

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Lakiluonnoksen tavoitteet ovat sinänsä hyviä, mutta kokonaisuus on hajanainen ja tarkoittaa kuntien osalta sekä nykyistä raskaampia menettelyitä että aivan uusia menettelyjä sekä niiden myötä työntekijäresurssien lisäämistä. Tämä vääjäämättä lisää myös kustannuksia, mikä vuoden 2023 alusta merkittävästi muuttuvan tulorahoituksen myötä on haasteellinen yhtälö.

Luonnos huomioi joiltain osin kaupunkimaisten ja maaseutumaisten kuntien erilaiset olosuhteet, tavoitteet ja tarpeet, mutta ei niinkään erilaisten kuntien, esim. pienten kuntien, tilannetta ja tarpeita sekä mahdollisuuksia toteuttaa esitettyjä muutoksia esitettyssä aikataulussa. Aikataulu on toteutukseltaan mahdoton, ottaen huomioon sen, että tulevien vuosien aikana kunnat sopeutuvat ja muokkaavat organisaatioitaan niin hyvinvointialueuudistukseen kuin TE-palveluiden uudistukseenkin valmistautuen. On kohtuutonta edellyttää, että kunnat selviäisivät vielä suuremmasta määrästä lisärasitteita ja merkittäviä toiminnallisia muutoksia. Verojen ja palvelumaksujen korotukset eivät riitä kattamaan lisääntyvistä tehtävämääristä koituvia kustannuksia. MRL-uudistuksen soveltaminen kunnissa on kestänyt, ilman lisärahoitusta.

Toivakan kunta toteaa, että pienten kuntien etuna kaavoitusta ja rakennusvalvontaa koskevissa tehtävissä on ketteryys ja hyvä paikallistuntemus sekä kokemus yhteistyön tekemisestä naapurikuntien kanssa ja on selkeästi nähtävillä, että valmisteltu lakiuudistus tekee tästä entistä haasteellisempää.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus on kirjattu pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelmaan. Kuitenkin nyt lausunolla olevan lakiluonnoksen perusteella vaikuttaa siltä, että kohtuullisesti toimivaa systeemiä ollaan olennaisesti heikentämässä.

Toivakan kunta näkee, että tavoitteisiin voidaan päästä toimintatapoja kehittämällä ja kohdentamalla valtion rahoitusta erilaisten kuntien tarpeista lähtevien kehittämishankkeiden toteuttamiseen ja mm. yhteistyömuotojen kehittämiseen. Tätä työtä pystytään tekemään pitkälti jo nykyisen MRL-lain puitteissa.

Toivakan kunta lausuntonaan katsoo, että lakiluonnoksia MRL ja KRL ei tule viedä eteenpäin nyky muodossaan, eikä tarvittavien muutosten tekeminen ja niiden vaikutusten arviointi ole mahdollista kaavaillussa aikataulussa. Jos lainsäädäntöön on pakottavia korjaustarpeita, voitaisiin ne toteuttaa rajattuina kokonaisuuksina. Toivakan kunta yhtyy Kuntaliiton lausuntoon sen osalta, ettei nykyisessä lainsäädännössä ole sellaisia polttavia lainuudistustarpeita, jotka vaatisivat kiirehtimistä perusteellisen lakivalmistelun kustannuksella.

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

Toivakan kunta näkee hyvänä, että jatkossakin yleiskaavoitus ja asemakaavoitus säilyvät omina suunnitelmamuotoinaan. Kunnan yleiskaavoituksen merkitys alueiden käytön suunnittelujärjestelmässä vahvistuisi, mikä on kannatettava kehityssuunta.

Asemakaavojen osalta lakiluonnoksessa esitetään uutena menettelynä asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia purkamislupa-asioihin liittyen (47 §). Tämä olisi uusi menettelyvelvoite kunnille.

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

Maapolitiikan kirjaukset ja uudet raportointivelvollisuudet ovat liian tarkkoja ja ne johtaisivat tarpeettoman raskaaseen hallintoprosessiin, mikä on ristiriidassa kokonaisuudistuksen keskeisen tavoitteen, prosessien sujuvuuden edistämisen kanssa. Ehdotettu menettely luo monivaiheisen ja jäykän hallintokäytännön ja voi heikentää kuntien maapoliittista asemaa. Alueiden suunnittelu ja toteuttaminen hidastuisi ja resurssitarpeet lisääntyisivät. Laki sisältäisi aiempaa tarkempaa sääntelyä yhdyskuntarakentamisen kustannusten määrittelystä. Esitettyjen maanomistajan kustannusvastuusta vapauttavien säännösten yhteisvaikutuksena kuntien kustannusvastuu kaavojen toteuttamisessa lisääntyy. Kunnan kustannusvastuun kasvu huonontaa kuntien taloudellisia mahdollisuuksia kaavoittaa yksityisessä omistuksessa olevaa maata.

Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonta on keskeinen tehtävä kunnissa. On tärkeää varmistaa se, että kunta pystyy pitämään kiinni lupauksesta, että rakennusluvan käsittely ja päätös annetaan tietyssä aikataulussa.

Luonnoksessa oleva malli kahden tason rakennusvalvonnasta ja asiantuntija-avun hankkimisessa on monimutkainen ja tavoitteisiin nähden se ei ole tarkoituksenmukainen. Malli pakottaa pienet kunnat

yhteistoiminta-alueisiin. Myös rakennusvalvonnan järjestämisen osalta tarvitaan selkeytystä ja siirtymäsäännöksiä.

Digitalisaatio ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmä

Digitalisaation eteneminen ja tietojärjestelmien kehittyminen on hyvä ja kannatettava tavoite. Kuitenkin pienten kuntien verkosto toteaa, että lakiesitys johtaa investointitarpeisiin ja sen myötä lisäkustannuksiin, kuten jo edellä on todettu.

Erilaisten tietojärjestelmien yhteen toimivuus on kannatettava tavoite. Sitä koskevan erityissääntelyn sijaan valtion tulisi varmistaa ko. tavoitteiden toteutumista mm. kehittämisrahoituksen muodossa siten että kunnat ja erityisesti pienet kunnat voivat kehittää tietojärjestelmiään ja edistää digitalisaatiota mm. yhteiskehittämisen keinoin.

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.

-

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä)

500 (nykylaki)

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

60 (nykylaki)

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?

-

Olellaisten 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?

-

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

-

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[MRI-lausunto, 26.11.2021.docx](#)

Vuopionperä-Kovanen Helena
Toivakan kunta