

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi**

### Lausunnonantajan lausunto

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

##### Suunnittelujärjestelmä

Lakiesityksen mukaan kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan edelleen yleiskaavoja ja asemakaavoja (4 §). Paraisten kaupunki, noin

15 500 asukkaan ja maapinta-alaltaan noin 900 km<sup>2</sup>:n ja kokonaispinta-alaltaan 5500 km<sup>2</sup>:n kokoisena kuntana, on pahoillaan siitä, että lakiesityksessä ei ole

esitetty lain uudistamisen alkuvaiheessa mukana ollutta muutosta, jolla yleiskaava- ja asemakaavatasot olisi korvattu nk. yhdellä kuntakaavalla.

Kuntakaava antaisi kaupungille mahdollisuuden vapaammin ja tarkoituksenmukaisemmin päättää tarvittava suunnittelutaso, joka määräytyisi

ratkaistavien asioiden merkittävyyden ja ohjausvaatimusten perusteella. Kuntakaava ei estäisi strategisten kaavojen, yleiskaavojen tai yksityiskohtaisen

asemakaavojen laadintaa jatkossakaan vaan se mahdollistaisi suunnittelun tarkoituksenmukaisella tarkkuudella ja tarvittaessa monivaiheisesti. Paraisten

kaupunki esittääkin kannanottonaan, että ympäristöministeriö vielä vakavasti harkitsisi kuntakaavaa koskevien määräysten sisällyttämistä uuteen kaavoitus- ja

rakentamislakiin siten, että määräykset koskisivat alle 30 000 asukkaan kuntia. Muutos edistäisi merkittävästi kaavoitusprosessin sujuvuutta, mikä on ollut

lakiuudistuksen tavoitteena.

## Ranta-alueet

Suunnittelutarve ranta-alueilla on lakiesityksen mukaan säilymässä. Lakiesityksen ansioiksi voidaan lukea muun muassa termistön selkeyttäminen.

Saaristokaupunkina Parainen kuitenkin kantaa huolta lakiesityksessä olevasta ristiriidasta ja tulkintaepäselvyydestä, joka kohdistuu niinkutsutun vapaan rannan rakentamismahdollisuuksiin. 53 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Kuitenkin 208 §:n mukaan mökki, sauna, vierasmaja tai muu alle 30 m<sup>2</sup> kokoinen rakennus vapautuisi kokonaan luvantarpeesta, jolloin näiden osalta myöskään 53 § ei tulisi sovellettavaksi, valvottavaksi eikä seurattavaksi. Tilanne koskee sekä kaavoitettua että kaavoittamatonta ranta-aluetta. Paraisten kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan saunan kooksi sallitaan enintään 30 m<sup>2</sup> ja vierasmajan koko on suurimmassa osassa kaupunkia enintään 25 m<sup>2</sup>. Näiden rakennusyksiköiden vapautumisella kokonaan rakentamisen ohjauksesta on merkittävä vaikutus ranta-alueiden käyttöön, Saaristomeren maisemaan ja pitkällä tähtäimellä myös jokamiehen oikeuksiin sekä luonnon- ja rantojen virkistyskäyttämömahdollisuuksiin. Parainen esittää, että lakiesitystä tarkennetaan siten, että pykälien väliset ristiriitaisuudet poistuvat.

## Vuorovaikutus ja muutoksenhaku

Lakiesityksessä on muutoksia, jotka syventävät vuorovaikutusprosessia entisestään ja velvoittavat kaupunkia huolehtimaan yhä paremmin yksityishenkilöiden tiedottamisesta. Muutokset lienevät osittain perusteltuja mutta tulevat lisäämään lisäresurssitarvetta kaupunkien kaavoitusyksiköissä. Vuorovaikutuksen syventämisen tulisi siksi myös vastavuoroisesti tehostaa muuta prosessia ja sen tulisi mahdollistaa esimerkiksi muutoksenhakuun liittyviä uudistuksia.

Lakiesityksen lähtökohtana on, että muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen säilyisi kunnallisvalituksena.

Kaavoittamiseen käytettyä aikaa pidetään yleisessä keskustelussa varsin pitkänä ja "kaavoituksen hitaus" mainitaan usein erilaisia kehittämishankkeita ja

tehokkuutta hankaloittavana tekijänä. Kuntakaavoittajan näkökulmasta merkittävin yksittäinen syy kaavojen pidentyneeseen käsittelyaikaan on

monivaiheisen päätöksentekoprosessin lisäksi muutoksenhakumenettely. Paraisten kaupunki ehdottaakin, että lakiesitykseen lisättäisiin määräys siitä, että

alustava moite tai aikomuksesta hakea muutosta olisi ilmoitettava hallinto-oikeudelle 14 vuorokauden kuluttua kaavan hyväksymispäätöksestä, jonka

jälkeen viimeistely valitus olisi jätettävä tuomioistuimelle nykyiseen määräaikaan mennessä. Näin menetellen osapuolet pystyisivät huomattavasti nopeammin ja paremmin ennakoimaan hankkeen toteuttamiseen ryhtymistä. Tällä olisi merkittävä myönteinen vaikutus esimerkiksi yritysten toimintaedellytyksiin.

Nykyisin tietoa mahdollisesta kaavan hyväksymispäätökseen kohdistuvasta valituksesta on odotettava vähintään 37 päivää, joka vastaa valitusaikaa sekä

tämän jälkeen noin viikon ajan, jonka hallinto-oikeus tarvitsee lainvoimaisuustodistuksen laatimiseen. Lisäksi oikeutta muutoksenhakuun tulisi

harkita rajattavaksi siten, että oikeus muutoksenhakuun olisi vain silloin kun asianosainen on jättänyt muistutuksen kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Nämä muutokset edistäisivät merkittävästi kaavoitusprosessin sujuvuutta, mikä on ollut lakiuudistuksen tavoitteena.

Lakiesitystä on virhetulkintojen välttämiseksi tarpeen tarkistaa siltä osin, että kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto

niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka hyväksymiskäsittelyyn saatetun kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet yhteystietonsa (§ 69).

Muilta osin Paraisten kaupunki viittaa Kuntaliiton lausuntoon luonnoksesta kaavoitus- ja rakentamislaki.

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

Katso edellinen.

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

Hallituksen ohjelman mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen tavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Tarkoituksena on vähentää sisäilmaongelmia rakentamisen laatua parantamalla, edistää sähköistä asiointia rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa, luoda valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja torjua ilmaston muutosta kaavoituksen, rakentamisen ja rakennuskannan ylläpidon avulla.

Maankäyttö- ja rakennuslain rakentamisen osuus uudistuu lakiesityksen myötä todella merkittävästi. Yleishuomiona on, että vaikutusten arviointia ei ole tehty huomioiden koko toiminta-alueen laajuus ja monimuotoisuus Suomessa. Lain valmistelussa ei ole tullut esille, mikä nykyisessä laissa on toimivaa ja hyvää.

Rakentamislupa – sijoittamislupa, toteuttamislupa

Uudessa laissa toimenpidelupa ja rakennuslupa on yhdistetty rakentamisluvaksi, mutta samalla rakentamislupa jaetaan kahteen lupamuotoon sijoittamis- ja toteuttamislupa. Lupamuotojen määrä ei siis vähene. Muut lupamuodot ovat ennallaan, tosin ilmoitusmenettelyä ei esitellä lainkaan käytettäväksi kuin purkuilmoitusmenettelynä, vaikka se hallituksen esityksessä on mainittu yhtenä vaihtoehtona.

Lupamuodon muutos tarkoittaa käytännössä, että nyt pienet hankkeet, jotka eivät tarvitse kaikkea rakennusluvassa vaadittavaa valvontaa ja ohjausta siirtyvät rakentamisluvan alle. Nykyiset toimenpideluvan alaiset toimenpiteet kuten maalämpökaivon poraaminen, julkisivumuutokset, joilla voi olla vaikutusta energiatehokkuuteen sekä suojellun rakennuksen maalaaminen tai värin vaihtaminen olisivat siis jatkossa rakentamisluvan alaisia toimenpiteitä.

Perusteena toimenpideluvan ja rakentamisluvan yhdistämiselle on, että ei tarvitse miettiä, mikä lupamuoto tarvitaan. Käytännössä lupamuodon valintaan ei rakennusvalvonnoissa käytetä aikaa. Ilmoitusmenettelyn mahdollisuus hävittää kunnilta mahdollisuuden helpottaa luvanhakemista ja tietojen keräämistä rakennuskohteista. Sen sijaan olisi paljon tarkoituksenmukaisempaa pidentää ilmoitusmenettelyn reagointiaikaa esimerkiksi 30 päivään ja näin saada mahdollisuus lisätä ilmoitusmenettelyn käyttämistä kunnissa nykyisellä tavalla. Pidemmällä reagointimahdollisuudella ilmoitusmenettelystä tulisi todellinen apuväline ja kaupungeilla, isoillakin, olisi mahdollisuus ottaa se laajemmin käyttöön. Ilmoitusmenettelyn kautta saataisiin esimerkiksi talousrakennukset liitettyä rekisteriin ja tutkittua, että ne sijoitetaan tarkoituksenmukaisille paikoille ja soveltuvat ympäristöön ja rakennetaan turvallisesti ja terveellisesti.

Lupakynnyksen nostamista talousrakennusten osalta kolmeenkymmeneen neliöön (30 m<sup>2</sup>) ja katosten osalta viiteenkymmeneen neliöön (50 m<sup>2</sup>), ei pidetä järkevänä ratkaisuna. Paraisilla on tuhansia rantakilometrejä ja rakennettuja saaria satoja. Näiden rantojen ja maaston valvominen rakennusten sijoituksen suhteen olisi mahdoton tehtävä ilman lupa- tai ilmoitusmenettelyä.

Rakentamisen paineita kohdistuu rakentamattomaan maastoon sekä rannoille ja jos lupamenettelyä ei tarvita, antaa se kuvan välinpitämättömyydestä rakentamisen laatua kohtaan. Vaikka rakennuskohteen tulee täyttää määräykset, tätä on mahdotonta valvoa. Käytännössä esimerkiksi noin puolessa osassa saunakohteita on pyydyttävä tarkennuksia piippujen läpivienteihin liittyen ja lähes jokaisessa katselmuksessa on ilmoitettava jostakin korjaustarpeesta. Sauna- ja talousrakennuspaloja on siitä huolimatta, että rakentamista valvotaan. Pelkona on, että rakentamisen laatu heikkenee oleellisesti sekä rakennusten käyttöturvallisuus heikkenee. On oletettavaa, että talousrakennusten koot kasvaisivat valvonnan vähentymisen myötä määräysten vastaisiksi. Rakennusvalvonnan tehtävä on opastaa ja neuvoa. Kokemuksen perusteella enemmän neuvontaa tarvitsevat kertarakentajat ja pienten kohteiden rakentajat kuin suurten kohteiden rakentajat.

Paraisilla lakiesitys tarkoittaisi, että haettava lupamäärä vähensi 50-60% vuodessa, eli 120-214 rakennusta vuosittain eli 3400 - 6200 m<sup>2</sup>. Kunta menettäisi tuloina vuosittain 163 000 – 280 000 €. Lisäksi kaupungilta jäisi saamatta todennäköisesti suurin osa kiinteistöverosta näiden rakennusten osalta. Nyt on jo todistettu rekistereitä vertaamalla, että kiinteistöjen omistajien ilmoitusvelvollisuudesta ei huolehdi. Jos kaupungilla ei ole ajantasaista rekisteriä, eikä henkilökuntaa suorittamaan katselmuksia rakennusten toteutukseksi, ei myöskään verottaja voi tarkistaa kohteiden oikeellisuutta. Nyt verottaja ja kaupunki tekevät yhteistyötä tietojen oikeellisuuden eteen. Työt rakennusvalvonnoissa todennäköisesti kuitenkin lisääntyisivät

merkittävästi luvattoman ja väärin sijoitetun rakentamisen valvonnasta johtuen. Tämä lisää kaupungille aiheutuvia kustannuksia.

Lakiesityksessä arvioidaan, että valitusten määrä vähenisi 10 %. Parainen oudoksuu ilmoitettua lukua, sillä Paraisilla valitusten määrä on alle prosentin kaikista luvista ja siten jo nyt hyvin alhainen. Toisaalta luvattoman rakentamisen valvonnan lisääntyminen aiheuttaisi väistämättä merkittävän lisäyksen valituksissa, jolla on vaikutus tarvittavaan henkilötyövoimaan ja prosessien pitkittymiseen.

Maisematyöluvut ja purkamisluvat ja -ilmoitus säilyisivät ennallaan. Tuntuu epätasapainoiselta luvan käsittelyltä, että ehdotuksen mukaan puun kaataminen tarvitsee luvan, mutta rakennus, jonka rakentamiseen ja suunnittelemiseen tarvitaan ammattitaitoa huomattavasti laajemmin ei tarvitsisi enää lupaa. Rakennuksen rakentamisella on aina vaikutusta ympäristökuvaan, turvallisuuteen ja terveellisyteen.

Paraisten kaupunki ehdottaa, että toteutus- ja sijoittamisluvasta luovutaan ja pidetään kiinni yhdestä rakentamisluvasta. Lisäksi ne kohteet, jotka eivät tarvitse kaikkea rakentamisluvan valvontaa, tehtäisiin ilmoitusmenettelyllä, jonka reagointiaika nostettaisiin 30 päivään nykyisen 14 sijasta. Kaikki yli 7 m<sup>2</sup> rakennukset ja yli 15 m<sup>2</sup> katokset olisivat joko rakentamisluvan tai ilmoitusmenettelyn piirissä rakennusjärjestyksessä valitulla tavalla.

## Rakennus- ja huoneistorekisteri

Kunnan tehtävänä on ylläpitää rakennus- ja huoneistorekisteriä ja huolehtia tietojen siirtämisestä Digi- ja väestötietorekisteriin, josta veroviranomainen poimii oikeat tiedot. Kaupunki on ainoa taho, jolla on ja tulee jatkossakin olemaan substanssiosaaminen rekisterin oikeellisuudesta ja paikkaansa pitävyydestä. Verottajalla ei ole osaamista eikä tietoa rakennuksista tai niiden käyttötarkoituksesta. Mikäli rekisteritietojen paikkansa pitävyys huononee vielä nykyisestä, ollaan jo menettämässä merkittävästi kiinteistöverotuloja.

Virheellisesti esityksessä myös mainitaan, että Digi- ja väestötietorekisteri antaa rakennustunnuksen. Rakennustunnuksen antaa kunta ennen tiedon siirtämistä DVV:lle. Kunta antaa rakennuksista tiedot säännöllisesti eteenpäin (kerran viikossa, kerran kuukaudessa väärätieto). Lupakynnyksen nostaminen poistaa suuren osan rakennusten tietojen siirroista. Varsinkin autosuojien, saunojen ja vierasmajojen ilmoitettavat määrät laskevat merkittävästi esitetyllä muutoksella. Tietoja tarvitsee pelastustoimi, poliisi yms. minkä vuoksi jatkossa esimerkiksi pelastusviranomainen ei löydä sovelluksestaan kaikkia rakennuksia, koska rakennustunnuksia ei ole. Tiedoissa siirretään kerrosala, kokonaisala sekä muita varustetietoja. Lausunnossa virheellisesti mainitaan, että kellarin tietoja ei siirretä, mutta kyllä nekin tiedot siirtyvät. Nyt rekisterit ja tietokannat alkavat olla luettavissa, että tietoja voidaan korjata oikeiksi ja monet kunnat ovat nyt näin tehneet. Uusi laki vesittäisi rakennus- ja huoneistorekisterin oikeellisuuden.

Rakennus- ja huoneistorekisterin ylläpitovelvollisuus on kunnilla ja Paraisilla on viime vuonna aloitettu rekisterin perusparannushanke. Hankkeen jo tässä vaiheessa huomataan, että kiinteistön omistajat eivät ole ilmoittaneet rakennusten tietoja veroviranomaisen rekisteriin, jos ne ovat olleet ilmoituksella rakennettuja tai kunnan rakennusjärjestyksen mukaan lupaa tai ilmoitusta ei tarvita. Kunnalla on siten tuhansia euroja saamatta kiinteistöveroja tämän kaltaisista rakennuksista. Nyt on jo

todistettu, että kiinteistön omistajan ilmoitusvelvollisuudella rekisterit eivät tule ajantasaiseksi. Tätä ei ole huomioitu lain valmistelussa.

## Luvaton rakentaminen

Luvattoman rakentamisen ja rakennetun ympäristön valvonnan prosessi on monimutkainen ja jo aika lailla vakiintunut oikeuskäytäntöjen ja kuulemisvaatimusten kautta. Luvattoman rakentamisen tai ympäristöön sopimattoman kokonaisuuden poistaminen tai korjauttaminen vaatii moninkertaisen työpanoksen rakennusvalvonnalta kuin, että kohteelle on alun perin myönnetty lupa. Kiinteistön omistajat arvostavat neuvoja enemmän, kun ne saadaan ennakkoon, kuin että kohde korjautetaan jälkikäteen. Jälkivalvonnan kustannus on suurempi rakennusvalvonnalle ja kiinteistön omistajalle. Negatiivinen kustannusvaikutus kunnille jälkivalvonnasta tulee tällä lakiehdotuksella olemaan huomattava, todennäköisesti liikutaan sadoissa tuhansissa euroissa kuntakohtaisesti, koska tuloja ei saada rakennuskohteista ja jälkivalvontaa ei tulouteta kunnille täysimääräisesti.

Paraisten kaupunki ehdottaa, että luvattoman rakentamisen prosessia tutkitaan ja mietitään vaihtoehtoja prosessin nopeuttamiseksi ja selkeyttämiseksi. Lisäksi ehdotetaan, että kunta saa periä maksut riittävän suurina, jotta tätä työtä voidaan tehdä todellisuudessa ja varata sille kuuluvat resurssit.

## Rakennustarkastajan pätevyys, rakennusvalvonnan henkilökunnan pätevyys

Lain valmistelusta ei käy ilmi miksi koetaan, että kunnan rakennusvalvontojen henkilökunnan pätevyyttä tulee arvioida ympäristöministeriön valitseman ulkopuolisen yrityksen toimesta. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on tehtävään asetettu pätevyysvaatimus ja kunnan on sitä noudatettava, kun valitaan sopivaa henkilökuntaa. Paraisten kaupungin näkemyksen mukaan nykyinen käytäntö ja nykyiset säädökset ovat riittävät. Ylimääräinen pätevyyden toteaja lisäisi vain byrokratiaa ja kustannuksia kunnalle. Sen sijaan on hyvä, että jatkokoulutusta edellytetään kaupungin henkilökunnalta, kaikilla sektoreilla ja kaikissa tehtävissä. Kouluttautumiskaava olisi perusteltua kohdistaa myös muihin rakennusalan toimijoihin, ja velvoittaa heidät osallistumaan esimerkiksi rakennusvalvonnan järjestämiin koulutuksiin. Rakentamisen laatu kuitenkin ratkaistaan työmaalla, toteutetaanko hanke suunnitelmien mukaan ja jos havaitaan puutteita, otetaanko yhteyttä suunnittelijaan. Myös suunnittelijan ammattitaidolla on suuri merkitys rakentamisen laadulle.

Rakennuslalla on markkinavetoisia pätevyksiä yli 60 kpl, lisäksi on maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset pätevyydet ja asumisterveysasetuksen kolme pätevyyttä. Näiden pätevyyksien saaminen yhden asetuksen alle ja synkronointi olisi todella tarpeen.

Ehdotettu kahden tason rakennusvalvonta lisää byrokratiaa, tuo epäselvyyttä velvollisuuksiin ja vastuihin ja hidastaa lupakäsittelyä suurimmissa kohteissa huomattavasti. Nimenomaan isoissa kohteissa on mukana ammattilaiset kokeneet suunnittelijat ja rakennuttajakonsultit, jolloin voidaan olettaa, että hankkeet ovat lähtökohtaisesti laadukkaita. Nykyisen lain ulkopuolisen

tarkastusmahdollisuuden, asiantuntijatarkastus tai erityismenettely ovat riittäviä suunnitelmien tarkastukseen. Näitä menettelyitä tulisi käyttää nykyistä enemmän ja näihin pykäliin voisi tulla ohjeistuksia tarkemmin. Nykyiset menettelyt antavat riittävän hyvän mahdollisuuden tarkistaa suunnitelmien laatu, kunhan niitä käytetään. Lisäksi rakennusvalvonnan eriyttäminen vaativiin ja ei vaativiin veisi pienten kuntien tarkastajilta mahdollisuuden ylläpitää ammattitaitoaan.

Sen sijaan vielä avoimempi tiedonvaihto ja yhteistyö ja mahdollisuus ostopalveluihin tarvittaessa olisi suotavaa. Hallituksen esityksestä ei käy ilmi, miten on tutkittu, että suuremmilla kunnilla on automaattisesti pätevämpi ja osaavampi rakennusvalvonta kuin pienemmällä kunnilla. Pienemmässä kunnassa rakennusvalvonnan henkilökunnalla saattaa olla laajempi osaaminen kuin ison kunnan yksittäisellä työntekijällä, koska eriytymismahdollisuutta ei ole. Onko harkittu, että esimerkiksi kuntaliitolla tai ELY-keskuksilla olisi neuvontayksikkö myös teknisiin kysymyksiin, eikä vain lakipalveluihin.

Paraisten kaupunki ehdottaa, että rakennustarkastajan ulkopuolisesta pätevyuden tarkastajasta luovutaan, koska sillä ei nähdä olevan lisäarvoa, vaan siitä muodostuisi pelkkiä kustannuksia ja prosessin hidastumista. Lisäksi ehdotetaan, että kahden tason rakennusvalvonnasta luovutaan.

Lakiehdotuksesta eikä sen vaikutusten arvioinnista löydy perusteita sille, miksi kahden tason rakennusvalvontatoimi olisi kustannus- tai laatutehokkaampaa. Lisäksi vaativamman tason rakennusvalvonnan pätevyysvaatimus on vailla perusteita eikä osoita rakennusvalvontaa pätevämmäksi. Rakennusvalvonnan henkilökunta tarvitsee todella paljon lainsäädännön, kuten kunnallis- ja hallintolain tuntemusta eikä suunnittelijan vaativan luokan pätevyys yksinään vaikuta rakennusvalvontatyöskentelyyn tai takaa sen laadukkuutta tai tehokkuutta. Nykyiset menetelmät todentaa rakennustarkastajan pätevyys sekä mahdollisuudet järjestää kunnallinen rakennusvalvontatoimi jopa ylikunnallisena toimena ovat riittävät rakentamisen laadun parantamiseksi lupavaiheessa.

Rakennusvalvonnat tekevät jo nyt tiivistä yhteistyötä ja luovat yhteisiä tulkintoja seudullisesti ja kansallisesti rakentamisen laadun parantamiseksi.

## Digitalisaatio

Digitaalisuuden lisäämisen mahdollisuus on ilman muuta hyvä asia. Ohjelmistot ja varat puuttuvat vielä sen toteuttamiseksi. Olisiko siksi maltillisempaa edistää asiaa ensin hankkimalla ohjelmistot ja hankkimalla rahoitus muutokselle, kouluttamalla ja sitten lakiuudistuksella. Rakentamisen lupakäsittelyssä tietojen käsitteleminen tietomallimuotoisena lisää ohjelmistokustannuksia merkittävästi. Varsinkin kunnassa, josta lupakynnyksen nostaminen poistaa lähes puolet luvista ja niistä saatavista tuloista.

Tietomallimuutos on hyvä ja kannatettava asia, mutta ensin pitäisi selvittää todelliset kustannukset ja ehkä perustaa valtakunnallinen arkisto, mihin tietomallit arkistoidaan. Tietomallien käyttöönotto ei muuta luvan käsittelyssä tarvittavaa aikaa, muutoin kuin ehkä lisäämällä, koska silloin tietoa on todennäköisesti enemmän saatavilla ja perusteellinen rakennusvalvonta varmasti tutkii kaiken mahdollisen tiedon.

Pientalorakentaminen on vielä kaukana tietomallipohjaisesta maailmasta. Suunnittelukustannukset ja konsulttien palkkiot tulevat nousemaan henkilöstön koulutuksen ja ohjelmiston hankinnan vuoksi. Jopa työttömiä entisiä pientalosuunnittelijoita voi tulla silloin markkinoille ja tämä koskisi nimenomaan varttuneempaa väkeä, joista ei olisi nyt varaa luopua työmarkkinoilla.

Esityksessä mainitaan, että ohjelmiston ”Ylläpitokustannusten suuruusluokkaa voi hahmottaa energiatodistustietojärjestelmän perusteella, jonka vuosittaisen ylläpitokustannuksen arvioidaan olevan noin 200 000 euro” (s. 192). Esityksestä ei käy ilmi onko kyseessä kunnan kustannus vai valtakunnallinen kustannus.

Yhteenvetona kaupunki toteaa, että luonnos kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön on vielä keskeneräinen ja se tulee palauttaa uudelleen valmisteluun. Lakiuudistukseen ei ole syytä ottaa mukaan asioita, joista ei ole laadittu asianmukaista vaikutusten arviointia.

## 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.**

On tärkeää, että kaupunkiseuduilla kaupungit voivat jatkossakin tehdä tiivistä, MAL-sopimukseen perustuvaa, yhteistyötä alue- ja yhdyskuntarakenteen

kehittämiseksi ja yhdessä ratkoa laaja-alaisia suunnittelukysymyksiä. Erityisesti joukkoliikenteen, viherverkostojen, palvelurakenteen ja ylikunnallisten

infrahankkeiden suunnittelussa sekä näiden toteuttamisen työvälineeksi tarvitaan koko kaupunkiseutua koskeva oikeusvaikutteinen suunnitelma.

Oikeusvaikutteisuudella on merkittävää vaikutusta mm. ennakoitavuuteen, jolla on ja tuleekin olla suora vaikutus investointien ohjautumiseen.

Kuntakaavoituksen arkitodellisuuden näkökulmasta on vaikea nähdä merkittävää arvoa tai parannusta siinä, että seudullisessa oikeusvaikutteisessa suunnitelmassa esitettävistä asioista rajattaisiin pois yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteen, sillä kaupungin näkemyksen mukaan kunnan



yhdyskuntarakenne on yksinäänkin vahvin perustelu esimerkiksi juuri edellä mainittujen joukkoliikenteen, viherverkoston, ylikunnallinen palvelurakenteen ja infran ratkaisuille.

Kaupunkiseutusuunnitelma uutena suunnitteluinstrumenttina voisi kaupunkiseuduilla toimia yhteensovittavana kokonaisuutena, sen korostaessa

kuntien roolia yhdyskuntien ja seutujen alueellisesta kehittämisestä vastuullisina toimijoina. Päällekkäisten velvoittavien kaava- tai suunnitelmatasojen

olemassaolo ei kuitenkaan ole tarpeen eikä kovin resurssiviisas järjestelmä.

**Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä**

-

**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 rakentamislaissa 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?**

## Maapolitiikka

Maapolitiikan on oltava läpinäkyvää ja periaatteiden julkisia. Kunnalla säilyy edelleen oikeus päättää, miten maapolitiikkaa kunnassa toteutetaan.

Maapoliittisia välineitä on tavattoman paljon ja maapolitiikan harjoittamisesta esitetään uudenlaista raportointia, joka johtaa ylimääräisiin prosesseihin, jotka

vaativat kunnalta sekä rahaa että resursseja. Käytännössä maapolitiikkaa ovat kaikki maa- ja vesialueisiin liittyvät toimenpiteet, jotka koskevat

hinnanmuodostusta, luovutuksia ja hankintoja.

Toinen merkittävä toimintaan vaikuttava muutos on katualueiden luovutus. Nykyisin yksityisiä maa-alueita luovutetaan kaduiksi suurelta osin maksutta.

Ensimmäisessä asemakaavassa enintään 20 % kaavaan sisältyvän kiinteistön pinta-alasta voidaan luovuttaa kunnalle maksutta käytettäväksi katuna.

Nykyinen järjestelmä on ollut perusteltu sen vuoksi, että se on ollut maanomistajan tapa osallistua kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin,

maksu maanomistajan kaavasta saamasta hyödystä, kuten selkeämmästä ja suuremmasta rakennusoikeudesta, katujen kunnossapitovastuusta, vesi- ja

viemäriverkon rakentamisesta jne.

Tätä nykyä katualue voidaan ottaa lain nojalla suoraan toimituksella kunnan haltuun ja alue voidaan toteuttaa. Niiden osalta, jotka eivät ole luovuttaneet

katualuetta tai ovat luovuttaneet vain hyvin vähän katua kaavan mukaisesti, kunnalla on ollut mahdollisuus määrätä maanomistaja maksamaan kohtuullinen

korvaus katualueesta.

Lakiesityksen mukaan katualueita ei jatkossa luovutettaisi maksutta, vaan ne hankittaisiin kokonaisuudessaan ostamalla tai lunastamalla. Maanomistajalle

maksettavasta korvauksesta aiheutuvien suorien kustannusten lisäksi lunastustoimituksiin liittyvä muutos pidentää prosessin kestoaikaa ja tekee siitä

kunnalle kalliimman.

Maanomistajalla säilyisi edelleen vastuu osallistua kustannuksiin, mutta se muuttuisi niin, että se perustuisi ainoastaan yksittäisen kiinteistön arvonnousuun,

jos se ylittäisi merkittävän hyödyn. Yksityisen maanomistajan kaavasta saaman merkittävän hyödyn rajaa alennettaisiin 500 k-m<sup>2</sup>:sta 250 k-m<sup>2</sup>:iin ja

laajennettaisiin koskemaan kaavatonttityyppejä pelkkien asuntotonttien sijaan. Asuntorakentamisessa tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että ne, jotka

saavat uudessa kaavassa uuden pientalon rakennuspaikan lähtötilanteeseen verrattuna, osallistuvat kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaikkien muiden tonttityyppien osalta kynnyks nousee. Yksityisen maanomistajan saaman kustannuskorvauksen enimmäismäärän kynnyksestä esitetään nostettavaksi 60 %:sta 70 %:iin kaavasta aiheutuvasta arvonnoususta. Valtuusto voi päättää alempien rajojen soveltamisesta.

Kustannukset muodostuvat kokonaisuutena kunnalle suuremmiksi. Vaakakupissa on se, että kustannuksiin osallistuu vähemmän niitä, joihin kaava vaikuttaa ja

jotka hyötyvät siitä. Koska kunta maksaa enemmän korvausta maanomistajalle sekä toimituskustannuksia maanmittauslaitokselle, seurauksena on viime kädessä se, että kunnat asukkaat maksavat kustannukset. Lunastusvelvollisuus koskisi myös muita katuja, jotka on jo toteutettu, mutta joita kunta ei ole ottanut haltuunsa aikaisemman lainsäädännön nojalla. Yhden vuoden siirtymäkausi on tiukka vaadittavien resurssien kannalta.

Vaikka se ei täysin kompensoi esitettyjen muutosten kunnille aiheuttamia menetyksiä, on perusteltua, että korvausten vähimmäisraja on esityksen

mukaisesti 250 k-m<sup>2</sup> tai pienempi ja että kustannuskorvauksen enimmäistaso nostettaisiin 60 %:sta 70 %:iin tai sitä korkeammalle. Tällä tavoin kustannuksiin

osallistuu enemmän sellaisia, joihin kaava todella vaikuttaa, sen sijaan että niihin osallistuvat yksittäinen maanomistaja ja koko kunta.

Korvaus maankäytön rajoituksen aiheuttamasta haitasta 169 ja 170 §:ssä on laajennettu koskemaan metsäkäytön rajoitusta. Maanomistaja voi halutessaan

hakea korvausta vain uuden pykälän mukaisesta metsäkäytön rajoituksesta. Menetyksestä haettavan korvauksen raja on 3 000 euroa tai 4 % riippuen

kiinteistön omistajan kannalta edullisemmasta laskentaperusteesta.

Saaristo-Levin Heidi  
Paraisten kaupunki

