

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Ehdotetun lain 164 §:n mukaan kunta, valtio tai kuntayhtymä saa asemakaava-alueella ilman lunastuslupaa hankkia lunastamalla omistusoikeuden sellaiseen yleisiin tarpeisiin osoitettuun alueeseen, joka on asemakaavassa tarkoitettu kyseisen julkisyhteisön yleisiin tarpeisiin. Hautaustoimilain (457/2003) mukaan evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnilla ja seurakuntayhtymillä on velvollisuus ylläpitää yleisiä hautausmaita. Ehdotuksessa ei ole otettu huomioon tätä maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulon jälkeen seurakunnille säädettyä yhteiskunnallista tehtävää. Lainkohtaa tulisi täydentää siten, että evankelis-luterilaisen kirkon seurakunta tai seurakuntayhtymä saa asemakaava-alueella ilman lunastuslupaa lunastaa sen ylläpitämäksi tarkoitettun hautausmaa-alueen.

Lakiehdotuksen 140 §:n mukaan kunnan on määrättävä maapolitiikan ohjelmassa maankäyttösopimuksissa käytettävät maankäyttömaksujen perusteet, jos kunta sopimustoiminnassaan merkittävästi poikkeaa kyseisessä luvussa säädetyistä maksun määräämisen perusteista. Säännöstä on selkeytettävä siten, että maapolitiikan ohjelmassa ei voi poiketa laissa säädetyistä maanomistajan oikeusturvan kannalta olennaisista maksun määräämiseen vaikuttavista tekijöistä.

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

Lakiehdotuksen 19 luvussa säädetään hulevesien hallinnasta. Seurakunnilla on asemakaava-alueilla puistomaisesti ylläpidettyjä alueita ja hautausmaita, jotka edistävät hulevesien hallintaa lain tarkoituksen mukaisesti. Kirkkohallitus pitää hyvänä hulevesien hallinnan maksusääntelyn täsmentämistä lakiehdotuksessa nykyisestä. Nykyisin kaupunki on saattanut rinnastaa hautausmaan hulevesimaksun määräämisessä rakennettuihin alueisiin, mitä voi pitää kohtuuttomana.

Lakiehdotuksen 21 luvussa toteuttamismaksun määrääminen on sidottu asemakaavan lainvoimaisuuteen ja sama koskee maksulle suoritettavaa korkoa. Maanomistajan kannalta olennaista on kuitenkin alueen kunnallistekniikan toteuttamisaikataulu, joka määrää sen, miten alue on rakennettavissa. Lakiehdotuksen 156 §:n mukaan kunta voi toteuttaa yhdyskuntarakentamisen kannalta välttämättömät toimenpiteet 15 vuoden viipeellä. Järjestelmällä siirretään kunnalle kuuluvaa vastuuta maanomistajille ja ongelma korostuu ei-kasvupaineisten alueiden kaavoituksessa. Toteuttamismaksun määrääminen kuuluisikin sitoa alueen kunnallistekniikan toteuttamisaikatauluun.

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

Seurakuntien rakennushankkeet ovat suuressa määrin olemassa olevien rakennusten korjaushankkeita. Lakiehdotuksessa viitataan usein korjaushankkeiden osalta laajamittaiseen korjaukseen. Käsite laajamittainen korjaus tulee määritellä selkeästi ja yksiselitteisesti, jotta mahdollinen kunnittain vaihteleva tulkinta ei aseta korjaushankkeeseen ryhtyviä eriarvoiseen asemaan.

Rakennuksen katsastusvelvoite koskisi suuren käyttäjämäärän rakennuksia kuten kirkkoja. Säännöksen tarkoituksena on tähdätä hyvään kiinteistönpitoon, johon myös seurakunnat tähtäävät. Katsastajien pätevyyskoulutuksessa sekä rakennusten katsastuksessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kirkollisiin rakennuksiin ja niiden erityispiirteisiin.

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

250 (esitys)

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

70 (esitys)

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?

-

Mäkelä Edla
Kirkkohallitus