

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Lakiluonnoksen tavoitteista puuttuu keskeinen teema, elinvoiman kehittäminen. Kokonaisuus on hajanainen ja tarkoittaa kuntien osalta sekä nykyistä raskaampia menettelyitä että aivan uusia menettelyjä sekä niiden myötä työntekijäresurssien lisäämistä.

Luonnos huomioi jossain kaupunkimaisten ja maaseutumaiden kuntien erilaiset olosuhteet, tavoitteet ja tarpeet mutta ei niinkään erilaisten kuntien, esim. pienten kuntien, tilannetta ja tarpeita sekä mahdollisuuksia toteuttaa esitetyt muutokset esitetyssä aikataulussa.

Lakiluonnos asettaa kunnat tilanteeseen, jossa esitettyjen muutosten toimeenpanoon ei ole riittävästi aikaa tiukat siirtymäaika-aikataulukset huomioiden ja muutokset aiheuttavat kunnille huomattavan paljon lisätehtäviä ja sen myötä lisäkustannuksia. Lakiesityksen taloudelliset kokonaisvaikutukset kuntiin vaatii perusteellista arviointia, jossa huomioidaan eri muutosten ja lakien yhteisvaikutukset. Mm. lunastuslakiin ja lunastuslain ja lausuttavana olevan lain yhteisvaikutuksia ei ole arvioitu.

Lakiluonnos tuo turhaa työtä ja byrokratiaa eikä vastaa siten hallitusohjelman tavoitteita. Pienissä kunnissa on etuna ketterät prosessit ja tätä lakiluonnoksen hyväksyminen muuttaisi merkittävästi.

§ 5 Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen kaavoituksessa ja rakentamisessa

Pykälä sisältää paljon uusia vaatimuksia. Kaavoitusprosessissa näiden noudattaminen ja oikeusvaikutukset jäävät epäselviksi. Pahimmassa tapauksessa sinänsä tarpeellisella lakitekstillä ei ole käytännön merkitystä vaan luodaan uusia valitusmahdollisuuksia kaavahankkeisiin. Lain soveltamisen ratkaisut saadaan vasta aikanaan Korkeimman Hallinto-oikeuden päätöksillä.

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

Pienissä kunnissa on totuttu tekemään yhteistyötä eri hallinnonaloilla ja myös kaavoitus- ja rakennuslain osalta yhteistyön tarve on ilmeinen ilman lainsäädäntöäkin. Pienten kuntien verkosto toteaa, että yhteistyössä toimii paremmin vapaaehtoisuus kuin veloitteet.

ELYn roolin kasvattaminen ei ole hyvä suunta ja ELYn valitusoikeutta ei tule laajentaa. On tärkeää, että kunnilla on jatkossakin mahdollisuus viedä eteenpäin kunnalle tärkeitä kehittämishankkeita.

Maakuntakaava rajoittaa ja hidastaa tällä hetkellä tarpeettomasti asumisen ja elinkeinojen kehittämistä. Näin ollen maakuntakaavan oikeusvaikutteisuuden päättyminen esimerkiksi tuulivoima-alueiden osalta annetun esityksen mukaisesti on kannatettavaa.

29 §. Yleiskaavan laadulliset vaatimukset.

Pykälä sisältää paljon uusia vaatimuksia. Kaavoitusprosessissa näiden noudattaminen ja oikeusvaikutukset jäävät epäselviksi. Pahimmassa tapauksessa sinänsä tarpeellisella lakitekstillä ei ole käytännön merkitystä vaan luodaan uusia valitusmahdollisuuksia kaavahankkeisiin. Lain soveltamisen ratkaisut saadaan vasta aikanaan Korkeimman Hallinto-oikeuden päätöksillä.

71 §. Vaikutusten selvittämisen kohdentuminen ja laajuus. Tämä pykälä tulisi todennäköisesti kasvattamaan entisestään kaavoituksen kustannuksia.

75 §. Lausunnot yleiskaavaehdotuksesta. Lausunnon pyytämisveloitetta ei tarpeen laajentaa ELY-keskuksen suuntaan.

86 §. Pysyvät tunnuksot ja tunnistetiedot alueidenkäytön kohteille.

Tämän pykälän vaatimusten käyttöönotto tulee vaatimaan kunnan henkilöstön koulutusta ja resurssointia.

87 §. Alueidenkäytön tietomalli.

Tämän pykälän vaatimusten käyttöönotto tulee vaatimaan kunnan henkilöstön koulutusta ja resurssointia.

88 §. Kaavan tietosisällön rakenne. Tämän pykälän vaatimusten käyttöönotto tulee lisäämään kaavoituksen kustannuksia.

89 §. Kaavan tietosisällön esitystapa. Tämän pykälän vaatimusten käyttöönotto tulee lisäämään kaavoituksen kustannuksia.

139 §. Maanomistajan velvollisuus osallistua kunnan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuudesta luopuminen ei ole mitenkään perusteltua.

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

Rakennusvalvonta on keskeinen tehtävä kunnissa. On tärkeää varmistaa se, että kunta pystyy pitämään kiinni lupauksesta, että rakennuslupan käsittely ja päätös annetaan tietyssä aikataulussa.

Luonnoksessa oleva malli kahden tason rakennusvalvonnasta ja asiantuntija-avun hankkimisessa on monimutkainen ja tavoitteisiin nähden se ei ole tarkoituksenmukainen. Malli pakottaa pienet kunnat yhteistoiminta-alueisiin. Myös rakennusvalvonnan järjestämisen osalta tarvitaan selkeytystä ja siirtymäsäännöksiä.

Digitalisaation eteneminen ja tietojärjestelmien kehittyminen on hyvä ja kannatettava tavoite. Kuitenkin lakiesitys johtaa investointitarpeisiin ja sen myötä lisäkustannuksiin. Kunnassamme rakennuslupien määrä on lukumääräisesti niin vähäinen, että sähköisen järjestelmään siirtyminen ei ole toiminnan joustavuuden kannalta kiireellisin asia.

92 §. Alueidenkäyttöön liittyvien tietojen saatavuus valtakunnallisessa rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä. Vaikuttaa kohtuuttomalta ja perusteettomalta, että SYKE:lle tulisi toimittaa myös valmisteluaineistoja. Lainvoimaisen aineiston toimittaminen on perusteltua.

208 § Rakentamislupa Lupakynnyksen merkittävä nostaminen johtaa erittäin työllistävän jälkivalvonnan määrän kasvamiseen

Esimerkiksi tulisijallisen rakennuksen luvanvaraisuus tulisi palauttaa (rantasauna).

263 §. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen Rakennusvalvonnan järjestämisen osalta esitetään jakoa kahteen luokkaan tavanomaisiin ja vaativan tasoisiin rakennusvalvontoihin. Tavanomaiset rakennusvalvonnat veloitettaisiin hankkimaan asiantuntijaapua vaativan tasoilta rakennusvalvonnoilta vaativissa hankkeissa. Laissa ei ole kuitenkaan määritetty missä kulkee vaativan ja tavanomaisen hankkeen raja, joten esitetyn järjestelyn tosiasiallisia vaikutuksia ja niiden laajuutta ei pystytä arvioimaan. Esitetty malli on epätarkoituksenmukainen ja monimutkainen ja siihen liittyy merkittäviä ratkaisemattomia kysymyksiä ja epäselvyyksiä liittyen asiantuntija-avun saatavuuden varmistamiseen, kustannusvaikutuksiin sekä päätöksenteon virkavastuuseen.

353 §. Tietojen saaminen Verohallinnolta. Tällä uudistuksella on selkeä tarve ja se on hyvä uudistus. Jakamattomien kuolinpesien osalta tiedottaminen on ollut hyvin haastavaa, koska lainhuudoissa ei ole ajantasaista osoitetietoa. Toinen vaihtoehto oli maakaaren puolella velvoittaa kuolinpesät hakemaan selvennyslainhuuto kiinteistölle tietyn siirtymäajan kuluessa.

354 §. Kaavoitusta koskevan ilmoituksen lähettäminen kiinteistönomistajalle. Tämä on hyvin työlästä ja hidastaa kaavoitusta etenkin isoissa yleiskaavoissa

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?

-

Lanne Viveka
Siikaisten kunta