

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Sallan kunnan lausunto

Luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Lakiluonnoksen kokonaisuuteen liittyy merkittäviä muutoksia myös kuntien ja maakuntaliittojen tehtäviin. Sallan kunta yhtyy osaltaan Lapin liiton maakuntahallituksen 12.11.21 hyväksymään lausuntoon ja Kuntaliiton asiasta antamaan lausuntoon.

Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta

Kunnat kantavat päävastuun yhdyskuntien toimivuudesta sekä kuntalaisten elinympäristöstä ja useista palveluista. Kaavoitus, maapolitiikka ja rakentamisen ohjaus muodostavat kokonaisuuden, joka luo pohjan myös kunnan elinvoimalle ja kuntalaisten hyvinvoinnille. Maankäytön ratkaisuilla kunnat edistävät yhdyskuntien kestävästä kehityksestä paikallisiin olosuhteisiin parhaiten sopivoin keinoin. Näitä koskeva lainsäädäntö on kuntien kannalta yksi merkittävimmistä. Kunnat tarvitsevat toimivan ja paremman lainsäädännön.

Sallan kunta vastustaa ELY-keskusten valvontatehtävien laajentamista. Kunnan näkemyksen mukaan aiemman lakimuutoksen perustelut ovat edelleen ajantasaiset. Nyt valmistelussa on esitetty ELY-keskuksen tehtävän palauttaminen ennalleen alueiden käytön suunnittelua koskevan

valitusoikeuden osalta. Vuoden 2017 lakimuutoksen tarkoituksena on ollut korostaa kunnallisen päätöksenteon itsenäisyyttä. Vastaavasti nykyisessä käytännössä korostuu paikallistuntemus ja sen merkitys kaavoituksessa ja rakentamisessa ja että hyväksi havaittua toimintamallia ei ole syytä lähteä muuttamaan.

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

Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta

Positiivisia asioita ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden laatimismenettelyssä kuntien osallistuminen, yleis- ja asemakaavan yhteiskäsittely (34 §) sekä yleiskaavan ja asemakaavan suhteen joustavoittaminen (31 §). Positiivista on myös se, että kaavan laatiminen maanomistajan toimesta ei sisälly luonnokseen. Kaavan voimaantulon sitominen kunnan voimaantulo kuulutukseen lainvoimaisuuden asemasta tulisi säilyttää.

Hyvänä asiana todetaan myös kuntien ja ELY-keskuksen välillä käytävän kehittämiskeskustelun säännösten väljennys siten, että nykyisin vuosittainen kehittämiskeskustelu voitaisiin käydä jatkossa vähintään kerran kahdessa vuodessa.

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

Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta

Rakennusvalvonnan osalta Sallan kunta katsoo, että rakennustarkastajan koulutus- ja kokemuskriteerijä ei tule muuttaa nykyistä, ei ainakaan viroissa olemassa olevien rakennustarkastajien osalta. Tältä osiin tulee lakiin liittää ainakin siirtymäsäännös koskien viroissa nyt olevia rakennustarkastajia ja heidän koulutus- ja kokemusvaatimuksia.

Rakentamisen luvitusten osalta lakiluonnoksessa esitetyt muutokset ovat puollettavia ja edistävät rakentamisen joustavuutta ja samalla vähentäessään vähäiseen rakentamiseen liittyviä lupaprosesseja mahdollistavat keskittymisen vaativampaan ja mittavampaan rakentamiseen.

Rakennetun ympäristön tietomallivaatimus RYTJ- laki on vasta valmistelussa ja pitäisi olla jo lausuttavana osana kokonaisuutta. Valtion tulisi kohdentaa varoja vanhojen kaavojen digitalisointiin, jotta kokonaisuus olisi toimiva ja tasa-arvoinen koko Suomessa.

## 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

-

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

-

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?**

-

Parkkinen Erkki  
Sallan kunta