

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Kokonaisuus on hyvä, sillä hiilineutraalisuuden tavoittelu on välttämätön ja samoin luonnon monimuotuisuuden säilyminen - ainakin niin paljon, kun se on mahdollista.

Fossiiliset energialähteet tulevat kyllä muutenkin vähenemään.

Usein esitetään asutuksen tiivistämistä. Sen vastapainona on viheralueiden säilyminen, joka on monelle hyvin tärkeää. Samoin ei ole järkevää sijoittaa korkeita kerrotaloja riviin, jolloin nykyisten talojen yhdestäkään ikkunasta ei näe etelään ja niistä, Samoin huomattava rakentamisoikeus siten, että tonttiin kuuluu suuri määrä katualueita (= pinta-alaa) ei tunnu oikealta.

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

Digitaalisuus on nykyaikaa. Pidämme hyvänä, että kaavamuutoksista saisi automaattisesti RIITTÄVÄN ajoissa tietoa. Kaavoituksen sujuvuus ei kuitenkaan saa merkitä sitä, että siinä kohtuuttomasti suositaan esim. tiettyjä rakentajia ja asukkaat ym. saavat vain osan tiedoista.

Arvostamme myös sitä, että luonnonsuojelujärjestöt saisivat oikeuden muutoksenhakuun. Samoin pidämme hyvin tärkeänä, että ELYt saisivat entiset valvontatehtävänsä, sillä usein niitä tekevät oikeat kaavoituksen ammattilaiset, jolle ei ole aina samoja kytköksiä kuin kuntien viranhaltijoilla, joita poliittiset päättäjät voivat ohjata.

MAL-sopimus on kiinnostava ja siinä mm. ajatus paikallisjunista, joita Suomessa on ollut paljon sodan jälkeen ja vielä Savossakin 1980-luvulla. Nyt kyllä poliittiset päättäjät näkevät vain henkilöautot. Tässä tarvitaan ajatuksen muutos.

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

Parempi rakentamisen laatu on erittäin tärkeää. Tuntuu pahalta katsoa, että vain muutaman vuosikymmenen ikäisiä rakennuksia puretaan. Kyseessä pitää olla luonnonvarojen säästäväinen käyttö. Lisäksi purkaminen ja uudelleen rakentaminen häiritsevät asukkaita.

Joskus syynä on ylioptimistiset kuvitelmat tietyn alueen houkuttavuudesta asuinpaikkana.

Maastoliikennelain pieni muutos on aivan oikea. Eivät ne saisi haitata asukkaiden elämää haja-asutusalueilla.

## **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 yhdyskuntarakenteen. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa.**

**Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.**

Nykyinen malli olisi parempi.

**Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä)**

250 (esitys)

**Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)**

80

**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?

Mahdollisesti malli b on parempi. Kaavoituksellinen kokonaisuus mahdollisesta kuntarajasta huolimatta pitäisi voida ajatella 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?**

Usein takuumaksu on käyttökelpoinen. Päävastuullinen on luonnollisesti loppukädessä vastuussa, mutta sen on voitava jakaa vastuita ja takuumaksua kaikille toteuttajille.

On myös kohdallaan, että suorituksen viimeinen erä maksetaan vasta, kun nähdään mitä on saatu.

**Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?**

Meillä on asuntoja väärissä paikoissa, joissa asunnot ovat menettäneet arvonsa ja hyväkuntoisiakin asuntoja kukaan halua osaa. Yksityisen kuluttajan kannalta taloudellinen menetys voi olla useita kymmeniä tuhansia.

Asunto voi jäädä arvottomaksi myös, jos julkinen liikenne häviää ja asukkaalla ei joko ole koskaan ollut ajokorttia tai iän ja sairauksien mukana hän menettää sen.

Asunto voi menettää arvonsa muutenkin liikenneyhteyksien loputtua mm. juna tai bussi ei enää pysähdy.

**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?**

Paloturvallisuus voi vaatia huomiota, sillä asukkaan suomenkielen taito voi olla puutteellinen.

**Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?**

ei mielipidettä.

Heinonen-Tanski Helvi  
Pohjois-Savon luonnonsuojelupiiri ry