

Asikkalan kunnan lausunto hallituksen kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön esitetystä luonnoksesta

Kaavahierarkia

Asikkalan kunta pitää nykyisen kaavahierarkian säilyttämistä hyvänä ratkaisuna, koska nykyisen järjestelmän kaavamuodot ovat selkeät ja niitä voi laatia joustavasti osittain myös limittäin. Pelkästään nykyisten kaavojen päivittämisestä aiheutuisi huomattava lisätyö. Kaavoituksen työmäärään ja pidentyviin aikatauluihin vaikuttaisivat lisäksi lakimuutoksen mukaan erityisesti selvitysaineistojen yhä laajeneva määrä ja yksityiskohtaisuus, jotka tulee kaavaratkaisussa huomioitavaksi. Haasteena on lisäresurssin saaminen ja työvoiman saatavuus ennestään kilpailuilla työvoimamarkkinoilla.

Kaupunkiseutusuunnitelma on seudun kuntien yleispiirteistä suunnittelua yhteistyössä, mitä on aiemmin tehty kaupunkiseudun rakennemallityön muodossa ilman lain velvoitteita. Kaupunkiseutusuunnitelman suunnittelutyö tarpeellisine selvityksineen vaatii kunnilta huomattavaa lisätyömäärää valmistelussa ja kunnittaisessa käsittelyssä. Lakiin esitetty pakollisena kaupunkiseutusuunnitelma siitä muodostuisi uusi suunnitelmataso nykyisten kolmen lisäksi.

Katualueiden ilmaisluovutuksen poistaminen

Lakimuutos kuntien maapolitiikan vahvistamisesta ei ole onnistunut. Katualueiden ilmaisluovutuksesta luopuminen maaseutukunnissa voisi jatkossa viivästyttää asemakaavoittamattomien rakentuneiden alueiden kaavoitusta kunnalle katualueiden lunastuksista tulevien lisämenojen kasvaessa. Mikäli katualueiden ilmaisluovutusvelvollisuus poistuu, muutoksen siirtymäajan tulee olla esitettyä huomattavasti pidempi. Maa-alueen lunastuksiin esitetty 15 % hinnankorotus nostaisi kohtuuttomasti yhdyskuntarakentamisen kustannuksia uusilla kasvualueilla, joilla maanhankintaan on huomattavasti tulevaisuudessa panostettava. Lakimuutos kannustaisi vapaaehtoisten kauppojen sijaan lunastukseen ja nostaisi edelleen kunnalle tulevia maanhankintakustannuksia vuodesta toiseen jatkuvalla raakamaan hintatason nousulla. Kasvat kustannukset kuormittaisivat tulevaisuudessa uusien tonttien ostajia/vuokraajia ja vähentäisi kunnan vetovoimaa. Raakamaanhankinnan lunastuksia suosiva lakimuutos tulisi entisestään hidastamaan keskeisten kasvusuuntien maanhankintaa ja lisäämään huomattavasti työmäärää ja vaatimaan lisäresursseja.

Asemakaavoituksen toteuttamismaksun muuttaminen

Kehittämiskorvauksen tilalle lakiluonnoksessa ehdotetaan toteuttamismaksua, jonka maksuvelvollisuuden ala laskisi 250 kerrosneliometriin (142 §). Tontinomistajan on maksettava maksu kunnalle, jos kunta vaatii maksun laissa säädetyin menettelyin. Jos asemakaavoituksen tuoma lisärakennusoikeus jää tätä pienemmäksi, ei maksuvelvollisuutta ole. Nykytilassa vastaava alaraja on 500 kerrosneliometriä. Alarajan laskeminen merkitsisi huomattavaa lisätyömäärää kaavoituksessa ja vaatisi lähes kaikkien asemakaavassa olevissa yksityisomisteisissa kiinteistöissä lisäselvityksiä arvonnoususta. Maaseutukunnissa arvonnousu on lisäksi haastavampaa määrittellä, kun sijainti vaikuttaa huomattavasti arvoon ja vertailukauppoja on vähän. Tästä aiheutuisi huomattava selvitysmäärän kasvu ja kaavoitustyöt venyisivät

selvitystöiden ja niiden ratkaisuprosessien kestäessä valituksineen. Riskinä on myös pirstaleinen asemakaavakokonaisuus, kun osa maanomistajista jättäytyisi pois kaavoituskokonaisuudesta heille lankeavien kustannusten vuoksi.

Digitalisaatio

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän, RYTJ:n toteutuminen on epävarmaa, koska sen valmisteluun liittyy useita lainsäädännöllisiä ja toiminnallisia haasteita. KRL:n säädösratkaisuja ei tulisi sitoa vielä epävarman tietojärjestelmäkokonaisuuden käyttöönottoon. Eitetty malli ei poista nykyisiä ongelmia kuntien ja valtionhallinnon välisessä tiedonhallinnassa, koska ratkaisu perustuisi edelleenkin eri järjestelmien ja rekisterien väliseen tiedonvälitykseen, mikä aiheuttaa päällekkäistä työtä ja riskejä tiedon laadulle. Koska sääntelyn tavoitteena olevaan tietojärjestelmään liittyy keskeneräistä kehitystyötä ja myöhemmin erillisinä, asetuksilla annettuja vaatimuksia, ei kunnassa ole mahdollista arvioida muutosten vaikutuksia kokonaisuutena pelkän KRL:n säädösluonnosten perusteella.

Kuntien järjestelmät perustuvat eri sovellustoimittajien ratkaisuihin ja kaikki muutokset kunnissa edellyttävät riittävän ajan varaamista myös sovellustoimittajien tuotekehitystyölle ja sovellusten käyttöönotto-työlle ja integraatioille kunnassa. Tämän vuoksi kaikille tiedonhallintaan liittyville muutoksille tulisi varata säädösten voimaantulossa riittävä siirtymäaika.

Nopea siirtyminen tietomallipohjaiseen suunnitteluun ja rakennusten käytön aikaiseen tiedonhallintaan tuo haasteita julkishallinnon ohella rakennushankkeeseen ryhtyville ja rakennusten omistajille. Suunnittelupalvelujen saatavuus ja kohtuullinen hintataso tulee turvata myös vaativuudeltaan vähäisissä hankkeissa sekä arvoltaan vähäisissä rakennuksissa. Kunnassamme käsiteltävistä rakennuslupa-asioista suurin osa on vaativuusluokittelun mukaan vähäisiä tai tavanomaisia hankkeita ja täysin tietomalleihin perustuvaa suunnittelua käytetään arviolta vain n. 10 % lupakohteista. Tietomallipohjaiseen suunnitteluun siirtymiselle tulisi määritellä laissa riittävä siirtymäaika tai rajata siirtyminen vaiheittain tapahtuvaksi, ja astuvaksi ensin voimaan vain vaativimmissa hankkeissa tai pelkästään uudisrakentamisessa, joissa suunnittelupalvelujen saatavuus vastaa parhaiten jo tavoitteena olevia vaatimuksia.

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Rakennusvalvonnan järjestämisen osalta luonnoksessa esitetty sitovaan sääntelyyn perustuva rakennusvalvonnan vaativuuden luokittelu ja velvoite kuntien väliseen yhteistyöhön ei ole tavoitteisiinsa nähden tarkoituksenmukaista. Kuntien välisen rakennusvalvontayhteistyön tulisi jatkossakin perustua paikallisiin tarpeisiin ja asiantuntemuksen tai lisäresursoinnin hankkimiseen todellisen tarpeen perusteella. Asetettuja tavoitteita toteuttavia ratkaisuja on täysin mahdollista toteuttaa jo nykyisen lainsäädännön puitteissa, ilman uutta, yhteistyön muotoja rajaavaa ja asiaa jäykistävää sääntelyä.

Rakennusvalvonnan henkilöstölle asetettavien pätevyysvaatimusten ei tulisi perustua esitetyllä tavalla suoraan suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimukseen, koska silloin rakennusvalvontatyössä hankittu työkokemus ei tulisi huomioiduksi kelpoisuutta kerryttävänä työkokemuksena.

Lain luonnoksessa esitetyt rakennuksiin ja rakennushankkeisiin liittyvät useat kokonaan uudet selvitykset ja suunnitelmat edellyttävät kunnissa sekä asiantuntemuksen että valvontatehtävien resursoinnin lisäämistä. Mikäli palvelutarpeen lisäyksestä kunnille aiheutuvat kustannukset kohdistetaan lupamaksujen korotuksilla suoraan asiakkaisiin, nostaa se osaltaan myös asiakkaille rakentamisesta aiheutuvia kokonaiskustannuksia uusien velvoitteiden lisääntyessä. Luonnoksessa esitettyjen uusien rakentamislupamenettelyyn liittyvien selvitysten ja suunnitelmien vaatimuksia tulisi rajata koskemaan vain laajuudeltaan ja vaikutuksiltaan vaativimpia hankkeita tai vaihtoehtoisesti lisätä lakiin mahdollisuuksia selvitysten määrän ja laajuuden tapauskohtaiseen, todelliseen tarpeeseen perustuvaan harkintaan, rakentamislupamenettelyn yhteydessä.

Rakentamisen luvanvaraisuus

Lakiluonnoksen 208 § 2. momentin mukainen luvanvaraisten hankkeiden määritelmä on erittäin laaja ja liian epätarkasti määritelty. Kuntien ole mahdollista rakennusjärjestyksellään vapauttaa kuin vähäisiä kyseisen momentin perusteella luvanvaraisia toimenpiteitä. Luvanvaraisuuden määritelmä tulisi tältä osin yksilöidä suoraan lain muotoilulla tarkemmin, jotta luvanvaraisuuden määrittely olisi selkeää, eikä määrittelyn tapauskohtaisuus tai tarkentuminen vasta muodostuvan uuden oikeuskäytännön kautta kuormittaisi tarpeettomasti kaikkia osapuolia. Kunnille tulisi jättää tältäkin osin laajemmat mahdollisuudet säätää omalla rakennusjärjestyksellään luvanvaraisuudesta paikallisten olosuhteiden perusteella.

Rakennusten katsastusmenettely

Luonnoksessa esitetty rakennusten katsastusmenettelyä koskeva 306 § tulisi koskemaan merkittävästi myös kuntia rakennusten omistajana. Kunnilla ei ole rakennusten omistajana, tai viranomaistehtävien hoitajana mahdollisuutta riittävästi arvioida esitetyn lainkohdan aiheuttamia kustannuksia ja muita vaikutuksia, koska kaikki menettelyyn liittyvä yksilöinti on esitetty annettavaksi erillisillä YM:n asetuksilla, jotka eivät ole esitettyinä ja lausuttavissa samanaikaisesti lakiluonnoksen kanssa.

Yhteenvedona kunta toteaa, että samanaikaisesti useiden käynnissä olevien merkittävien kuntien toimintaan kohdistuvien vastuiden ja velvoitteiden muutosten kumulatiivisia kokonaisvaikutuksia ei ole arvioitu ja arviointi tulisi toteuttaa osana laajoja lakimuutoksia, kuten nyt esillä olevaa kaavoitus- ja rakentamislain valmistelua.

Kunnan esille nostamien lakiluonnoksen epäkohtien lisäksi Suomen Kuntaliiton esille nostavat ongelmat ovat kokonaisuudessa keskeisiä. Asikkalan kunta yhtyy osaltaan näihin Suomen Kuntaliiton näkemyksiin.

Kaavoitus- ja rakentamislain luonnos on niin olennaisin osin kaavoituksen ja rakentamisen edistämistä ja kuntien kehittämistä haittaava, että lakiluonnos tulee hylätä ja palauttaa kokonaisvaltaisesti uudelleen valmisteluun.