

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

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

Maakuntakaavoituksen kehittäminen yleispiirteisemmäksi ja koskemaan maakunnallista suunnittelua ja yhteensovittamista aidosti edellyttäviä kysymyksiä on kannatettavaa.

Kunnan jäsenen aloiteoikeudesta säädetään jo kuntalaissa, käsittelymääräaika huono kehityssuunta erityislainsäädännössä.

ELY-keskuksen valitusoikeutta ei tule laajentaa.

Kaavoitusta koskevat taannehtivan luonteiset siirtymäsäännökset eivät ole hyväksyttäviä.

Kuntakaavoituksen, erityisesti yleiskaavoituksen, merkityksen painottaminen on kannatettava kehityssuunta. Esityksen mukaan yleiskaavoitus ja asemakaavoitus säilyvät omina suunnitelmamuotoinaan jatkossakin. Pyhäjärven kaupunki pitää tätä hyvänä asiana. Esitykseen sisältyy kannatettavat ehdotukset yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelystä (34 §) sekä yleiskaavan ja asemakaavan suhteen joustavoittamisesta (31 §).

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

Lakiluonnos sisältää nimenomaisia menettelyvelvoitteita maapolitiikan ohjelman laatimiseen ja tiedottamiseen liittyen. Maapolitiikan kirjaukset ja uudet raportointivelvollisuudet johtaisivat tarpeettoman raskaaseen hallintoprosessiin, mikä on ristiriidassa kokonaisuudistuksen keskeisen

tavoitteen, prosessien sujuvuuden edistämisen kanssa. Alueiden suunnittelu ja toteuttaminen hidastuisi ja resurssitarpeet lisääntyisivät.

Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain rakennettujen alueiden kehittämisessä maanomistajien keskinäisten intressien yhteensovittamiseen kannustava kehittämisalueluomenettely on poistettu lakiesityksessä kokonaan ilman perusteluja vastoin kuntasektorin kantaa, jonka mukaan menettelyä olisi tullut kehittää edelleen vastaamaan käytännön tarpeita nykyistä paremmin.

Pyhäjärven kaupunki vastustaa maankäyttösopimuksia koskevan sopimusvapauden heikentämistä. Sopimusvapauden kattavuus on epäselvä ministeriön lakiluonnoksessa.

Lakiluonnoksessa ollaan poistamassa katualueiden ilmaisuovutusvelvollisuutta sekä poistamassa maanomistajan kustannusvastuu kaikilta säädetyn kerrosneliömetrirajan alle jääviltä kaavahankkeilta. Ministeriön lakiluonnoksen toteutuessa kaavan toteuttamisen kustannukset pystyttäisiin kattamaan vain erittäin suurta arvonnousua tuottavissa hankkeissa, joissa myös maanomistaja osallistuu kaavan toteuttamisen kustannuksiin.

Lakiesityksen perusteella myös korvaustilanteet tulisivat yleistymään, jolloin tulisi niin ikään huomioitavaksi lunastuslakiin ehdotetun 15 % korvauslisän vaikutus korvauksiin.

Lakiluonnoksessa nykyisessä MRL:ssä kehittämiskorvausmenettelyyn kytkettyä, maanomistajan kerrosneliömetripohjaista kustannusvastuun vapautusrajaa (MRL 91 c § 4 mom) esitetään laajennettavaksi asuntorakentamisesta kaikentyyppiseen rakentamiseen (KRL 142 § 1 momentti). Kustannusvastuun syntymisen rajaa esitetään laskettavaksi MRL:n kehittämiskorvausmenettelyn 500 kerrosneliömetristä 250 kerrosneliometriin. Pyhäjärven kaupunki vastustaa kaavan toteuttamisen kustannusvastuusta vapauttamista perustuen kerrosneliömetreihin riippumatta kerrosneliömetrien määrästä. Kerrosneliömetrin arvo vaihtelee erittäin paljon rakennusoikeuden tyypistä ja sijainnista sekä suhdanteista riippuen.

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

Kahden tason rakennusvalvontojen malli epäselvä ja tarpeettoman monimutkainen, eikä mahdollisia ongelmakysymyksiä ole huomioitu.

Rakennusvalvontaviranomaisen valvontatehtäviä ja -vastuita ei tule merkittävästi laajentaa esimerkiksi sattumanvaraisilla tarkastuksilla.

Lupajärjestelmän muutokset epäselviä ja kuntia työllistäviä.

Digikehityksen periaatteet

Kunta ei voi korvata omia järjestelmiään valtion järjestelmällä.

Kuntien tehtävissä syntyvät tiedot ovat kuntien tieto-omaisuutta, josta kunnat saavat tuloja. Esimerkiksi kaava on todella arvokas kunnan tietotuote. On tärkeää, että kunnat alkuperäisinä tiedontuottajina päättävät, mitkä tiedot ovat avoimia, mitkä tarjotaan sopimuksella salatusta rajapinnasta maksullisena. Tietoturva, tietosuoja, yksityisyyden suoja ja kansallinen turvallisuus sekä tiedon tuotannon kustannukset huomioitava.

Kaavat ovat julkisia, kuntalaiset lukevat pdf-tulostetta tai tietopalvelua, ei tietomalleja. • IFC-mallit ovat yksityisen sektorin tieto-omaisuutta.

Valtio ei voi lailla säätää kuntien ja yksityisten tieto-omaisuuden siirtymisestä valtion hallintaan. Pelisäännöt sovittava tiedon julkaisuista ja luovutuksista.

Tietopalveluista saatavat tulot ohjattava alkuperäisille tiedon tuottajille.

Kilpailu säilytettävä ohjelmistokehityksessä, ei monopolia yhdelle ohjelmistotoimittajalle.

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)

80

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 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?

-

Kiviniemi Jari
Pyhjärven kaupunki

Forss-Pesonen Pirkko
Pyhjärven kaupunki - Pyhjärven kaupunki