

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO 15.11.2021 § 316

Alueidenkäytön kokonaisuus ja lakimuutoksen tavoite

Hallitusohjelmaan on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen tavoitteeksi muiden muassa kuntien kaavamonopolin ja kaavahierarkian säilyttäminen, kaavaprosessin sujuvuuden edistäminen ja kuntien maapolitiikan vahvistaminen. Vihdin kunta katsoo, ettei lausuttavana oleva luonnos täytä täysimääräisesti näitä tavoitteita.

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä sisältäisi lakiluonnoksen mukaisesti edelleen valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavan sekä uutena suunnitelmamuotona kaupunkiseutusuunnitelman. Se laadittaisiin nykyisin MAL-sopimusten piirissä oleville kaupunkiseuduille, pakollisena suunnitelmamuotona, jolla ei olisi kuitenkaan alueidenkäytön suunnitteluun, rakentamiseen tai muuhun suunnitteluun kohdistuvia oikeusvaikutuksia. Kaupunkiseutujen aluerajaukset säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

Kaupunkiseutusuunnitelman tarkoituksena olisi sovittaa yhteen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän ja viherrakenteen kehittämisen periaatteet sekä edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja kestävyyttä. Kaupunkiseutusuunnitelman tulisi pohjautua seudun kuntien yhteiseen käsitykseen kaupunkiseudun alueidenkäytön keskeisistä kehitystarpeista ja niiden edellyttämistä toimenpiteistä. Kaupunkiseutusuunnitelmaa laadittaessa on noudatettava myös kaavoitusmenettelyä, vaikutusten arviointia ja osallistumista koskevia säännöksiä. Kaupunkiseutusuunnitelmalle ei aseteta

lainsäädännössä laadullisia vaatimuksia. Muutoksenhaun osalta tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että valittava voisi vain menettelyyn liittyvistä asioista. Kaupunkiseutusuunnitelman toteuttaminen tapahtuisi yleis- ja asemakaavoilla. Vihdin kunta näkee, että kaupunkiseutusuunnitelma esitettyssä muodossa luo nykyiseen suunnittelujärjestelmään ylimääräisen suunnitelmatason, jonka tarkoitus jää epäselväksi. Esitettyssä muodossa toteutettuna se myös edellyttäisi kaupunkiseutujen kunnilta ja kaupungeilta merkittävää lisäresurssia suunnittelutyöhön, jota jo nyt käytetään kaupunkiseudun yhteiseen MAL-suunnitteluun. MAL-suunnittelun yhteydessä on myös opittu, ettei kaupunkiseudun kunnilla välttämättä ole selkeää yhtenäistä näkemystä seudun kehityssuunnasta. Vihdin kunta toteaa, että kaupunkiseutusuunnitelmaa ei tule esittää lakiin luonnoksen mukaisessa muodossa.

Maakuntakaava

Maakuntakaavan roolia ja ohjausvaikutusta esitetään supistettavan lakiesityksessä. Maakuntakaavassa olisi jatkossa esitettävä kehittämisen periaatteet koskien maakunnan aluerakennetta, valtakunnallista ja maakunnallista liikennejärjestelmää ja –verkkoa sekä maakunnan viherrakennetta. Kaikkia kokonaisuuksia käsiteltäisiin vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueidenkäyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta on tarpeellista. Maakuntakaavalla olisi oikeusvaikutuksia kuntakaavoitukseen ja muuhun suunnitteluun sekä viranomaistoimintaan vain yllä mainittujen kokonaisuuksien osalta. Vihdin kunta kiinnittää huomiota siihen, että maakuntakaavoituksen nykyinen selvitysvelvollisuus supistuisi vastaavasti maakuntakaavan sisältövaatimusten kaventuessa. Selvitysvelvollisuus esimerkiksi vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoituskysymyksissä siirtyisi kuntien yleis- ja asemakaavoituksen vastuulle. Vihdin kunta toteaa, ettei kunnille voi siirtää vastuuta seudullisten tai valtakunnallisten kokonaisuuksien selvittämisestä ja vaikutusten arvioinnista.

Yleiskaava

Yleiskaavoituksen osalta lakimuutoksella pyritään kannustamaan siihen, että tulevaisuudessa laadittaisiin strategisempia kaavoja ja käytettäisiin kehittämisperiaatemarkintöjä aiempaa enemmän. Nykymuotoiset aluevarausmerkinnät ovat kuitenkin myös jatkossa mahdollisia. Nykymallista poiketen kunnanvaltuuston päätösvaltaa yleiskaavojen hyväksymisessä voitaisiin hallintosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle, mikä mahdollisesti lisää prosessin joustavuutta. Yleiskaavan laadullisiin sisältövaatimuksiin esitetään joitakin lisäyksiä, esimerkiksi:

- o Palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden saavutettavuutta koskeva vaatimus.
- o Liikennejärjestelmän toimivuutta ja kestävyyttä koskeva vaatimus.
- o Liikennejärjestelmän toimivuutta koskeva vaatimus kattaisi myös kunnan tai sen osan liikennejärjestelmän kytkennät seudulliseen ja seudun ulkopuoliseen, valtakunnalliseen ja maakunnalliseen liikennejärjestelmään ja niiden toimivuuden varmistamisen.
- o Keskusta-alueiden palveluiden kehittämisedellytyksiä koskeva vaatimus.

- o Asuntotuotannon riittävyyden ja monipuolisuuden edellytyksiä sekä asuinalueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisyä koskeva vaatimus.
- o Kiertotalouden edellytyksiä koskeva vaatimus.
- o Luonnonarvojen ja luonnon monimuotoisuuden turvaamista ja vaalimista koskeva vaatimus.

Laadittaessa yleiskaavaa kaupunkiseuduilla olisi kiinnitettävä huomiota myös seudullisen yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja kestävyteen.

Vihdin kunta toteaa lausuntonaan, että laadullisiin sisältövaatimukseen kirjatut lisäykset ovat oikeansuuntaisia ja sellaisia, joita käytännön yleiskaavoitustyössä käsitellään jo nyt. Vihdin kunta toteaa kuitenkin, että seudullinen yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja kestävyys tulee tarkastella kuntakaavoitusta ylemmän tason oikeusvaikutteisessa kaavassa (eli maakuntakaavassa).

Asemakaava

Asemakaavoituksen osalta lakiluonnoksessa esitetään lisättäväksi asemakaavan laatimisoikeuden omana pykälänä. Nykyään aloitteiden osalta menetellään kuntalain yleisen aloiteoikeuden mukaan. Myös asemakaavan laadullisiin sisältövaatimukseen on tullut uusia kirjauksia:

- Asuinalueiden monipuolisuutta ja alueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisyä koskeva vaatimus.
- Liikenteen järjestelyjen toimivuutta ja turvallisuutta sekä vähähiilisen liikkumisen, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytysten toteutumista koskeva laadullinen vaatimus. Tämä on muotoiluna kattavampi kuin MRL:n mukainen liikenteen järjestämistä koskeva sisältövaatimus.

Vihdin kunta toteaa, että asemakaavoitukseen liittyen ei esitetä merkittäviä muutoksia nykykäytäntöön verraten. Erillinen pykälä asemakaavan laatimisoikeudesta vaikuttaa nykykäytäntöön nähden tarpeettomalta, sillä kaavamuutoshakemuksia on mahdollista tehdä jo nykykäytäntöjen mukaan.

Erytisharkinta-alue ja ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Erytisharkinta-alueella tarkoitetaan käytännössä samaa kuin nykykäytännön mukaisella suunnittelutarvealueen käsitteellä. Erytisharkinta-alueita olisivat suoraan lain nojalla alueet, joilla rakentamisen tiivistymisen tai yhdyskuntateknisen verkostojen ja liikenneväylien rakentamisen tai niiden toteuttamisedellytysten turvaamisen takia on syytä erityisesti harkita uuden rakentamisen määrää ja sijoittumista. Tällaisia alueita olisivat esimerkiksi nykyisten asemakaavojen välittömät lievealueet. Suoraan lain nojalla erityisharkinta-alueita voisivat olla myös sellaiset alueet, joille

asemakaavan laatiminen ei olisi tarkoituksenmukaista esimerkiksi vähäisen rakentamispaineen tai alueelle tavoiteltavan rakentamisen määrän vähäisyyden takia. Tällöin rakentamisen sijoittamisen edellytyksiä voitaisiin arvioida yksittäistapauksissa yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen antamien suuntaviivojen pohjalta.

Vihdin kunta toteaa, että esitetty lakiluonnos erityistarvealueiden määrittelyssä kunnassa tuottaa liikaa tulkinnanvaraa. Lain tulee olla yksiselitteinen näiden alueiden määritelmän osalta.

Sijoittamisluvan edellytykset erityisharkinta-alueella ovat lähtökohtaisesti samat kuin mitä on säädetty MRL 137 §:ssä rakennusluvan edellytyksistä suunnittelutarvealueilla. Jatkossa sijoittamislupa voidaan myöntää pykälässä listattujen edellytysten täyttyessä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että jatkossa olisi mahdollista käyttää myös tarkoituksenmukaisuus-harkintaa, mikä on merkittävä muutos nykyiseen suunnittelutarveratkaisu-harkintaan. Vihdin kunta katsoo tämän lisäävän tulkinnanvaraisuutta lupaharkinnassa entisestään.

Ranta-aluekäsitteeseen ehdotetaan yhdistettäväksi nykyiset rantavyöhykkeen ja ranta-alueen käsitteet. Ranta-alueeseen kuuluisi aina vähintään noin 100 metrin vyöhyke keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, mutta alue olisi laajempi niissä tilanteissa, joissa maankäytön suunnittelemisen tarve tulee pääasiassa sellaisesta rakentamisesta, joka tukeutuu rantaan. Käsitteiden yhdistämisellä ei ole tarkoitus muuttaa tulkintaa siitä, mille laajuudelle rannan suunnittelutarve nykyisen oikeuskäytännön perusteella ulottuu. Vihdin kunta katsoo uudistuksen selkeyttävän rantoja koskevia erityisiä säännöksiä.

Ranta-alueita koskevan yleis- ja asemakaavan laadulliset vaatimukset (KRL 54 §)

Pykälässä esitetty koskee sekä loma-asutusta että vakituisen asutuksen järjestämistä. Nykyisin MRL 73 § käsittelee yleis- ja asemakaavoja, joissa osoitetaan pääasiassa loma-asutusta ranta-alueelle. Uudessa KRL 54 §:ssä ei ole enää mainintaa siitä, että yleis- tai asemakaavan tulisi olla pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi laadittu. Kuitenkin maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen koskisi lähtökohtaisesti edelleen loma-asutuksen järjestämistä (KRL 55 §). Vihdin kunta katsoo, että uudistus palvelee hyvin tavoitetta kaavoituksen joustavuuden lisäämisestä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa

Kerran vuodessa julkaistavan kaavoituskatsauksen sijaan siirryttäisiin käytäntöön, jossa kunta pitäisi yllä jatkuvasti ajantasaista tietoa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kunnan kaava-asioista ja niiden käsittelyvaiheesta. Tietoaaineisto käsittäisi kaikki kunnassa laadittavat kaavat. Kunta voi toteuttaa tietoaaineiston haluamallaan tavalla, esim. verkkosivustona, kuitenkin saavutettavuus

huomioiden. Kunnan olisi laadittava kerran vuodessa tietoaineistosta tiivistelmä ja tiedottaa siitä tietoaineiston tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla. Jatkossa kaavoituksen vireilletulosta tulisi ilmoittaa aina niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Vihdin kunta katsoo, ettei muutos vaikuta merkittävästi nykykäytäntöön, jossa kunnan internet-sivuilla on saatavissa kattava ja ajantasainen tieto käynnissä olevista kaavahankkeista. Vihdin kunta ei ole hyödyntänyt mahdollisuutta tiedottaa kaavoituksen vireilletulosta kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Digitaalinen tietosisältö

Kunnille esitetään velvoitetta laatia kaavat tietomallipohjaisena. Kaava tulisi esittää vakioidussa muodossa, mikä tarkoittaa sitä, että

samankaltaisten kaavakohteiden ja kaavamääräysten esitystapa olisi kaavasta riippumatta yhtenäinen. Vihdin kunta pitää tavoitetta hyvänä, mutta toteutustapa ja sen edellyttämät resurssit jäävät esityksessä epäselviksi.

Maapolitiikka

Tälläkin hetkellä käytännössä kaikki maapolitiikkaan liittyvät päätökset julkaistaan tietoverkossa. Lakiluonnoksen esitys kuntakohtaisen maapolitiikan ohjelman laatiminen kuulemisineen ja valitusoikeuksineen sekä maapolitiikan raportointi- ja seurantavelvollisuus lisäävät kunnan lakisääteisiä velvollisuuksia ja siten edellyttävät lisäresursseja. Nykyinen maapolitiikan sääntely toimii hyvin eikä tarpeetonta raportointibyrokraatia pidä lisätä.

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

KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO 15.11.2021 § 316

Kaavojen toteuttamisen kokonaisuus

Vihdin kunta katsoo, että katualueen ilmaislouutusvelvollisuus on säilytettävä nykyisen MRL:n mukaisena. Lakiluonnoksen mukainen ilmaislouutusvelvollisuuden poistaminen siirtäisi katualueen hankintakustannukset alueen kaikkien maanomistajien yhteisesti maksettavaksi osana kunnan perimää maankäyttömaksua. Vaihtoehtoisesti nousevat maanhankintakustannukset siirtyisivät kaikkien veronmaksajien yhteisesti maksettavaksi. Lisäksi ilmaislouutusvelvollisuuden poistaminen viivästyttää kaavoitusta.

Katualueen ilmaislouutuksen käyttöä koskeva siirtymäsäännös on ajallisesti liian lyhyt ja tarkoittaa käytännössä, että suuri osa nykyisissä kaavoissa osoitetuista katualueista tulee kunnan hankittavaksi

lunastuslain mukaisesti, jolla on merkittävä kustannusvaikutus. Lisäksi lausunnoilla olleen lunastuslain muutosesityksen mukaan markkinahintaa korotetaan lunastustilanteessa 15 %:lla, joka kertaantuu käytännössä maanhinnassa jatkuvasti suhdanteista riippumatta.

Kun määrätään maanomistajan kustannusvastuun määrää mitoitettuna osuutena kaavan tuomasta arvonnoususta, olisi jatkettava nykyisen käytössä olevan keskimääräiseen kustannustasoon pohjautuvan kustannustarkastelun käyttöä eikä tehdä maankäyttösopimuskorvausten yksityiskohtaista määrittelyä kyseessä olevan kaavoitushankkeen kustannustarkastelun pohjalta.

Lakiluonnoksen haitankorvauksia koskevien säännösten perusteella jää epäselväksi, missä käytännön tilanteissa kunnalle syntyy korvaus-velvollisuus. Korvaustilanteiden arvioidaan yleistyvän nykyisestä huomioiden erityisesti lakiluonnoksen 170 §:ssä ehdotettu korvaussäännös sekä lisäksi määräaikaisen haitan korvaamista koskevat laajennukset.

Lisäksi haitankorvauksia koskevassa luvussa viitataan lunastuslain soveltamiseen. Tämä viittaus kattaa myös korvauksellisää koskevan mahdollisen lunastuslain sääntelyn, jolloin myös kaikki luvun perusteella maksettavat korvaukset tulisivat maksettavaksi 15 %:n korotuksin.

Yleisten alueiden suunnitteluun ja toteutukseen ehdotetaan lakiluonnoksessa sovellettavaksi nykyistä laajempia osallistamis- ja vuorovaikutusmenettelyjä. Lisäksi jatkossa säädettäisiin yleisten alueiden laatuvaatimuksista ja suunnittelusta nykyistä laajemmin. Tietomallimuodon vaatimus koskisi jatkossa myös yleisten alueiden suunnittelua. Nämä vaatimukset ovat uusia velvoitteita kunnille ja lisäävät siten merkittävästi resurssitarpeita.

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

YMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN LAUSUNTO 10.11.2021 § 60

Esitetyt muutokset rakentamisen viranomaisvalvontaan ja sen järjestämiseen muodostavat suuren kokonaisuuden. Muutoksilla ja lisätyillä toimenpiteillä on rakennusvalvonnan tehtäviä lisäävä vaikutus. Uudet tehtävät muodostuvat uusista rakentamista koskevista määräyksistä ja menettelyistä, kuten ilmastaselvitys ja siihen liittyvä rakentamisen vähähiilisyyden raja-arvo-ohjaus sekä koneluettavan tiedon käsittely.

Esitetty kahden tason rakennusvalvontojen malli jää esitysluonnoksessa epäselväksi, etenkin toimivuuden osalta. Jako kahteen ei tunnu palvelevan kumpaakaan osapuolta työmäärän osalta. Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kuntalaki mahdollistavat rakennusvalvontayhteistyön, rakennusvalvonnan resurssien jakamisen sekä asiantuntija-avun hankkimisen toisilta rakennusvalvonnoilta. Rakennusvalvonnat ovat tehneet yhteistyötä olemassaolevien puitteiden mukaisesti.

Ehdotukseen ei ole sisällytetty edellytyksiä kohtuullistaa ja turvata kuntien mahdollisuutta järjestää toimintansa uusien vaatimusten mukaiseksi. Lisäksi kunnilla on jo nykyisellään haasteita rekrytoida osaavaa työvoimaa teknisiin tehtäviin. Kelpoisuusvaatimusten noustessa tilanne ei tule helpottumaan.

Lisäosaamisen hankkiminen vaativan tasoisten rakennusvalvontojen kautta herättää huolta saatavuuden ja kustannustason osalta. Päätöksentekoon liittyvä virkavastuun jakautuminen jää näissä tapauksissa myös epäselväksi. Vaikutukset tavanomaisen tasoisen rakennusvalvonnan toimintaedellytyksiin, jää tavoitteisiin nähden epätarkoituksenmukaiseksi ja tarpeettoman monimutkaiseksi.

Suhteutetun valvonnan periaatteen mukaisesti rakentamisen viranomaisvalvonnassa keskeistä on varmistaa, että rakennushankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja työnjohtajat täyttävät tehtävien vaativuuteen perustuvat kelpoisuusvaatimukset. Rakennusvalvonnan kannalta ei ole perusteltua edellyttää lupakäsittelyä suorittavilta viranhaltijoilta suunnittelijoita vastaavien kelpoisuusvaatimusten täyttämistä. Esimerkiksi rakennustarkastajan toimenkuvaa ja nykyistä osaamistasoa vastaavaa koulutusta ei ole saatavilla, vaan kaikki aloittavat rakennustarkastajat koulutetaan kuntien toimesta tehtävään ja aiempi suunnittelukokemus ei tuo osaamista viranomaistyön suorittamiseen.

Rakennustyön aikaisen valvonnan tulisi vastaisuudessakin perustua katselmusmenettelyyn, eikä sitä tulisi laajentaa veloitteella sattumanvaraisiin tarkastus- tai katsastusmenettelyihin. Rakennuksen omistaja vastaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain sekä esitysluonnoksen perusteella rakennuksen kunnossapidosta ja tätä lähtökohtaa ei tule muuttaa.

Rakennus- ja toimenpideluvan yhdistämistä yhdeksi lupatyypiksi voidaan pitää lupajärjestelmää säännösten yksinkertaistavana muutoksena. Se, että rakentamislupa on esitetty kaksiosaisena on joillekin kunnille työn jakautumisen osalle muuttava tekijä. Sijoittamisluvan edellytykset on lueteltu sen kaltaisina, että rakennusvalvonnan ja kunnan kaavoituksen tulee suorittaa tehtävää yhteistyössä. Sijoittamisluvan edellytyksiin (211 §) on esitetty muutos nykyiseen lakiin verrattuna ns. hajarakennuspaikan minimikokoon. Tätä muutosta 2000 neliöstä 1000 neliöön pidetään huonona ja tarpeettomana. Kun otetaan huomioon mm. jätevesien käsittelylle edellytetty tilavaade, muodostuu helposti saman pykälän kohdan 7 mukainen haitta kunnan palvelujen järjestämisveloitteelle tai kohdan 8 haittaa naapurille.

Lakiehdotuksen 208 § vapauttaa rakentamisluvasta tiettyä rakentamista. Vapautukset koetaan hankaliksi tulkita niiltä osin, kun vapautus koskee rakennusta tai katosta. Lakiehdotus ei määrittele milloin on kyse rakennuksesta ja mikä luokitellaan katokseksi. Mikäli ehdotuksella oli pyrkimys vähentää oikeustapauksia näistä tulkinnoista ei sen katsota tapahtuvan nykyisen esityksen sisällöllä. Samalla lailla jää epäselväksi se, tuleeko jatkossa oikeus rakentaa vapautettuja

rakentamistoimenpiteitä myös sellaisille kiinteistöille, joilla ei ennestään ole rakentamista. Vanhan lain rakennuspaikka-määritelmän merkitys jää uudessa ehdotuksessa tulkinnanvaraiseksi.

Esitysluonnos sisältää muutoksen suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyysien keskitetystä arvioinnista, joka koetaan hyvänä lähtökohtana yhtenäiselle päätöksenteolle. Mikäli kohteiden vaativuusluokitusta tullaan jakamaan asetuksella nykyisestä neljästä viiteen luokkaan, on sillä positiivinen ja helpottava vaikutus vaativien hankkeiden osapuolten löytämiseen sekä hyväksymiseen.

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 edistämismallia.

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 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?

-

Luukkanen Antti
Vihdin kunta - Vihdin kunnan lausunnon ovat erikseen antaneet
kunnanhallitus ja ympäristölautakunta.