

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Kaupunginhallitus katsoo, että luonnos hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi on valmisteltu vajavaisesti ja että se on keskeneräinen. Lakiluonnos tulisi palauttaa uudelleen valmisteltavaksi esittelytekstissä mainituin perusteluin.

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on alueidenkäytön suunnittelun osalta ollut toimiva, mutta joustavuutta kaavoitusprosesseihin on monessa yhteydessä toivottu. Monivaiheinen kaavoitusprosessi on aikaa vievää, mitä helpottamaan on lakiehdotuksessa muutama huomionarvoinen esitys. Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki antaa jo mahdollisuuden laatia yleiskaava strategisena kaavana. Toisaalta hyvänä koetaan ehdotus, että yleiskaava ja asemakaava voidaan laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä, mikä joustavoittaa alueelle suunniteltavan maankäytön muuttuneiden tavoitteiden toteuttamista. Yleiskaavan hyväksymisen delegointi hallintosäännössä valtuustolta alemmalle päätöselimelle on hyvä muutos joustavoittamaan prosessia.

Kuntakaavoitukseen esitetään uutena kaavatasona kaupunkiseutusunnitelmaa. Kaupunkiseutusunnitelma tulee sitomaan kaavoituksen resursseja oikeusvaikutuksettoman suunnitelman laatimiseen, mikä on pois kunnan omien kaavahankkeiden ajankäytöstä. MAL-sopimuskunnat tekevät jo nykyisellään kaupunkiseutusunnitelman tasoista maankäytöllistä tarkastelua, minkä on nähty vievän viranomaisten resursseja. Kaupunkiseutusunnitelma ajatuksena on hyvä, ja MAL-sopimuskunnan näkökulmasta laadinnassa oleva kehityskuvan luominen (vastanee kaupunkiseutusunnitelmaa) antaa mukana oleville kunnille uusia näkökulmia ja kehittää osaltaan myös pienempien kuntien alueidenkäytön suunnittelua. Tuotettavasta aineistosta nähdään olevan hyötyä kuntien paikallisiin kaavahankkeisiin.

Kaavoituskatsaus on ollut toimiva dokumentti kunkin vuoden aikataulutetuista kaavahankkeista. Uusi esitys kaavoituskatsauksen sijaan tehtävästä jatkuvasta tietoaineistosta vireillä olevien ja lähiaikoina vireille tulevien kaava-asioiden, kaavoitusaloitteiden ja niiden käsittelyvaiheiden dokumentoinnista koetaan lisää kaavoituksen resursseja vaativaksi. Nykyisellään jo on kaupunkien kotisivuilla nähtävissä vireillä olevien kaavahankkeiden aineistot ja aikataulut. Lakimuutos ei sinänsä tuo uutta osallisten tiedonsaantiin, mutta työllistävän vaikutuksen viranhaltijoille.

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

-

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

Lakiehdotus ohjaisi rakentamista vähähiiliseksi ja toisi kiertotalouden periaatteet osaksi rakentamisen ketjua. Rakennukset olisi suunniteltava pitkäikäisiksi, monikäyttöisiksi sekä helpommin korjattaviksi. Rakennus- ja purkumateriaalien pitäminen kierrossa mahdollisimman pitkään vähentäisi luonnonvarojen kulutusta ja kehittäisi materiaalien jälkimarkkinoita.

Lupamuotojen yhdistäminen yhdeksi luvaksi selkeyttää luvan hakijan ja suunnittelijoiden tehtävää. Rakennusluvan tietomallipohjaisuuteen liittyvät vaatimukset edellyttäisivät rakennusvalvonnan käyttämien järjestelmien sekä prosessin uudistamista ja henkilöiden osaamiseen merkittävää kehittämistä. Näistä syntyy väistämättä kustannuksia, joita tuskin pystytään ainakaan pienissä kunnissa kattamaan lupamaksuilla. Rakentamislupa voidaan käsitellä kaksivaiheisena hakijan niin halutessaan. Sijoittamislupa kohteissa, joissa kaavoitus ei ole enää ajan tasalla tai alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa. Toteut-tamisluvassa arvioidaan täyttääkö hanke vaadittavat rakentamismääräykset.

Luonnoksen 252 §:n mukaan rakennustarkastajalla on oltava rakennusalan tai muu soveltuva korkeakoulututkinto ja kokemusta rakennussuunnittelun ja rakennustyön suoritukseen liittyvistä tehtävistä ja hänen on ylläpidettävä ammattitaitoaan. Kunnilla on jo nyt huoli osaavan työvoiman saatavuudesta teknisiin tehtäviin ja kelpoisuusvaatimusten noustessa tilanne ei tule helpottumaan, sama pätee myös maankäytön sektorilla. Rakennustarkastajan pätevyyden arvioinnin kannalta on myös huomattava, että rakennusvalvontatehtävissä edellytettävää ja kertyvää kokemusta ei ole mahdollista arvioida suoraan esimerkiksi suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksia vastaavalla tavalla. Tämä tulisi huomioida erityisesti pätevyysvaatimusten sekä ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan suorittamassa pätevyysarvioinnissa.

Esitetty kahden tason rakennusvalvontojen malli ja sen toimivuus jäävät epäselväksi. Onko vaativan tason rakennusvalvonnalla resursseja tarjota lisää osaamista tavanomaisen tason rakennusvalvonnalle? Maankäyttö- ja rakennuslain 150 c § ulkopuolinen tarkastus on jo nykyisellään joustava käytäntö saada pätevän asiantuntijan lausunto ennen vaativan tason lupahakemuksen käsittelyä.

Rakennuksen omistaja vastaa nykyisin maankäyttö- ja rakennuslain sekä esitysluonnoksen perusteella rakennuksen kunnossapidosta. Esitettyä julkisiin rakennuksiin painottuvaa ja

jälkikäteiseen valvontaan perustuvaa katsastusmenettelyä voidaan pitää epätarkoituksen mukaisena ja tehottomana keinona edistää rakennuksen kunnossapitoa.

Lakiluonnoksen mukaan kooltaan alle 30 neliömetrin, muun kuin asuinrakennuksen, rakentaminen ei vaatisi rakentamislupaa. Luonnoksessa ei ole tarkemmin määritelty, mitä neliötä rakennuksen koolla tarkoitetaan. Onko kyseessä rakennusala, kerrosala, kokonaisala vaiko joku muu ala? Kuinka varmistetaan rakennuksen sijoittuminen kaavassa määrätyle paikalle, riittävän etäälle kiinteistön rajoista, muista rakennuksista sekä esimerkiksi paloturvallisuusasiat? Mikäli pienten rakennuksen luvan tarve poistetaan, vapautuu rakennusvalvonnan resursseja muihin tehtäviin. Jos taas rakennustarkastus joutuu puuttumaan jälkikäteen epäkohtiin ja kehottamaan korjaamaan mahdolliset epäkohdat, on resurssisäästö menetetty monin kerroin.

Lakiluonnoksessa keskeisenä ehdotuksena on kuntien ja maakuntien liittojen tuottamien rakennetun ympäristön tietojen tietorakenteiden yhtenäistäminen ja tiedon koneluettavuus sekä prosessien sähköistäminen. Yhteen toimivuus on erittäin kannattavaa, toteutuksen kustannukset tulee kuitenkin arvioida huolellisesti ja järjestää tarvittaessa kunnille valtion rahoitus.

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.

-

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 rakentamislainsäädännön ottamatta luonnonvalon johtamista asuntoon. 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?

-

Marjoniemi Nina
Äänekosken kaupunki / maankäyttöpalvelut