

Ympäristövaliokunnan lausunto kaavoitus- ja rakentamislaki luonnoksesta

Ympäristövaliokunta 10.11.2021 § 112

Valmistelu ja lisätiedot johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala, puh. 040 749 7065 ja kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, puh 040 5155 183.

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Uudella lailla on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki. Lausunto on pyydetty toimittamaan 7.12.2021 mennessä.

Oheismateriaali:

HE kaavoitus- ja rakentamislaki

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki 27.9.2021

Lausuntoesitys käsitellään samansisältöisenä myös kaupunkikehitys- ja teknisessä valiokunnassa ennen kaupunginhallituksen päätöstä.

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Ympäristövaliokunta päättää osaltaan esittää kaupunginhallitukselle, että se lausuu ympäristöministeriölle kaavoitus- ja rakentamislain luonnoksesta seuraavaa:

Luonnos kaavoitus- ja rakentamislaki ei täytä lakimuutokselle asetettuja tavoitteita.

Lakimuutoksen tavoitteena on ollut yksinkertaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Nykyisen kolmen suunnittelutason lisäksi lakiluonnokseen on lisätty uusi pakollinen suunnittelutaso, kaupunkiseutusuunnitelma. Kun maankäytön suunnittelua tehdään neljällä eri tasolla, joista jokaisella on oma tarkkuus ja ohjausvaikutus, ei lopputulos voi olla yksinkertaisempi ja selkeämpi kuin nykyisin käytössä olevan kolmiportainen kaavasunnittelu.

Lakimuutoksen tavoitteena on ollut myös kuntien maapolitiikan vahvistaminen. Katualueiden ilmaisuovutuksesta luopuminen ja 15 % hinnan korotus lunastuksissa korottaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksia kohtuuttomasti erityisesti niillä kaupunkialueilla, joissa on voimakasta kasvupainetta. Muilla kaupunkiseuduilla

yhdyskuntarakentamisen kustannusten nousu voi aiheuttaa rakentamista vähentävän kierteen, missä verorahat eivät riitä uuden kasvun edellytysten varmistamiseen.

Pienemmissä kunnissa ei ole koskaan ollut asemakaavoissa sitovaa tonttijakoa, joten katualueiden lunastaminen ja lohkominen on jo nykyisellään pahasti kesken. Lakimuutoksen myötä vapaaehtoiset kaupat tuskin jatkossa houkuttelevat, kun tiedossa on 15 % lisää lunastushintaan. Kipukorvaus vaikuttaa myös vanhoissa asemakaavoissa olevien virkistysalueiden hankintaan ja vaikeuttaa merkittävästi asemakaavojen toteutumista. Lakimuutos kannustaa odottamaan lunastuksia vapaaehtoisten kauppojen sijaan. Kaupungille tulee lisäkuluja myös lunastustoimituksista. Lakimuutos tekee maanhankinnasta kaupungille hitaampaa, monimutkaisempaa, kalliimpaa ja huonosti ennakoitavaa.

Tavoitteena on edistää luonnon monimuotoisuutta ja ilmastonmuutoksen torjuntaa. Jos tätä yleisen edun mukaista tavoitetta toteutetaan maankäytön suunnittelun keinoin, lakiluonnoksessa haitta esitetään korvattavaksi maanomistajalle. Jos rakentamisen tai avohakkuun kieltämisestä seuraa korvausvelvollisuus haja-asutusalueella, ei päätökset välttämättä synny luonnon monimuotoisuus edellä. Lakimuutos tuo maanomistajille sellaisia odotuksia haitankorvauksista, joihin jokaisella kunnalla ei ole varaa.

Lakimuutoksen tavoitteena on myös tukea kestävää yhdyskuntarakennetta. Lakimuutoksen myötä ranta-asemakaavaan voi jatkossa sisällyttää "erityisestä syystä" myös vakituista asutusta. Tämä tulee lisäämään ranta-asemakaavojen määrää, joissa odotusarvona on omarantaiset omakotitalot. Ilman erityisten syiden selkeää avaamista ja perustelua lakimuutos avaa mahdollisuuden rantojen lisärakentamiselle ja asutuksen lisääntymiselle kauas palveluista. Maaseudun elävänä pitämisen nimissä tullaan perustelevaan rantakaavojen laatimista asutukselle paikkoihin, joiden palveluiden tuottaminen on kunnalle kohtuuttoman kallista.

Lakimuutoksen tavoitteena on myös prosessien sujuvoittaminen. Epäselväksi jää miten esimerkiksi rakennuskiellon enimmäiskestoajan lyhentäminen sujuvoittaa kaavaprosessia? itse kaavan laatimiseen kun on lisätty laatuvaatimuksia, selvitysvelvollisuuksia, vaikutusten arviointia, tiedottamista ja osallistumista. Iso osa tiedottamisesta tulee olemaan eri kaavaprosessien sisällön kuvaamista osallisille ja päättäjille. Kaikista selvityksistä ja vaikutusten arvioinneista huolimatta päätettävänä saattaa olla kaava, jolla ei kuitenkaan ratkaista selvitettävänä ja arvioitavana ollutta asiaa. Lakimuutos tuo mukaan suunnittelua, jolla ei ole oikeusvaikutuksia, sekä päätöksentekoa, jonka ohjausvaikutukset muihin päätöksiin jäävät epäselviksi.

Lakimuutoksessa ehdotetaan kaavahankkeista tiedottamisen tehostamista. Kunnan tulisi ylläpitää yleisessä tietoverkossa aineistoa kaikista vireillä olevista ja vireille tulevista kaavahankkeista, omista ja maakunnan. Tietoaineistossa tulisi olla myös kaikki kaavoitusaloitteet ja niiden käsittelyvaihe. Tietoaineiston yhteydessä olisi oltava mahdollisuus esittää mielipide kaava-asioiden kokonaisuudesta ja kaavoitusaloitteista. Tämän lisäksi jokaisen kaavahankkeen yhteydessä tulisi virallisten kuulutusten lisäksi ”tiedottaa kaavan tarkoituksen ja merkityksen sekä osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla” vireilletulosta ja valmisteluvaiheesta. Oma kirjekierros on ehdotuksen tullessa nähtäville, ehdotuksesta muistutuksen jättäneille sekä hyväksymisestä ilmoittamisesta.

Useat kaupungit käyttävät säästösyistä postituksissa kakkosluokan kirjeitä. Näiden varassa ei tiedonsaanti ainakaan nopeudu. Lakimuutos on tuomassa lisää digitalisaatioon liittyviä velvoitteita kunnille, joten myös tiedottamisessa pitäisi voida tukeutua digitaalisiin kanaviin. Jos kaavahankkeet ja osallistumismahdollisuudet on tiedotettu kunnan tietoverkossa, ei pitäisi olla ylimääräisiä velvollisuuksia toimittaa tiedotteita kirjeitse. Halukkaat voivat ilmoittaa osallistumisestaan sähköisiä kanavia pitkin ja saada sitä kautta tarpeellista lisätietoa kaavahankkeiden etenemisestä.

Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta
Rakennusvalvonnan uudelleenjärjestäminen aiheuttaa kunnan kannalta liian raskaita menettelyjä ja lupaprosessien hidastumista. Uudistus aiheuttaa kunnalle kohtuuttomia lisäkustannuksia.

Kahden tason rakennusvalvonta ja asiantuntijoiden käyttäminen on monimutkainen järjestelmä. Kuinka varmistetaan vaativan tason osaamisen saatavuus tavanomaiselle rakennusvalvonnalle?
Epäselviä ovat kustannukset, käsittelyaika ja vastuukysymykset. Kuinka varmistetaan tavanomaisen rakennusvalvonnan lupien eteneminen?

Ennakovalvonnan keventäminen lisää viranomaisten työllistävää jälkivalvontaa sekä lisää riita-asioita. Seurauksena joka kunnan on määriteltävä asiat rakennusjärjestyksessä, kun pyrkimyksenä tulisi olla yhtenäiset käytännöt. Jo nyt on ollut liikkeellä väärää tietoa siitä, että pieniä rakennuksia saa lakimuutoksen jälkeen rakentaa ilman lupaa. Kun muut kuin asumiseen tarkoitetut alle 30 neliömetrin rakennukset vapautetaan luvan tarpeesta, mutta verottaja edelleen huomioi kaikki yli 5 neliömetrin rakennukset, kunnan rakennusvalvontaan tulee mahdoton valvontaurakka kiinteistötietojen ajantasalla pitämiseksi. Nykyisellään reilu 20 % Orimattilan rakennustietokannassa olevista rakennuksista on kooltaan väliltä 8-30 neliötä.

Tietomallipohjainen luvitus soveltuu vain suuriin rakennusprojekteihin. Sekä yksittäiselle luvanhakijalle, että tavanomaiselle rakennusvalvonnalle tietomallipohjainen luvitus on kohtuuton vaatimus. Asiaan liittyvät ohjelmat, tekijät yms. ovat kaukana tulevaisuudessa.

Rakennusten katsastusvelvollisuuden osalta rakennusvalvonnan mahdollinen rooli jää epäselväksi.

Nykyisen kaltaista luonnosta kaavoitus- ja rakentamislaki ei tule sellaisenaan hyväksyä.

Päätös Ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti päätösesityksen mukaisesti.

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkistettiin kokouksessa.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallitus 22.11.2021 § 478
372/03.00/2021

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta on hyväksynyt samansisältöisen lausunnon kokouksessaan 16.11.2021.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa Ympäristöministeriölle edellä olevan ympäristövaliokunnan sekä kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan esittämän lausunnon hallituksen esityksestä, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Uudella lailla on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano
pöytäkirjanote: ympäristöministeriö

Otteen oikeaksi todistaa

7.12.2021



Päivi Suikkanen
talous- ja konsernijohtaja