

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Kemijärven kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa 7.12.2021 mennessä uudesta kaavoitus- ja rakentamislainsäädännöstä, joka korvasi nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain.

Kunnat ovat kaavoitus- ja rakentamislakiluonnoksen merkittävin toimeenpanija

Kunnat kantavat päävastuun yhdyskuntien toimivuudesta sekä kuntalaisten elinympäristöstä ja useista palveluista. Kaavoitus, maapolitiikka ja rakentamisen ohjaus muodostavat kokonaisuuden, joka luo pohjan myös kunnan elinvoimalle ja kuntalaisten hyvinvoinnille. Maankäytön ratkaisuilla kunnat edistävät yhdyskuntien kestävästä kehityksestä paikallisiin olosuhteisiin parhaiten sopivoin keinoin. Näitä koskeva lainsäädäntö on kuntien kannalta yksi merkittävimmistä. Kunnat tarvitsevat toimivan ja paremman lainsäädännön.

#### Ely-keskusten rooli

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella 1.5.2017 Ely-keskusten valvontatehtävä supistettiin koskemaan vain valtakunnallisia ja maakunnallisia asioita. Em. ajankohdasta lähtien kunnilla on ollut itsenäisempi päätösvalta kuin aikaisemmin mm. poikkeamisten myöntämisessä sekä kaavoituksessa. Jo nyt voidaan todeta lyhyenkin ajanjakson perusteella, että menettelyt ja päätöksen teko ovat sujuvoituneet ja päätöksissä on paremmin voitu ottaa huomioon kuntien omat päämäärät, strategiat

sekä kehittämissuunnitelmat. Uuden lain mukainen Ely-keskusten toimivalan kasvattaminen johtaisi siihen, että kunnan ulkopuolelta ohjattaisiin sen kehitystä ilman, että kyettäisiin kunnollisesti ottamaan huomioon edistämään kunnan ominaispiirteitä, päämääriä ja kehittämistarpeita.

#### Maanomistajan oikeus asemakaavan laatimiseen

Kemijärven kaupunki pitää hyvänä, että maanomistajalle ei ole annettu oikeutta asemakaavaehdotuksen laatimiseen, vaan kaavan laatiminen on edelleen kunnan päätettävissä. Kunnallinen kaavamonomoli on tärkeä osa kunnan itsenäistä päätöksentekoa, joka perustuu paikalliseen tuntemukseen ja kehittämistarpeisiin ja siitä syystä sen tulee säilyäkin itsenäisenä.

#### Katualueen ilmaislouutusvelvollisuus

Kemijärven kaupunki vastustaa katualueen ilmaislouutusvelvollisuuden poistamista.

#### Maapoliittinen ohjelma/maapoliitiikka

Kemijärven kaupunki ei pidä hyvänä maapoliittisen ohjelman laatimiseen liittyvän vuosittaisen raportoinnin lisäämistä normaalien talousarviotarkastelujen rinnalle. Uusi laki heikentää kuntien mahdollisuutta harjoittaa pitkäjänteistä ja taloudellista maapoliitiikkaa mm. kaavoitus- ja rakentamislakiin läheisesti liittyvän muiden lakimuutosten myötä.

#### Digitalisaatio

Esitettyssä laissa digitalisaatiosta on tuotu esille uusi Rakennetun ympäristön

tietojärjestelmä. Ko. järjestelmää ei vielä ole lainsäädännöllisesti olemassakaan ja sen valmistelu alkaisi vasta myöhemmin. Kaavoitus- ja rakentamislain

säädöksiä ei tulisi siten sitoa ko. järjestelmään. Esitetty uusi digitaalinen

järjestelmä aiheuttaa varsinkin pienissä kunnissa uusien järjestelmien hankintoja, henkilöstön koulutusta ja sitä myötä myös kuluja, joita ei lain valmistelussa ole arvioitu. Esitetyn kaltaisen digitalisaation käyttöönotto vaatii tietoa järjestelmästä, niiden kustannuksista ja hyödyistä kuntakentälle.

Valtion tulisi kohdentaa varoja vanhojen kaavojen digitalisointiin, jotta kokonaisuus olisi toimiva ja tasa-arvoinen koko Suomessa.

Kuntien tiedonsaanti on varmistettava palvelujen järjestämistä varten.

#### Kaavojen voimaatulo

Kaavojen voimaantulo tulee tapahtua sen lainvoimaisuudesta.

Lain vaatimat toimet kunnalta

Lain täytäntöönpano edellyttää kunnilta lukuisia, osin mittavia, seuraavanlaisia toimia.

- Kaavojen ja muiden suunnitelmien ja vastaavien laatimisessa siirtyminen tietomallimuotoisuuteen ja useiden kunnan eri prosessien ja päätöksenteon sopeuttaminen tietomallimuotoisuuteen
- Kuntien tietojärjestelmien uusiminen ja päivittäminen
- Maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen uudet erittäin yksityiskohtaiset ja työllistävät dokumentointi-, osallistamis- seurantatoimenpiteet.
- Kunnan maanhankinnan tapojen, resursoinnin ja menettelyjen uudelleen arvioiminen.
- Kaavoituksen uudet sisältövaatimukset ja selvitysvelvoitteet, ml. vaihtoehtotarkastelut
- Rakentamisen viranomaistoimintojen uudistaminen, viranomaisten yhteistyömallien ja -yhteyksien luominen ja menettelylliset laajennukset
- Katujen ja yleisten alueiden suunnitteluun liittyvät uudet sisällölliset vaatimukset.

Edellä mainittujen lisäksi lain toimeenpano edellyttää kunnilta hallintosäännön uudistamista, useiden taksojen muuttamista, rakennusjärjestyksen uusimista ja viranhaltijoiden kouluttamista

Rakennuslupan tarve pienille rakennuksille

Ehdotetussa laissa rakennuslupaa ei pääsääntöisesti tarvitsisi hakea

rakennukselle, joka on alle 30 neliometriä. Uuden rakennuksen omistajalle on

kuitenkin annettu velvollisuus toimittaa tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään myös em. kohteista. Kun tarkastellaan maankäyttö- ja rakennuslain aikaisten rakennusten päätymistä esim. kiinteistöverotukseen, niin useassa kunnassa on todettu, että silloin, kun rakennukselle ei tarvitse hakea lupaa, sitä ei myöskään ilmoiteta verohallintoon. Em. perusteella omistajalle annettu velvollisuus tietojen toimittamiseksi digitaaliseen järjestelmään on kuollut jo syntyessään. Mikäli omistajat eivät toimita tietoja digitaaliseen järjestelmään, rapautuu koko järjestelmä, eikä siinä olevat tiedot kerro koko kuvaa Suomen rakennuskannasta.

Kiinteistöveron kertymisen näkökulmasta lakiluonnos on siten ristiriitainen; yli 6 m<sup>2</sup> rakennukset olisivat kiinteistöverotuksen piirissä mutta alle 30 m<sup>2</sup> rakennukset eivät tarvitsisi lupaa. Uuden lain mukainen vapautus rakennuslupan hakemisesta alle 30 neliömetrin rakennuksille, rapauttaa omalta osaltaan kuntien kiinteistöverotuloja, kun rakennuksia ei vanhan kokemusten perusteella ilmoiteta verohallintoon. Kiinteistöverotulojen väheneminen koskee pääasiassa pieniä ja syrjäisiä kuntia.

Lupajärjestelmän tulisi olla sellainen, että kunnat rakennusjärjestyksessään voisivat vapauttaa tiettyjä rakennustyyppisiä lupavelvollisuudesta.

Yleis- ja asemakaavan yhteiskäsittelyn mahdollistaminen sujuvoittaa kaavoitusta

Positiivisia asioita on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden laatimismenettelyssä kuntien osallistuminen sekä yleis- ja asemakaavan yhteiskäsittely (34 §) sekä yleiskaavan ja asemakaavan suhteen joustavoittamisesta (31 §). Kuntien rooli vahvistuu, mutta se tarkoittaa kasvavaa selvitys- ja osallistamisvelvoitetta ELY-keskuksen valvontaroolin kasvaessa.

Maankäyttösopimukset

Maapolitiikan säännökset ovat haastavia. Katualueiden osalta esitetään, että ilmaisuovutusvelvollisuus poistettaisiin. Maankäyttösopimusten osalta sopimusvapauden laajuus jää laissa epäselväksi

Rakennusvalvonta

Kahden tason rakennusvalvontojen osalta on epäselvää, mikä on kynnys vaativan tason rakennusvalvonnan käsittelyyn, saatavuus, virkataso ja kustannukset. Sattumanvaraiset tarkistukset lisäävät rakennusvalvonnan tehtäviä. Lupakynnyksen nosto työllistää jälkivalvontaa. Julkisiin rakennuksiin esitetty katsastusmenettely on tarpeeton ja tehoton.

Lain valmistelu on keskeytettävä

Kemijärven kaupungin mielestä kaavoitus- ja rakentamislakia ei pidä viedä eteenpäin esitetyn luonnoksen pohjalta. Tarvittavien muutosten tekeminen ja lain vaikutusten arvioiminen ei Kemijärven kaupungin mielestä ole mahdollista

esitettyssä aikataulussa. Lain eteenpäin vieminen vaatii laajempaa parlamentaarista työskentelyä.

Lain valmistelu on keskeytettävä ja mahdollisessa uudelleen valmistelussa tavoitteena tulee olla kuntien näkökulmasta nykyistä ja säädösluonnosta parempi laki sekä kuntien perustuslaissa määritellyn itsehallinnollinen aseman parempi tunnistaminen. Kokonaisarviointi tulee suorittaa suhteessa muihin lainsäädäntöuudistuksiin ja ennen kaikkea suhteessa lunastuslain uudistukseen, joka uhkaa kasvattaa kuntien kustannuksia ja vaikeuttaa kuntien maapolitiikan toteuttamista.

Kemijärven kaupunki lausuntonaan yhtyy yllä olevan lisäksi siihen, mitä Kuntaliitto ja Lapin liitto ovat lausunnoissaan tuoneet esille hallituksen esitykseksi uudeksi kaavoitus- ja rakentamislakiksi.

KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

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 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?**

-

Maijala Merja  
Kemijärven kaupunki