

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Lakiluonnoksen tavoitteet ovat sinänsä hyviä, mutta kokonaisuus on hajanainen ja tarkoittaa kuntien osalta sekä nykyistä raskaampia menettelyitä että aivan uusia menettelyjä. Luonnos huomioi jossain määrin kaupunkimaisten ja maaseutumaisten kuntien erilaiset olosuhteet, tavoitteet ja tarpeet, mutta ei niinkään erilaisten kuntien esim. pienten kuntien, tilannetta ja tarpeita sekä mahdollisuuksia toteuttaa esitettyjä muutoksia esitetyssä aikataulussa. Pienten kuntien etuna kaavoitusta ja rakennusvalvontaa koskeissa tehtävissä on ketteryys ja hyvä paikallistuntemus. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus on kirjattu Marinin hallitusohjelmaan. Kuitenkin nyt lausunnolla olevan lakiluonnoksen perusteella vaikuttaa siltä, että kohtuullisesti toimivaa järjestelmää ollaan olennaisesti heikentämässä. Kustavin kunta katsoo, että asetettuihin tavoitteisiin voidaan päästä toimintatapoja kehittämällä ja kohdentamalla valtion rahoitusta erilaisten kuntien tarpeista lähtevien kehittämishankkeiden toteuttamiseen ja tarpeellisiksi katsottavien yhteistyömuotojen kehittämiseen. Tätä työtä pystytään tekemään pitkälti jo nykyisen MRL-lain puitteissa.

Lakiluonnoksen vaikutusten arviointi on kesken ja puutteellista. On syytä olla huolissaan siitä, että luonnos sisältää lukuisia muutoksia nykyiseen lakiin, mutta sekä yksittäisen muutosten aiheuttamien vaikutusten arviointi erilaisiin kuntiin on vähäistä eikä myöskään lukuisten muutosten yhteisvaikutuksia ole arvioitu riittävästi lakiesityksen laajuus ja merkitys huomioiden. Lakiluonnos asettaa kunnat tilanteeseen, jossa esitettyjen muutosten toimeenpanoon ei ole riittävästi aikaa tiukat siirtymäaika-aikadokset huomioiden ja muutokset aiheuttavat kunnille huomattavan paljon lisätehtäviä ja sen myötä lisäkustannuksia. Lakiesityksen taloudelliset kokonaisvaikutukset kuntiin vaatii perusteellista arviointia, jossa huomioidaan eri muutosten ja lakien yhteisvaikutukset. Mm. lunastuslakiin ja lunastuslain ja lausuttavana olevan lain yhteisvaikutuksia ei ole arvioitu.

Kunta on huolissaan siitä, tullaanko uusien ja laajentuneiden tehtävien osalta noudattamaan rahoitusperiaatetta koskien 100 %:n valtionosuutta.

Lisäksi on todettavissa, että lakiluonnos aiheuttaisi lisää työtä ja byrokratiaa.

ELY-keskuksen roolin kasvattaminen ei ole perusteltua ja ELY-keskuksen valitusoikeutta ei tule laajentaa.

Kaavoituksessa, yleisten alueiden suunnittelussa (ml. kadut) ja rakennusluvituksessa siirryttäisiin tietomallipohjaisuuteen. Rakennetun ympäristön tiedot koottaisiin valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RYTJ). Laissa säädettäisiin Suomen ympäristökeskuksen oikeudesta saada RYTJ:iin viivytyksettä kunnalta ja maakunnan liitolta tietoja, esim. kaavaehdotus, hyväksytty kaava jne. On kohtuutonta, jos SYKE:lle tulisi toimittaa myös valmisteluaineistoja. Lainvoimaisen aineiston toimittaminen on ymmärrettävää. Digitalisaation eteneminen ja tietojärjestelmien kehittyminen on hyvä ja kannatettava tavoite. Kuitenkin on tähdennettävä, että lakiesitys johtaa investointitarpeisiin ja sen myötä lisäkustannuksiin. Kuntien lähtötilanteet ja kehittämisresurssit ovat hyvin erilaisia. Valtion tulisi varmistaa ko. tavoitteiden toteutumista mm. kehittämisrahoituksen muodossa siten että kunnat ja erityisesti pienet kunnat voivat kehittää tietojärjestelmiään ja edistää digitalisaatiota mm. yhteiskehittämisen keinoin. Kustavin kunta nostaa esille rahoitustarpeen mm. rakennetun ympäristön tietojärjestelmien kehittämiseksi ja uusien yhteistyömuotojen rakentamiseksi kuntien yhteistyöhankkeiden kautta. Kuntien tietojen välittäminen valtion organisaatiolle tulee tapahtua automaattisten rajapintojen kautta kunnan julkaisuprosessin yhteydessä. Päällekkäisiä rekisterejä ei tule luoda.

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

Lakiluonnoksessa esillä olevassa yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelyssä käytännön hyödyt jäänevät aika vähäisiksi, koska kuitenkin joudutaan laatimaan kahdet erillisasiakirjat moelmmista kaavoista.

Asemakaavan laadullissa vaatimuksissa säädettäisiin asuinalueiden monipuolisuudesta ja alueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisystä. Tämä ei sovi pienten kuntien kaavoitusmenettelyyn, joissa kaavoitettavat uudet asuinalueet ovat usein hyvin pienialaisia.

Rakennuskorttelin jakaminen tontteihin ja siihen liittyen ohjeellisesta tonttijaon luopumisen hyödyt eivät käy ilmi perusteluista. Pakollisen tonttijakosuunnitelman tekeminen on pienille kunnille kohtuutonta, koska kaikilla kunnilla ei ole viranhaltijaa, jolla on lain mukainen pätevyys tonttijakosuunnitelman hyväksymiseen. Eli pakollista tonttijakosuunnitelmaa ei ole millään tavoin perusteltua käyttää muualla kuin kaupungeissa, joissa asemakaava-alueiden rekisteripidon velvollisuus on kaupungilla.

Lakiluonnos yhdessä lunastuslakiluonnoksen kanssa murentaisi kuntien mahdollisuuksia harjoittaa tarkoituksenmukaista maapolitiikkaa ja heikentää sitä kautta kuntien kaavamonomolia. Lunastuslain uudistus voi vaikeuttaa kunnan vapaaehtoista maanhankintaa jatkossa lunastuskorvausten noustessa.

Kestävän kehitys ja ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen:

Kaavoituksessa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillintää. Kestävä kehitys ja ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen on ja tulee olemaan osana kuntien toimintaa. Kaavoituksessa ja rakentamisessa on varauduttava sään ääri-ilmiöihin ja muihin ilmastonmuutoksen aiheuttamiin muutoksiin ja riskeihin.

Kaavoitusta koskevat taannehtivat siirtymäsäännökset eivät ole hyväksyttäviä.

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

Lakiluonnoksessa oleva malli kahden tason rakennusvalvonnasta ja asiantuntija-avun hankkimisessa on monimutkainen ja tavoitteisiin nähden se ei ole tarkoituksenmukainen. Kahden tason rakennusvalvonnan mallissa on jako tavanomaisen ja vaativan tasoisiin rakennusvalvontoihin. Päätöksenteko säilyy joka tapauksessa kunnissa ja vaativan tasoisia rakennuskohteita koskevat toteuttamislupahakemukset voi tavanomaisen tason rakennusvalvontaviranomainen hankkia sopimusteitse tarvittavan lisäosaamisen saamiseksi vaativan tasoiselta rakennusvalvontaviranomaiselta. Malli ei saa pakottaa pieniä kuntia yhteistoiminta-alueisiin. Myös rakennusvalvonnan järjestämisen osalta tarvitaan selkeytystä ja siirtymäsäännöksiä. Erityistä huolta aiheutuu ennakkovalvonnan kevennysten vaikutuksista viranomaisia työllistävään jälkivalvontaan.

Rakentamisen osalta alle 30 m²:n rakennusten luvanvaraisuuden poistaminen lisää riskiä kiinteistöverotietojen ajantasaisuuden heikkenemisestä.

Rakennus- ja toimenpideluvan yhdistämistä yhdeksi lupatyypiksi voidaan pitää lupajärjestelmää säännöstasolla yksinkertaistavana muutoksena. Muutoksen osalta olisi kuitenkin tärkeää varmistaa, ettei se käytännössä johda tarpeettomasti lupakynnyksen laskuun tai nykyistä raskaampaan menettelyyn nykyisin kevyempää toimenpidemenettelyä edellyttävien toimenpiteiden osalta.

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 yhdyskuntarakenne. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa.

Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.

Yleisesti voidaan todeta, että maakuntakaavoituksen kehittäminen yleispiirteisemmäksi ja koskemaan maakunnallista suunnittelua ja yhteensovittamista aidosti edellyttäviä kysymyksiä on kannatettavaa. Kuntien yhdyskuntarakentamiseen liittyvät kysymykset tulee ratkaista kuntien omassa kaavoituksessa.

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä)

500 (nykylaki)

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

60 (nykylaki)

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?

Ei lausuttavaa

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?

Ei lausuttavaa

Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?

Ei lausuttavaa

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?

Ei lausuttavaa

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Ei lausuttavaa

Katara Veijo
Kustavin kunta - Kunnanhallitus