

Lausunto ympäristöministeriön luonnoksesta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön lakiluonnoksesta seuraavaa:

Limingan kunta lausuu ympäristöministeriön lakiluonnoksesta seuraavaa:

Kunnan tärkein elinvoiman kehittämisen työkalu on maankäyttö ja kaavoitusmonopoli. Kaavoitus, maapolitiikka ja rakentamisen ohjaus muodostavat kokonaisuuden, joka luo pohjan myös kunnan elinvoimalle ja kuntalaisten hyvinvoinnille. Maankäytön ratkaisulla kunta luo mahdollisuutta yhdyskunnan kestäväan kehitykseen paikallisiin olosuhteisiin parhaiten sopivin keinoin. Maankäyttöä koskeva lainsäädäntö on kunnan kannalta hyvin tärkeässä roolissa kehitystä ajatellen. Elinvoiman ja positiivisen kehityksen varmistamiseksi toimiva lainsäädäntö on välttämätön.

Limingan kunta pitää hyvänä, että maankäyttö- ja rakennuslain uudistustarpeita on ryhdytty tarkastelemaan. Limingan kunnan mielestä kuitenkin nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on edelleen hyvin toimiva peruseräpäätöksiltään, eivätkä luonnoksessa esitetyt muutokset yhteisvaikutukseltaan näyttäisi sitä parantavan.

Esitettyjen lakimuutosten vaikutukset tulevat olemaan kohtuuttomia kuntien toimintaan ja talouteen, jos muutokset toteutuvat luonnoksen mukaisesti.

Lakiuudistuksen tavoitteet ovat digitalisaation edistäminen, hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, ja rakentamisen laadun parantaminen.

Lisäksi tavoitteena on edistää kaavoitusprosessin sujuvuutta ja vahvistaa kuntien maapolitiikkaa.

Uudistuksen tavoitteet ovat ehdottomasti kannatettavia. Limingan kunnan arvion mukaan lakiuudistus kokonaisuutenaan ei kuitenkaan muodosta toimivaa ja oikeasuhtaista kokonaisuutta suhteessa tavoitteisiin. Varsinkin kaavoituksen ja maapolitiikan osalta lakiluonnoksen esitykset muuttaisivat tilannetta täysin päinvastaiseen suuntaan verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

Uuden lain tulisi olla nykyistä parempi, eikä sen tulisi heikentää kuntien toimintaedellytyksiä.

Limingan kunta katsoo, että lakiluonnosta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön lakiluonnoksesta (KRL) ei tule viedä eteenpäin nyky muodossaan ja lakiluonnos pitää palauttaa valmisteluun.

Kuntien tulee pystyä jatkossakin huolehtimaan kaikista asukkaistaan ja toimijoistaan samoin kuin heidän palveluistaan ja elinympäristöstään kestäväällä tavalla. Kuntien on pystyttävä yhteensovittamaan erilaisia intressejä pitkäjänteisesti ja kokonaisvaltaisesti.

Limingan kunnan arvio on, että lakiluonnos veisi kehitystä monelta osin päinvastaiseen suuntaan, mitä on asetettu tavoitteeksi. Uudistus näyttäytyy monessa kohdissa valtionhallinnon vallan kasvattamisena kuntien itsehallinnon kustannuksella. Lakiluonnos kaipaa merkittäviä muutoksia ja selvennyksiä, jotta se olisi hyväksyttävissä. Lain toimeenpanosta ja sen vaatimista resursoinnista ja kustannuksista tulisi myös olla esitettyä parempi kokonaiskäsitys. Lisäksi tulisi arvioida, onko lainsäädäntö kaikissa tapauksissa paras ohjauskeino tavoitteiden saavuttamiseksi. Pitäisi tutkia mitä vaihtoehtoisia tapoja olisi edistää tavoiteltuja vaikutuksia. Limingan kunta katsoo, että monia lakihankkeita tavoiteltuja asioita voitaisiin saavuttaa paremmin toimintatapoja kehittämällä ja valtion rahoituksen suuntaamisella kuntien kehittämistoimiin - pitkälti jo nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain puitteissa. Kannustimet toimivat pakkokeinoja paremmin! Mahdolliset pakottavat korjaustarpeet lainsäädäntöön voitaisiin toteuttaa esitettyä täsmällisempinä ja pienempinä kokonaisuuksina. Näin voitaisiin myös turvata riittävä jatkuvuus ja pienentää kunnille kerralla aiheutuvan muutosten määrää. Nykyisessä laissa ei ole kuntien näkökulmasta sellaisia polttavia lainuudistustarpeita, jotka vaatisivat kiirehtimistä perusteellisen lakivalmistelun kustannuksella.

Uudistukset pitäisi valmistella alusta loppuun parlamentaarisesti lainsäädännön luonne huomioiden. Nyt valmisteluprosessissa ollaan ajautettu poikkeukselliseen tilanteeseen, jossa lausunnolla oleva massiivinen lakiesitys on vain ympäristöministeriön nimissä. Tämä ei ole demokraattista toimintaa.

Limingan kunta esittää seuraavat näkemykset lakiluonnoksen sisällöstä ja vaikutuksista:

LUNASTUS:

Lakiluonnos yhdessä lunastuslain lausunnolla olleen lakiluonnoksen kanssa murentaa kunnan mahdollisuuksia toteuttaa tarkoituksenmukaista maapolitiikkaa (ml. maanhankinta vapaaehtoisin kaupoin ja lunastuksin sekä kaavojen toteutumisen varmistamista maapolitiikan muilla välineillä) sekä vaikeuttaa yleisten alueiden hankintaa kunnalle, mitä ei lakiluonnoksen vaikutusten arvioinnissa ole huomioitu. Lakivalmistelussa tulisi vielä kiinnittää huomiota eri lakiuudistusten yhteisvaikutuksiin ja huolehtia, että valmistelussa noudatetaan hallitusohjelman kirjausta kuntien maapolitiikan vahvistamisesta ja kuntien kaavamonopolin säilyttämisestä.

Limingan kunnan näkemyksen mukaan parempi keino edistää vapaaehtoisia maakauppoja olisi esimerkiksi suurempi veroprosentin alennus tai vaihtoehtoisesti poistaa myyntivoittovero kokonaan, kun maanomistaja myy vapaaehtoisella kaupalla kunnalle maita. Tässä lakiuudistuksessa kunta tulee maksamaan 15% yli markkinahinnan, joka on todella suuri lisäkustannus kunnalle ja kuntalaisille. 15% korotus maanhintaan vääristäisi markkinoita kokonaisuudessaan liikaa. Se vaikuttaisi kaikkiin muihinkin maakauppojen hintoihin ja estäisi vapaaehtoisten kauppojen syntymisen.

Lakiluonnos sisältää lukuisia ehdotuksia, jotka tarkoittaisivat yhteisvaikutuksiltaan kunnille nykyistä raskaampia tai kokonaan uusia menettelyitä, prosessien hidastumista, selvitysveloitteiden laajentumista sekä mahdollisesti tarvetta mittaville lisäresursoinneille. Limingan kunnan arvion mukaan lakiuudistuksen toimeenpano edellyttäisi henkilöresurssien lisäämistä ainakin kaavoituksen, maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen tehtävissä, tietojärjestelmäinvestointeja sekä konsulttipalveluiden hankkimista. Kunnalla on nyt jo suuria haasteita osaavan henkilöstön saatavuuden suhteen rakennetun ympäristön toimialalla.

DIGITAALISAATIO

Digitalisaation odotetaan tuovan prosessien tehostumista mm. yhteentoimivan tiedon, tiedonsiirron parantumisen, menettelyiden automatisoinnin ja vastaavan kehityksen myötä. Digitalisaation hyödyt realisoituvat vasta pitemmällä aikatahtimella. Digitalisaation edistäminen on kannatettava tavoite, mutta ratkaisujen tulee olla myös kuntanäkökulmasta järkeviä, reiluja ja kestäviä. Digitalisaation kehityksen toimeenpano vaatii merkittäviä resursseja. Kuntien lähtötilanteet ovat myös hyvin erilaiset. Limingan kunnan arvion mukaan rakennetun ympäristön digitalisaation kokonaisuuden rahoitustarve on hyvin merkittävä, kunnes kuntien tuottamien ydintietojen yhteentoimivuus (asema- ja yleiskaavat, osoitteet, rakennukset, infra), vanhojen tietojen laadunparannus ja vanhojen tietojen digitointi on saatu tehtyä sekä standardimuotoiset rajapinnat on saatu avattua.

VALITUSPROSESSI

Lukuisten esimerkkien perusteella Limingan kunta toteaa, että nykyinen valitusoikeus ei toimi halutulla tavalla. Valitusoikeutta käytetään hyvin usein väärin. Täysin perusteettomilla valituksilla saadaan paljon vahinkoa aikaan. Kaavoitusprosessissa se tarkoittaa sitä, että hanke viivästyy vuosikausia, alueesta kiinnostuneet rakentajat joutuvat rakentamaan muualle, kunnan talousarvion suunnittelu menee täysin mahdottomaksi, esimerkiksi koulujen rakentaminen ja sijoittelu vaikeutuvat paljon, tulee julkisten investointien vajaakäyttöä jne. Kunnan tonttivarantoa on mahdoton pitää suunnittelun mukaisena ja kunnan elinkeino kärsii. Pitää muistaa, että laki velvoittaa kunnan pitämään riittävää tonttivarantoa yllä.

Limingan kunnan näkemyksen mukaan lakiluonnoksessa valitusprosessiin ei ole otettu riittävästi kantaa. Valitusoikeutta voidaan saada paremmin hallintaan esimerkiksi valittajan vastuuta lisäämällä. Vastuu voi tarkoittaa esimerkiksi rahallista vastuuta. Tällä keinolla voitaisiin saada täysin turhia valituksia vähennettyä.

SEUDUN YLEISKAAVA

Limingan kunta katsoo, että lakiluonnoksessa esitetty seudun yhteinen yleiskaava ei tulisi olla oikeusvaikutteinen. Pienen kunnan kannalta tämä malli voi aiheuttaa epäreilua kohtelua, kun isommat naapurit voivat määrittellä yhteisen yleiskaavan avulla kunnan sisäistä toimintaa ja kehitystä.

Yhtenäinen rakennekuva seudullisesti on hyvä olla mutta vain strategisella tasolla, ei varsinaisella oikeusvaikutteisella yleiskaavatasolla.

Maakuntakaavan osalta ehdotetut muutokset ovat hyviä: maakuntatason kaava ei ole oikeusvaikutteinen, ja maakuntakaava ottaisi kantaa vain liikenteellisiin, energian tuotanto jne. asioihin, ei esimerkiksi kaupan neliöihin.

RAKENNUSVALVONTA

Rakennusvalvonnan kannalta lakiesitystä ei tulisi viedä tällaisenaan eteenpäin, vaan palautettava valmisteluun. Huolta aiheuttavat erityisesti pienen kunnan näkökulmasta siirtyminen kaksitasoiseen rakennusvalvontaan, jossa kohteet jaettaisiin vaativiin ja tavanomaisiin. Tämä olisi mahdoton toteuttaa Limingan kokoisessa kunnassa, koska vaatisi vähintään 3 henkilöä rakennusvalvontaan. Tässä ongelmana on pienten kuntien riippuvuus isojen kuntien rakennusvalvonnan avusta isommissa kohteissa. Tämä hidastaisi merkittävästi vaativien kohteiden lupakäsittelyä Limingassa ja sekin pienen kunnan etu joustavasta lupakäsittelystä poistuisi.

Toinen suurta huolta aiheuttava on lupakynnyksen merkittävä nostaminen. Varmasti aluksi helpottaisi asukkaiden ja rakennusvalvonnan työtä, mutta koska asemakaava- ja palomääräyksiä pitäisi kuitenkin noudattaa, tulisi haastavien kohteiden jälkivalvonta ja riitatilanteet lisääntymään. Siinä vaiheessa, kun sauna on jo valmiina, pikkuisen liikaa naapurin puolella ja naapurin rakennusten lähellä, niin huomattavasti ikävämpi puuttua asiaan kaikkien osapuolien kannalta. Myöskään saunojen jätevesien käsittelyyn ei pystyisi tässä vaiheessa ottamaan mitään kantaa etukäteen. Vaikka saunat ovat tällä hetkellä luvanvaraisia, niin todella harvoin lupa-asia on kaikki suoraan kunnossa.

Päävastuullisen toteuttajan 5 vuoden takuu puolestaan on perusteltu muutosesitys.