

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Kommunstyrelsen i Korsnäs avger följande utlåtande:

Korsnäs kommun anser att utkastet till ny plan- och bygglag inte kan godkännas i nuvarande form och bör inte föras vidare. Den nuvarande markanvändnings- och bygglagen är tämligen fungerande ur kommunens synvinkel, medan de förändringar som föreslås i utkastet inte innebär förbättringar för kommunen.

Den flexibilitet och de fördelar som finns i nuvarande lagstiftning bör bevaras om en förändring av lagstiftningen till någon del förs vidare.

- För kommunerna är den helhet som bildas av lagstiftningen av största betydelse. Lagreformerna kan inte betraktas som fristående delar oberoende av varandra, eller enligt statsförvaltningens indelningsområden. De olika lagreformerna (bland annat inlösningslagen, naturvårdslagen, lagprojekt inom digitaliseringen, klimatlagen) och konsekvenserna av dem måste beaktas som en helhet med tanke på kommunernas verksamhet och ekonomi.
- Fortfarande är utarbetandet av konsekvensbedömningar på hälft. Det här gäller i synnerhet de sammanlagda konsekvenserna för kommunernas verksamhet och ekonomi.
- Lagutkastet inte främjar planläggningsprocessen eller minskar byråkratin, utan tvärtom ökar den. Utkastet ökar samtidigt på kostnadstrycket i kommunen. Kostnaderna kan inte täckas genom höjningar av skatter och serviceavgifter. Lagutkastet försämrar kommunernas möjligheter att bedriva ändamålsenlig markpolitik. Dessutom försvåras förvärv av allmänna områden för kommunen, vilket inte har beaktats i konsekvensbedömningen av lagutkastet.
- Utöver vissa förslag som eventuellt gör förfarandet smidigare, innehåller lagutkastet flera förslag som till sina sammanlagda effekter för kommunerna innebär tyngre eller helt nya

förfaranden, långsammare processer, utvidgade utredningsskyldigheter och behov av tilläggsresurser.

- Lagförslaget skulle kräva att personalresurserna ökar och kommunen har redan nu stora utmaningar att hitta behörig personal inom framför allt planläggningssektorn. Förutom de ekonomiska och personalmässiga utmaningarna saknas övergångsbestämmelser och de föreslagna övergångsbestämmelserna är delvis omöjliga att genomföra.
- Nytt i lagförslaget är även en utvidgad besvärsmätt för NTM-centralen. Enligt förslaget ges NTM-centralen besvärsmätt i bl.a. fråga om undantagslov samt i fråga om bygglov på vilka bestämmelserna om områden där särskild prövning behövs tillämpas. Inte heller detta anser kommunen är motiverat.
- Det är onödigt att lyfta kommuninvånarens initiativrätt i plan- och bygglagen (49 §) och det är inte heller motiverat att sätta en tidsfrist på 4 månader för behandlingen. Initiativrätten finns redan reglerad i kommunallagen. I den kommunallagsändring som trädde i kraft i maj 2021 har initiativrätten utvidgats till att gälla förutom kommuninvånarna även sammanslutningar och stiftelser som har verksamhet i kommunen samt de som äger eller besitter fast egendom i kommunen i frågor som gäller kommunens verksamhet
- Det är mycket viktigt att kommunen fortsättningsvis har planläggningsmonopol. Planläggningen styr utvecklingen av kommunen som helhet och är viktig för förutsägbarheten, utvecklandet av samhällsstrukturen och den ekonomiska helheten. Varje ny planläggning av t.ex. bostadsområden medför även åtaganden kring service och tjänster vilket kommunen behöver kunna förutse och bedöma ur ett helhetsperspektiv, såväl ekonomiskt, socialt som ekologiskt.

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

-

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

-

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 edistämismittia.

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 yhdyskuntarakenteen. 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?

-

Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustaso 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

[Plan o bygglagen.pdf](#)

Båssar Christina
Korsnäs kommun