

Ympäristöministeriö

lausuntopalvelu.fi

Viite: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 27.9.2021 luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi.

Imatran kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Imatran kaupunki huomauttaa aluksi, että lausunnon antamiselle otsikon mukaisesta hallituksen esityksestä on varattu aivan liian vähän aikaa siihen nähden, että lausunto tulee materiaaliin tutustumisen ja asian valmistelun lisäksi saattaa hallinnolliseen käsittelyyn.

Imatran kaupunki kiinnittää lakiluonnoksessa huomiota seuraaviin seikkoihin:

Osallistuminen

Ehdotettu muutos vuosittaisen kaavoituskatsauksen korvaamisesta jatkuvasti päivitettävällä tietoaaineistolla kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista (§ 63) voi johtaa tilanteeseen, jossa kunnat joutuvat pidättäytymään tiukasti kaavoitusohjelmissaan ja siten myös kaavojen laadinnan joustava eteenpäin vieminen hankaloituu, sillä muiden kuin kunnan aloitteista laadittavien kaavojen laatimista ei voi aloittaa ennen kuin ne on ensin tietoaaineistossa merkitty lähiaikoina vireilletuleviksi.

Em. tietoaaineistoon on lakiluonnoksessa esitetty sisällytettäväksi myös kuntaan saapuneet kaavoitusaloitteet ja tieto siitä, miten mielipide kaava-asioista ja kaavoitusaloitteista voidaan esittää sekä millä tavalla mielipiteet käsitellään ja niihin vastataan. Tämä voi johtaa siihen, että kaavoitusasioista kiistellään jo ennen kuin kaavatyöhön ryhtymisestä on päätetty ja koska kaikkiin mahdollisiin kaavoitusaloitteita koskeviin mielipiteisiin tulee vastata, aloitteen käsittely voi kestää pahimmillaan vuosien ajan kun "roikkuvaa" aloitetta toinen taho vastustaa ja toinen hoputtaa. Tämä tulee myös sitomaan viranhaltijaresursseja muilta tarpeellisilta työtehtäviltä.

Yleiskaava

Yleiskaava on erittäin tärkeä kunnan maankäytön kokonaisvaltaisen kehittämisen kannalta, joten sen tulisi edelleen olla kunnanvaltuuston päätösvallassa. Pienemmän, vain tiettyä aluetta ja teemaa koskevan osayleiskaavan hyväksyminen sen sijaan voisi olla mahdollista myös kunnanhallituksella/lautakunnalla.

Yleiskaavan kehittämistä strategisemman välineen suuntaan on Imatran kaupungin näkemyksen mukaan hyvä muutos, sillä aluevarausmerkintöjä luetaan usein liian tarkalla mittakaavalla eikä eri alueiden reuna-alueiden mahdollista vaihtumista oteta huomioon.

Imatran kaupunki näkee, että mahdollisuus laatia ja hyväksyä yleiskaava ja asemakaava yhtä aikaa (§ 34) on hyvä väline sujuvoittaa kaavaprosessia ja siten nopeuttaa alueiden toteuttamista. Samoin Imatran kaupunki pitää hyvänä, että yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä voidaan päättää asemakaavan kumoamisesta, mutta lakia tulisi tarkentaa siten, että asemakaavan kumoaminen olisi mahdollista myös vain osalla hyväksyttävänä olevan yleiskaavan aluetta.

Asemakaava

Imatran kaupunki näkee ongelmallisena sen, että lakiluonnoksessa esitetään oikeutta kunnan jäsenelle tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan laatimiseksi ja että aloite on käsiteltävä viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta (§ 49). Tämä voi aiheuttaa kohtuuttomasti lisätyötä viranhaltijoille, sillä aloitteita voidaan jättää myös ilman tosiallisia perusteita ja jokaisen aloitteen perusteellisuus tulee arvioida kaikilta osin. Tulkinna-raiseksi myös jää, tuleeko aloite joka tapauksessa valmistella lautakunnan, kunnanhallituksen tai kunnanvaltuuston käsiteltäväksi.

Digitalisaation edistäminen

Lakiluonnoksessa esitetään kaavojen laatimista digitaalisina osaksi valtakunnallista tietojärjestelmää (§ 86-88). Digitalisaation edistäminen ja tietorakenteiden yhtenäistäminen ovat erinomaisia tavoitteita, mutta lakiluonnoksessa esitettyjen muutosten toteuttaminen esitettyssä aikataulussa vaatii kunnilta ylimääräisiä henkilöstö- ja ohjelmistoresursseja ja aiheuttaa sitä kautta merkittäviä kustannuksia, jotka koituvat taloudelliseksi rasitteeksi etenkin pienille kunnille.

Epäselväksi jää, kuinka lakiluonnos suhtautuu meneillään olevaan ympäristöministeriön RYHTI-hankkeeseen, jossa tietojärjestelmän luominen on kesken ja jonka pohjalta laadittaneen oma lakinsa myöhemmin.

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Kunnallisen rakennusvalvonnan keskeisen merkityksen tunnistaminen sekä kuntien välisen yhteistyön edistäminen ovat hyviä lähtökohtia rakennusvalvonnan järjestämisen ja rakennusvalvontatoiminnan kehittämiseksi. Jako tavanomaisiin ja vaativan tasoisiin rakennusvalvontoihin (253 §) kuitenkin rajoittaa pienten ja keskisuurten kuntien tavanomaisten rakennusvalvontojen itsenäistä toimivaltaa ja lisää kustannuspaineita lisäosaamisen pakotettuna hankkimisena vaativan tasoiselta rakennusvalvonnalta. Nykyinen MRL jo mahdollistaa erityismenettelynä suunnitelmien ja toteutuksen tarkastuttamisen kolmannella osapuolella. Tästä toteutus ja kustannukset kohdistuvat rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Digitaaliset lupajärjestelmät mahdollistavat jo nyt tarvittaessa yhteistyön kuntien rakennusvalvontojen välillä.

Tavanomaisten rakennusvalvontojen kohdalla esitetty malli lisää byrokratiaa ja siten kasvattaa lupien käsittelyaikoja.

- Miten järjestetään/veloitetaan vaativan tasoisten rakennusvalvontojen varaama riittävä resurssi tarkastuspalvelujen myyntiin tavanomaisille rakennusvalvonnoille ja vastaavasti tavanomaisille

rakennusvalvonnoille palvelun saatavuus ennustettavalla ajalla ja kustannuksella?

- Miten määritty myydyin tarkastuspalvelun virkavastuu?
- Vaativan tasoisen rakennusvalvonnan edellytykset jäävät epäselväksi: vaaditaanko vaativan tason rakennusvalvonnan statukseen kaikilta suunnittelualoilta ja jokaisen olennaisen teknisen vaatimuksen osalta vaativan suunnittelu- sekä työnjohtotehtävän edellyttämä pätevyys?

Lupajärjestelmä

Lupakynnyksen nosto asuinrakennuksiin, vähintään 30 m²:n tai 120 m³:n rakennuksiin ja vähintään 50 m²:n katoksiin (208 §) kasvattaa paikallisen rakennusjärjestyksen roolia rakentamisen ohjauksessa ja sitä kautta lisää erilaisen alueellisen tulkinnan määrää. Toisaalta tuon rajan alle jäävien hankkeiden ennakkovalvonnan vahva keventäminen lisää jälkivalvonnan tarvetta, mikä vaikeasti ennustettavana vaikeuttaa sen resurssi- ja kustannustarpeen arviointia.

ELY-keskusten valitusoikeuden laajentaminen

Imatran kaupunki ei pidä tarpeellisena lakiluonnoksen sisältämää ELY-keskuksen valitusoikeuden laajentamista kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä (§ 323). Valitusoikeus tulee edelleen rajata nykyisen käytännön mukaisesti maakunnallisia ja valtakunnallisia vaikutuksia omaaviin kaavoihin sekä paikallisia vaikutuksia tuottavassa kaavassa koskemaan vain viranomaisen toimialaan kuuluvia asioita.

Muut lakimuutokset

Lakiluonnoksessa esitetään yhtäaikaaisesti muutettavaksi lukuisia muita maankäyttöön ja ympäristöön liittyviä lakeja, joilla on merkittäviä vaikutuksia kunnan toimintaan ja velvoitteisiin. Lakimuutosten yhteensopivuudesta tulee laatia perusteelliset vaikutusten arvioinnit. Lakimuutosten tulee tukea selkeästi uutta kaavoitus- ja rakennuslakia ja päin vastoin ja lakien tulee olla juridisesti yksiselitteisesti tulkittavissa.

Edellä mainituin perustein Imatran kaupunki katsoo, että lakiluonnosta ei pidä viedä sellaisenaan eteenpäin.

Imatran kaupunki
Kaupunkikehitys ja tekniset palvelut

Päivi Ala-Vannesluoma
kaupungininsinööri