

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Ylivieskan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi.

Arvioiden lakiluonnoksen vaikutuksia kunnan maapolitiikan ja kaavoituksen toteuttamiseen sekä viitaten Kuntaliiton lausuntoon 28.10.2021 sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton lausuntoon 16.11.2021 Ylivieskan kaupunki lausuu, että lakiluonnosta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi ei tule hyväksyä esitetyssä muodossaan ja ensisijaisesti Ylivieskan kaupunki esittää, että kaavoitus- ja rakentamislain valmistelu tulee keskeyttää.

Lakiluonnoksessa on palattu hierarkkiseen kaavoitusmalliin (yleiskaava/asemakaava) mikä on hyvä ja kuntatasolla toimivaksi koettu asia. Hallituksen esityksessä mainituista hyvistä tavoitteista huolimatta esitetyllä lakiuudistuksella ei kuitenkaan kuntakaavoituksen näkökulmasta sujuvoiteta kaavaprosesseja eikä vähennetä byrokratiaa. Kuntaliiton analyysin perusteella lakiluonnos sisältäisi kunnille lukuisia uusia vaatimuksia ja huomattavasti vähemmän kevennyksiä tai joustoelementtejä. Esitetty lakiuudistus toisi kunnille laajempia selvitysvelvoitteita ja merkittävää lisäresursointitarvetta niin kaavoituksen kuin rakennusvalvonnankin osalta. Kuntakaavoituksen kannalta erityisesti ohjeellisen tonttijaon käsitteen poistaminen laista hankaloittaisi merkittävästi pienten kuntien tonttijaon muutoksia ja toisi pienille kunnille uusia haasteita asemakaavoituksessa.

Digitalisaation edistäminen on sinällään hyvä asia mutta suunnittelutekniset ratkaisut ja suunnitteluun käytetyt ohjelmistot eivät saa rajoittaa tai ohjata suunnittelua vaan niiden tulee toimia suunnittelun työkaluina. Lakiluonnoksessa korostetaan tietomallien koneluettavuutta ja valtakunnallista yhteistoimivuutta. Kuntien näkökulmasta sekä myös osallistamisen kannalta kaava-aineiston paikallinen ymmärrettävyys ja ihmisluettavuus koetaan tärkeämmäksi tavoitteeksi.

Maakuntakaavoituksen ohjausroolin osalta lakiluonnoksessa ei ole huomioitu kaikkia maakunnallisesti tärkeitä asioita kuten esimerkiksi energiantuotanto, kulttuuriperintö ja luonnonvarojen hyödyntäminen.

Lakiluonnoksessa vaikutusten arviointi on keskeneräinen erityisesti kuntataloudellisten vaikutusten osalta. Arvioinneissa ei ole myöskään huomioitu lukuisia muuhun lainsäädäntöön esitettyjä muutoksia, keskeisenä esimerkiksi lunastuslakiin ehdotetut muutokset. Edellä mainitun johdosta kuntavaikutuksista on vaikea saada selkeää kokonaiskäsitystä.

Kuntakaavoituksessa nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on koettu toimivaksi instrumentiksi ja ensisijaisesti pitäisikin pyrkiä sen kehittämiseen niiltä osin kuin nykyiset vaatimukset ilmastonmuutoksen ja kestäväen kehityksen huomioonottamisesta edellyttävät. Tämä on mahdollista vain joitakin lainkohtia lisäämällä tai muuttamalla eikä edellytä lain kokonaisuudistusta.

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 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.

-

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?

-
Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[Kuntaliiton lausunto 28.10.2021.pdf](#)

[Pohjois-Pohjanmaan liiton lausunto 16.11.2021.pdf](#)

Laitila Merja-Liisa

