

Viite: Ympäristöministeriö on pyytänyt 27.9.2021 saapuneella sähköpostilla lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta.

LAUSUNTO LUONNOKSESTA KAAVOITUS- JA RAKENTAMISLAINKSI

Lakimuutos esitetyn mukaisena tulee aiheuttamaan muutostarpeita ainakin seuraaviin asioihin: Kunnan hallintosääntö, rakennusjärjestys, rakennusvalvonnan taksat, kunnan rakennusvalvonnan ja kaava-aineistojen muuttaminen tietomallimuotoon sekä prosessien ja käytössä olevien järjestelmien muokkaaminen tietomallille sopivaksi. Tämä tarkoittaa samalla isoja uudistuksia tietojärjestelmiin ja kuntien käyttämiin ohjelmistoihin. Lisäksi lakimuutos sisältää lisävelvoitteita erilaisten raportointien ja tiedonantojen osalta, mitkä lisäävät kunnassa tehtäviä töitä. Myös siirtymäsäädökset aiheuttavat lisätoimenpiteitä kunnassa. Muutokset aiheuttavat luonnollisesti myös lisää kustannuksia.

Kaavoitukseen liittyviä huomioita

Kaavoitusprosessin yhteydessä selvitetään jo tällä hetkellä tarkoin vaikutuksia eri asioihin hyvinkin kattavasti aina kulloisenkin tarpeen mukaisesti. Mikäli lakimuutos vaatii vielä lisäksi erityistä painotusta ilmasto- yms. asioihin, muuttuu kaavoitustyö entistä raskaammaksi ja työläemmäksi.

Kunta suhtautuu kriittisesti maakuntakaavaa koskeviin muutosesityksiin. Esimerkiksi laajoja tuulivoima-alueita ei jatkossa enää määriteltäisi maakuntakaavatasolla. Laajat tuulivoima-alueet vaikuttavat yli kuntarajojen ja niiden osalta tulisi katsoa suurempia kokonaisuuksia kuin yksittäisen kunnan kaavoitusprosessia. Muutos aiheuttaa myös kunnille selvitystöiden ja kustannusten lisääntymistä.

ELY-keskuksia koskeva vuoden 2017 lakimuutos valitusoikeuden rajaamisesta ja ELY:n roolin täsmentämisestä on kunnan mielestä ollut hyvä ja sujuvoittanut kaavahankkeita. Muutoksen myötä on koettu, että kunnalla on enemmän omaa päätäntävaltaa oman alueensa kaavoista ja ELY:n rooli on muuttunut enemmänkin ohjaavaksi ja asiantuntija-avuksi tarpeiden mukaan. Nyt lausunnolla olevassa lakimuutoksessa ELY-keskuksen valitusoikeutta oltaisiin jälleen laajentamassa. Kunnan mielestä nykykäytäntöä ei ole tarpeen muuttaa.

Uuden lakiesityksen mukaan kaikkien MRL:n nojalla haltuun otettujen katu- tai rakennuskaavateiden osalta, joita ei ole merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin, tulee vuoden kuluessa uuden lain voimaantulosta laittaa kunnan toimesta toimitushakemus vireille. Kunnan asemakaava-alueilla on valtava määrä sellaisia katualueita, jotka kyllä aikoinaan kunnan toimesta otettu haltuun, maksettu korvaukset ja rakennettu, mutta joille ei ole tehty yleisen alueen lohkomista. Toimitushakemusten laatiminen ja niihin liittyvä selvitystyö tulee vaatimaan aikaa ja resursseja. Prosessi aiheuttanee myös aikamoisen ruuhkan Maanmittauslaitoksen töihin, sillä varmasti sama tilanne on monissa muissakin kunnissa. Yhden vuoden aikaikkuna toimitushakemusten laatimiselle on kunnan mielestä liian lyhyt aika.

Uusi lakiesitys ei sisällä enää maanomistajan ilmaisluovutusvelvollisuutta katualueiden osalta, vaan katualueen omistusoikeuden siirto kunnalle tapahtuisi jatkossa lunastusmenettelyllä. Tämä tarkoittaa muutosta katualueiden hankinnan prosessiin.

Lunastuslain uudistus on parhaillaan valmistelussa. Uudessa lakiluonnoksessa esitetään 15 %:n lisäystä lunastuskorvaushintaan. Tämä saattaa vaikuttaa siihen, että kuntien on luultavasti hankalampi toteuttaa vapaa-ehtoisia kauppoja. Lunastusmenettelyn myötä kustannukset kasvavat ja prosessit monimutkaistuvat ja hidastuvat. Tässä yhteydessä Laihian kunta on yhtä mieltä kuntaliiton esityksen kanssa, jossa on ehdotettu luovutusvoiton verotuksen poistamista vapaaehtoisten kauppojen yhteydessä.

Uutena asiana lakiesityksessä on yleisten alueiden osalta vaadittu suunnitelma, joka tulee laatia ja hyväksyä ennen yleisen alueen rakentamista. Samassa yhteydessä tulee myös antaa kuntalaisille mahdollisuus vuorovaikutteisuuteen suunnitelmaa laadittaessa. Vaatimus koskee esimerkiksi puistoalueita, joiden rakentamisella on vähäistä suurempi vaikutus ympäristöön. Uudet säädökset vaativat toteutuessaan nykyistä enemmän hankkeen suunnitteluun liittyviä työvaiheita.

Rakentamisen luvanvaraisuus

Rakentamisen lupakynnystä esitetään nostettavaksi muiden kuin asuinrakennusten osalta siten, että rakentamislupaa ei vaadittaisi alle 30 neliometriä tai alle 120 kuutiometriä pienemmiltä rakennuksilta. Käytettävä rakennusoikeus riippuisi siitä, onko rakennusoikeus asemakaavassa tai suoraan rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa määritetty neliö- vai kuutiometreinä. Rakentamislupaa ei myöskään edellytettäisi alle 50 neliömetriseltä katoksilta. Lisäksi rakentamisen ilmoitusmenettelystä olisi tarkoitus luopua kokonaan.

Esityksen mukainen menettely tulee siirtämään tarpeettomasti viranomaisten työtä enemmän työllistävään jälkivalvontaan. Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen ilmoitusmenettely mahdollistaa rakentamisen ohjaamisen määräyksien mukaiseksi. Lisäksi ilmoitusmenettelystä luopuminen ja samalla lupakynnysten nostaminen tulee vääjäämättä vaikuttamaan myös kiinteistöverotukseen, koska rakentamisluvan ulkopuolelle jäävistä rakennuksista ja rakennelmista tiedonantovelvollisuus verottajalle jää ainoastaan kiinteistön omistajalle.

Toteuttamisluvan edellytyksenä on 214 §:n mukaan, että rakennushanke täyttää 195–207 §:ssä säädetyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakennushankkeen vaativuus sekä rakennushankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

Mikäli pykälässä viitataan 258 §:n mukaiseen päävastuulliseen toteuttajaan, ei toteuttamisluvan edellytyksiä monessa tapauksessa pysty todeta itse toteuttajan puuttuessa vielä tässä vaiheessa. Lakiesityksen vaikutuksissa on sen sijaan todettu, että päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuulla ei olisi vaikutusta viranomaisten toimintaan, sillä kunnan rakennusvalvontaviranomainen ei hyväksyisi kyseisiä toimijoita eikä tutkisi heidän kelpoisuuttaan. Näin ollen päävastuullisen toteuttajan vastuuta tulee selkeyttää itse rakentamislupaan sekä hyväksyttäviin työnjohtajiin nähden.

Kaiken kaikkiaan uusi lakiesitys vaikuttaa aiheuttavan paljon lisää töitä ja kustannuksia kunnalle, mutta vain vähän konkreettisia parannuksia nykykäytäntöihin.

Laihian kunnan tekninen lautakunta

10.11.2021