

536 § LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI KAAVOITUS- JA RAKENTAMISLAIKSI**Kh 536 § / 7.12.2021**

Valmistelija Kehitysjohtaja Ari Pesonen, p. 040 769 5950
Vs. rakennustarkastaja Hannu Hukki, p. 040 019 3790

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Uudella kaavoitus- ja rakentamislakilla on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki. Lausuntopyyntö koskee myös samassa yhteydessä esitettyjä muutoksia eräisiin muihin lakeihin. Määräaika lausunnon on 7.12.2021 mennessä.

Kuntaliitto on antanut asiasta lausunnon ja lausunto on luettavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/lausunnot/2021/lausunto-ymparistoministerion-luonnoksesta-uudeksi-kaavoitus-ja-rakentamislaiksi-ja>

Liitteet Lausuntopyyntö ja lakiesitys

Kehitysjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää todeta Sodankylän kunnan lausuntona Ympäristöministeriölle, että kunta pitää tärkeänä ja kannatettavana Kuntaliiton lausunnossa esitettyjä asioita. Lakiesityksessä on kohtia, joilla on korotavia vaikutuksia kunnan resurssitarpeisiin ja vaikutuksia tarkoituksenmukaisten resurssien käytön osalta sekä vaikutuksia kunnan lisääntyviin kustannuksiin.

Sodankylän kunta ei pidä perusteltuna lakiesityksen mukaisia säännöksiä, joilla kavennetaan kunnan harkintavaltaa, kasvatetaan resurssitarpeita ja lisätään kunnan kustannusvaikutuksia. Sodankylän kunta toteaa erityisesti muutaman keskeisen kohdan, joita ei tulisi hyväksyä esityksen mukaisessa muodossa:

1 luku

- saamelaisten oikeudet on laissa esitetty perustuslain säännöksestä poikkeavaan muotoon. Säännöksen tulisi vastata perustuslain mukaista kirjausta.

2 luku

- Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtäviin on lisätty kaavoitus- ja rakennuslain noudattamisen valvonta. Toimivalta palautuisi aikaisemman maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen edeltävään tilanteeseen vuonna 2017. Toimivaltaa on kuitenkin supistettu nyky-laissa ja tämä on ollut kunnan näkökulmasta toimiva ratkaisu.

6 luku

- Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia on laajennettu myös rakennetun ympäristön suojelua koskevien purkulupa-asioiden käsittelyyn. Tämä säännös on menettelysäännösten lisäämistä kunnalle.

16 luku

- Laissa edellytetään tietomallimuotoisen kaavan laadintaa. Tietojärjestelmästä tai sen vaikutuksista kunnan toimintaan ei kuitenkaan ole vielä riittävästi tietoa, jotta lakiluonnokseen voisi ottaa tosiasiallisesti kantaa.

17 luku

- Tonttijako ei uuden lain mukaan jakaantuisi sitovaan ja ohjeelliseen tonttijakoon. Kunnalle tulisi mahdollisesti uutena tehtävänä tonttijakosuunnitelman laatiminen nykyisen lain tarkoittamille ohjeellisen tonttijaon alueille.

20 luku

- Kunnan maapolitiikan osalta laissa on esityksiä maapolitiikan ohjelman vuorovaikutusmenettelystä ja seurantatiedoista. Maapolitiikan kuulemismenettely ja vuosittainen raportointi maapolitiikan toteutuneista toimenpiteistä ja taloudesta tarkoittavat kunnan maapolitiikkaan käytettävien resurssien lisätarpeita.

21 luku

- Toteuttamismaksun osalta vapautuksen saivat ne maanomistajat, joille kaavassa osoitettaisiin enintään 250 kerrosneliometriä asuinrakennuksen osoitetun lisärakennusoikeuden määrän ja sitä vastaavan arvon osalta myös muut käyttötarkoitukset. Vapautus siten laajenee nykyisen lainsäädännön mukaisesta kehittämiskorvauksesta. Esitys on ristiriidassa siihen nähden, että kunnalle kaavojen toteuttamisen johdosta koituvat kustannukset tulevat uuden kaavoitus ja rakennuslain sekä valmisteilla olevan lunastuslain muutoksen kautta nousemaan. Maanomistajien ilmaisuovutusvelvollisuus ensimmäisen asemakaavan mukaisten katualueiden osalta poistuisi ja lunastuslain mukainen korvaus olisi lunastusmenettelyissä 15 % markkinahintaa korkeampi. Nykyinen ilmaisuovutusvelvollisuus tulee säilyttää uudessa laissa eikä lunastuslakiin tule tehdä kunnille markkinahintoihin suhteutettuna korottavia kustannuksia. Lakiesityksestä on myös poistettu kadun toteuttamisvastuun siirtäminen pääasiassa yksityisen hankkeen osoittamilla kaava-alueilla. Sodankylän kunnan alueella on tällaisia matkailu- ja kaivosalueita, joille laaditaan asemakaava eikä kunnalla ole julkisoikeudellista tarvetta ylläpitää alueella yleisiä alueita. Laissa tulee olla edellytys siirtää katujen tai muiden asemakaavan mukaisten yleisten alueiden toteuttamisvastuu maanomistajalle tai -haltijalle.
 - Maksun enimmäismäärä ja ositteluperuste ovat laissa määritelty niin, etteivät säännökset ota huomioon kaavan muutostilanteita tai vaiheittain etenevää asemakaavoitusta, jolloin yhdyskuntarakentamisen kokonaiskustannukset ja niiden osittelu maanomistajakohtaisesti suhteutettuna voivat osoittautua laskennallisesti vaikeisiin ja tulkinnanvaraisiin laskelmiin ja mahdollisesti kunnan todellisten yhdyskuntarakentamisen kustannusten kannalta riittämättömiin mak-suosuuksiin.
-

27 luku

- Toimenpideluvan poistamisella voidaan nähdä olevan selkeyttävää vaikutusta lupakäytäntöön. Huomioitavaa on, että tulisijallisissa alle 30 m²:n rakennuksissa, joiden käyttötarkoitus ei ole asuinrakennus (esim. pukuhuoneella varustettu saunarakennus tai aitta) voidaan yöpyä, mistä voi aiheutua riskiä mm. henkilöturvallisuudelle.
- Lupakynnyksen nosto 30 m²:n rakennuksiin vähentää rakennuslupatuloja, vastaavasti neuvontaa tarvitaan enemmän. Verottajalle ilmoittaminen varustetasoineen jää rakennushankkeeseen ryhtyvälle (mm. ilmoitus aloittamisesta ja valmistumisesta).
- Sijoittamisluvan edellytykset alueella, jolla ei ole asemakaavaa rakennuspaikan koko 1000 m² on varsin pieni, kun huomioidaan esimerkiksi omakotitaloasumista varten vaadittavat tilat (mm. leikkipaikat, varastot, autopaidat, jätevesijärjestelmä, lumen varastointi, maalämpö), sekä tulevaisuuden suunnitteluvaraus.

29 luku

- Säännökseen ei enää sisältyisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 108 §:n mukaista siirtymäsäännöstä, vaikka edelleen rakennustarkastajina työskentelee lukuisa joukko henkilöitä siirtymäsäännöksen perusteella, joilla osalla on vielä pitkä työura edessään.
- Jos kunta haluaisi järjestää rakennusvalvonnan vaativan tasoisena, vähimmäisedellytyksenä olisi, että kunnan rakennustarkastajalla tai muulla rakennusvalvontatehtävää suorittavalla viranhaltijalla olisi rakennussuunnittelun, rakennesuunnittelun ja talotekniikan vaativan suunnittelutehtävän edellyttämä pätevyys. Toisin sanoen rakennusvalvonta on yksikkönä vaativan tasoisen, jos sen viranhaltijoiden asiantuntemus kattaa kaikki kolme osa-aluetta. Ratkaistavaksi jää pienien rakennusvalvontojen/kuntien osalta mm. mistä saadaan lisäosaaminen ja muodostuuko kustannukset kuinka suuriksi. Päätöksentekoon liittyvää virkavastuuta olisi hyvä selventää

Yhteenveto Sodankylän kunta toteaa, että nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on kunnan näkökulmasta toimiva kokonaisuudessaan ja mahdolliset muutostarpeet tulisikin arvioida huolellisesti siten, että kunnan kaavoituksen, maapolitiikan ja rakentamisen ohjauksen sekä toteuttamisen edellytyksiin ei lain muutoksella aiheutettaisi heikennyksiä.

Kunnanhallitus tarkastaa pykälän kokouksessa.

Kunnanjohtajan esitys

Kunnanhallitus hyväksyy kehitysjohtajan ehdotuksen.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

Tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.

Tiedoksi

Ympäristöministeriö

Otteen oikeaksi todistaa

Sodankylässä 07.12.2021

Pöytäkirjanpitäjä

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee Kuntalain 136 §:n mukaan valmistelua tai täytäntöönpanoa, työ- ja virkaehtosopimuksen, tai työnjohto- ja valvontaoikeuden käyttämistä.

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty 7.12.2021
