

KH/2021 / 786

233 § LAUSUNTO YMPÄRISTÖMINISTERIÖLLE LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESI-
TYKSEKSI KAAVOITUS- JA RAKENTAMISLAIKSI

Khall 22.11.2021 § 233 Valmistelija: Maankäyttöpäällikkö Seija Holmi

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Uudella kaavoitus- ja rakentamislakilla on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki. Lausuntopyyntö koskee myös samassa yhteydessä esitettyjä muutoksia eräisiin muihin lakeihin.

Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan vuoden 2000 alussa. Ympäristöministeriön tavoitteena on, että uudella kaavoitus- ja rakentamislakilla parannettaisiin sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi, luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi, rakentamisen laadun parantamiseksi sekä alueidenkäytön ja rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi.

Esityksen päätavoitteita ovat hallitusohjelman mukaisesti hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Tavoitteiksi on esitetty lisäksi muun muassa edistää kaavaprosessin sujuvuutta, vahvistaa kuntien maapolitiikkaa, parantaa ihmisten osallistumismahdollisuuksia, edistää rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia sekä luoda rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.

Lausuntopyyntö, hallituksen esitys kaavoitus- ja rakentamislakiksi yms. löytyvät linkistä:

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=17b78d7d-ad1b-41fb-8b5b-a9e7e0c798fd>

Ehdotus: Kaupunginjohtaja: Huittisten kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan:

Maankäyttö- ja rakennuslaki on nyky muodossaankin varsin hyvin toimiva kokonaisuus. Prosessien keventäminen on tarpeen, mutta lakiluonnos vaikuttaa tarpeettoman laajalta ja monitahoiselta.

Lakiluonnoksen kokonaisvaikutukset suhteessa kuntien voimavaroihin aiheuttavat merkittävää sekä taloudellisten että henkilöstöresurssien kasvavaa tarvetta, esim. tietojärjestelmien uusimista, prosessien ja päätöksenteon sopeuttamista tietomallimuotoisuuteen, kaa-

voituksen uudet selvitysveloitteet jne. Tietomallien ja -järjestelmien osalta pitää edetä irrallaan tästä lakiuudistuksesta.

Lakimuutoksen myötä kunnille ei pidä tulla velvoitteita tai tarpeita lisäresursoinnille, raskaammille menettelyille eikä lisätä taloudellista taakkaa.

Maapolitiikka

Maapolitiikan sääntely toimii nykyisellään hyvin. Esitys maapoliittisen ohjelman laatimisesta vuositasolla lisää tarpeettomasti raportointia ja byrokratiaa. Valtuustokausi palvelee parhaiten käytännön tarvetta.

Lakiluonnos yhdessä lunastuslain lausunnolla olevan lakiluonnoksen kanssa rapauttaa kuntien mahdollisuuksia harjoittaa asianmukaista maapolitiikkaa. Katualueiden ilmaislouvutusvelvollisuus nykyisen lain mukaisena tulee säilyttää. Tällä varmistetaan tarkoituksenmukainen ja maanomistuksesta riippumaton katu- ja liikenneverkoston suunnittelu. Katualueiden ilmaislouvutuksella on kompensoitu kaavoituksen synnyttämän maan arvon nousua ja se on lisäksi oikeudenmukainen tapa siirtää taloudellisia resursseja katujen rakentamiskustannuksiin. Lakiuudistusten (lunastuslakiuudistus) yhteisvaikutukset tulee tarkastella huolellisesti ja varmistaa, että kunnat jatkossakin pystyvät hankkimaan tarvitsemansa katualueet markkinahinnalla. Näin toimien katualueiden arvostus ei karkaa suhteettoman korkealla vuosien mittaan.

Katualueen ilmaislouvutuksen käyttöä koskeva siirtymäsäännös on ajallisesti liian lyhyt ja tarkoittaa käytännössä, että suuri osa nykyisissä kaavoissa osoitetuista katualueista tulee kuntien hankittavaksi lunastuslain mukaisesti. Nyt lausunnoilla olevan lunastuslain muutosesityksen mukaan markkinahintaa korotetaan lunastustilanteessa 15 %:lla, joka kertaantuu käytännössä maanhinnassa jatkuvasti suhdanteista riippumatta.

Alueiden käyttö

Alueidenkäytön suunnittelun kolmiportaisuus on käytännön suunnittelutyössä todettu hyväksi, joten sen säilyminen lakiesityksessä on kannatettavaa. Kunnan keskeinen rooli ja monopoliasema yleis- ja asemakaavoituksessa on kuntalaisten yhdenvertaisuuden ja elinympäristön ennakoitavuuden kannalta ehdottoman tärkeä ja säilytettävä asiointila.

Kunnan kaavamonopoli on perusteltua edelleen, jotta alueiden suunnittelu ja rakentaminen voidaan toteuttaa ja ajoittaa tarkoituksenmukaisesti. Lakiesitykseen otettu kunnan jäsenen oikeus tehdä aloite asemakaavan laatimiseksi on turha, koska esityksiä kaavoituksesta voi tehdä muutenkin. (49 §) Vaatimus aloitteen käsittelystä

neljässä kuukaudessa on liian lyhyt aika. Aloitteiden käsittely aiheuttaa lisätyötä, joka hidastaa suunnittelun alla olevia hankkeita ja vaikeuttaa kaavoille ja alueiden rakentamiselle asetettujen aikataulujen toteutumista.

Erytisharkinta-alue

Nykyisen lain mukainen suunnittelutarvealue on korvattu lakiesityksessä erityisharkinta-alueella (52 §). Nykyinen nimitys, suunnittelutarvealue, on vakiintunut ja esittää lainkohdan sisällön uutta esitystä paremmin. Em. lainkohdan mukaan ”rakentamisluvan myöntäminen erityisharkinta-alueelle edellyttää sijoittamislupaa, jonka edellytyksistä säädetään lain 212 §:ssä.” Edelleen pykälässä 212 viitataan edelliseen pykälään 211, jossa asemakaava-alueen ulkopuolisen rakennuspaikan minimikoon esitetään olevan vain 1000 m² (nyt 2000 m²). Erytisharkinta-alueet ovat tyypillisesti asemakaava-alueiden reunavyöhykkeitä, joilla liian pieni rakennuspaikan kokovaatimus vaikeuttaa asemakaavoitusta olennaisesti. Tämän muutoksen vaikutuksia ja tarvetta on syytä vielä harkita.

Rakentaminen

Lakiluonnoksessa esitetty uudistus rakennusvalvontojen jakamisesta kahteen tasoon luokituksella tavanomainen/vaativa hidastaa ja monimutkaistaa hakemusten käsittelyä sekä aiheuttaa lisäkustannuksia. Lakiuudistuksessa tulisi ensisijaisesti pyrkiä löytämään rakentamisen kustannuksia alentavia tekijöitä.

Johtopäätös

Koska lakiehdotus ei täytä sille asetettuja tavoitteita, aiheuttaa kunnille lisää velvoitteita ja lisäresurssien tarpeita ja näin ollen hankaloittaa kaavoitusprosessia, kaupunginhallitus esittää, että lakiehdotusta ei hyväksytä vaan se palautetaan uuteen valmisteluun.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Jouni Isotalo saapui tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17:12.

Lisätietojen antaja: Maankäyttöpäällikkö Seija Holmi, suunnittelu- ja maankäyttöpalvelut, puh. 044 560 4395.

Tarkastetun pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa,

Huittisissa 24.11.2021



Anne Mäkelä
Asianhallintasihteeri

ILMOITUS MUUTOKSENHAKUKIELLOSTA:

Kuntalain 136 §:n perusteella päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Tämä pöytäkirja on laitettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon www.huittinen.fi 23.11.2021

Pöytäkirjanote lähetetty tiedoksi: Ympäristöministeriö

Huittisissa 24.11.2021



Tiedoksiantaja Anne Mäkelä