

## LAUSUNTO LUONNOKSESTA UUDEKSI KAAVOITUS- JA RAKENTAMISLAIKSI

Laitilan kaupungin kaavoitustoimen näkemys lakiesityksestä uudeksi kaavoitus- ja rakentamislaki. (Laitilan kaupungin rakennusvalvonnalta on tulossa oma lausuntonsa).

### Lakimuutoksen yleiset tavoitteet

Lakimuutoksen päätavoitteita ovat hallitusohjelman esityksen mukaisesti hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Tavoitteena on lisäksi mm. edistää kaavaprosessin sujuvuutta, vahvistaa kuntien maapolitiikkaa, parantaa ihmisten osallistumismahdollisuuksia, ilmastonmuutoksen torjuminen ja rakentamisen prosessien sujuvoittaminen ja selkeyttäminen sekä yhdyskuntarakenteen sosiaalinen ja taloudellinen kestävyys.

### Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän ja kaavahierarkian pitäminen samankaltaisena, kuin nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa on hyvä asia. Isoimmille kaupunkiseuduille pakolliseksi laadittava oikeusvaikutukseton kaupunkiseutusuunnitelma ei tuo mitään lisäarvoa suunnitteluhierarkiaan.

Lakiesityksessä esitetään nykyistä merkittävämpiä kaavoihin kohdistuvia laadulliset vaatimukset mitkä tulevat lisäämään kaavaprosessissa tarvittavia selvityksiä. Selvityksestä riippuen tämä tulee hidastamaan kaavojen laadintaa entisestään ja lisäämään kaavoituksen kustannuksia.

### Digitalisaatio

Kunnilla on paras tieto oman kunnan alueella olevasta rakennetusta ympäristöstä. Tämä tieto on tallennettuna kunnissa ohjelmistotuottajien pilvi- tai muussa palvelussa. Ongelmia syntyy, kun näitä tietoja yritetään sovittaa yhteen eri ohjelmistotoimittajien kanssa. Nämä tietojen yhteensovittaminen tulee lisäämään kuntien työmäärää ja kustannuksia.

### Osallistuminen

Esityksessä ehdotetaan kaavahankkeista tiedottamisen tehostamista sekä varhaisen vaiheen osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien vahvistamista. Vuosittaisen kaavoituskatsauksen sijaan tulisi ylläpitää jatkuvasti tietoaineistoa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista ja myös kuntaan saapuneista kaavoitusaloitteista sekä niiden käsittelyvaiheista. Tämä tiedon saavutettavuuden turvaamiseksi olisi kuitenkin laadittava kerran vuodessa tiivistelmä tietoaineistosta ja tiedotettava siitä aineiston tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Kaavahankkeiden tiedottamista pyritään parantelemaan ja tehostamaan jatkuvasti, kun ohjelmistot kehittyvät ja toimintatavat muuttuvat. Tietoaineiston julkaiseminen tai sen yhteydessä tarjottavan mahdollisuuden esittää mielipiteen kaava-asioiden kokonaisuudesta ja kaavoitusaloitteista lisäävät kunnan työmäärää ja kustannuksia.

#### Kaavojen toteuttaminen

Esityksessä ehdotetaan, että tonttijaon nimi muutettaisiin tonttijakosuunnitelmaksi, joka hyväksyttäisiin ennen rakentamislupaa myöntämistä. Rakentamislupa voitaisiin kuitenkin eräin edellytyksin myöntää ennen tontinjakosuunnitelmaa. Rakennusta ei saisi ottaa käyttöön ennen kuin tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Ohjeellisen tonttijaon käsite ehdotetaan poistettavan laista. Nämä ohjeellisten rakennuspaikkojen kaavamerkinnot rinnastettaisiin jatkossa vaikutukseltaan muihin ohjeellisiin kaavamerkintöihin.

Kun lakiesityksessä rakentamislupaa ei tarvittaisi enää alle 30 kerrosneliön rakennuksille pl. asuinrakennus tai alle 50 kerrosneliön katoksille. Näitä tämän pykälän (KRL 208 §) mukaisia pihasaunoja tai muita kesäkeittiöitä alkaa rakentua kaava-alueiden pihapiireihin, jos siellä sellaiselle muutoin tilaa vielä on.

Koska nämä rakennukset eivät olisi luvanvaraisia ne jäisivät pois rakennusrekisteristä ja mahdollisesti kunnan ylläpitämästä pohjakartta-aineistosta. Näitä rakennuksia ei ilmeisesti tulisi verohallinnon tietoihinkaan ja jäisivät pois myös kiinteistöveron piiristä. Tämän kaltainen toiminta ei tue lakiehdotuksen päätavoitetta digitalisaatiosta.

Vastaavan kaltainen ongelma tulee olemaan haja-asutusalueella tai rantarakentamisessa. Nykyisessä luvan varaisessa rakentamisessa, uudisrakennusten etäisyydet muihin rakennuksiin, rajoihin tai vesistöön on kontrolloitu. Uuden lakiesityksen mukaan rakentamislupaa ulkopuolella olevien uudisrakennusten sijaintia ei kontrolloitaisi mitenkään.

Laitila 7.12.2021

Mika Palmulaakso, maankäyttöinsinööri, Laitilan kaupunki / tekninen toimi