olla mahdollista toteuttaa ketterästi.

Kakkoskodista ykköskodiksi:

Hämeenlinnassa on hyväksytty edullisuusvyöhyke vapaa-ajanasuntojen muuttamiseen vakituiseen asumiseen poikkeamislupien pohjaksi. Edullisuustarkastelut pitäisi ottaa laajempaan käyttöön ja sen pohjalta pitäisi jatkossa poikkeaminen olla mahdollista myöntää myös ranta-asema- ja osayleiskaavojen alueilla. Käyttötarkoituksen muutoksessa LVI-määräykset katsotaan tämänhetkisten määräysten mukaisesti. Määräystä pitäisi kohtuullistaa siten, että esimerkiksi 80-luvun rakennusten silloisten LVI määräysten mukainen rakennus hyväksyttäisiin sen ajan vakituisten asuntojen määräyksiin.

Korjausrakentaminen ja rakennuskanta käyttöön:

Olemassa olevan infran ja rakennuskannan käyttäminen myös maaseudulla on ilmastoviisasta. Kyläläiset ovat huolissaan tyhjillään olevista rakennuksista. Voisiko valtio helpottaa lainansaantia korjausrakentamisessa, kun korjattavan asunnon arvo ei riitä vakuudeksi? Perikuntien tyhjiin taloihin, olisi myös luotava järjestelmä, kuinka ne saadaan käyttöön ennen kuin on liian myöhäistä, esimerkiksi määrätä tietyn ajan kuluessa joko perikunnat purkautumaan tai laittaa kohde myyntiin/vuokralle.

Meiltä löytyy pilottikyliä ja -kohteita, kun toivottavasti jatkatte lakivalmistelua myös kyläasumisen helpottamiseksi.

Uusia asumisratkaisuja hämäläisiin kyläidylleihin -hankkeen sivu <https://www.hameenkylat.fi/uusia-asumisratkaisuja-kyliin/>

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 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

-

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 rakentamislainsäädännön 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?

-

Leppänen Marjo
Hämeen Kylät ry - Uusia asumisratkaisuja kyliin