

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Liedon kunta yhtyy pääosin lausuntopyyntöaineistossa liitteenä olevaan Kuntaliiton lausuntoon ja samalla korostaa kokonaisuudistuksen hitautta ja uudistuksen mukanaan tuomia ilmeisiä negatiivisia taloudellisia vaikutuksia kunnille.

Lakiluonnokseen uutena elementtinä sisältyvä kaupunkiseutusuunnitelma ei esitetyssä muodossaan toisi mitään lisäarvoa verrattuna nykyisiin kaupunkiseutujen suunnittelukäytäntöihin, vaan ainoastaan lisää byrokratiaa, suunnittelun päällekkäisyyttä sekä työmäärää etenkin vuorovaikutuksen ja muutoksenhaun osalta. Kaupunkiseutusuunnitelman laatiminen olisi käytännössä kuntien vastuulla, eikä näin mittavan uuden suunnitelman laatimiseen ole käytettävissä resursseja muiden veloitteiden ohella tai niiden kärsimättä. Liedon kunta toteaa, että Turun kaupunkiseudulla tehdään vapaaehtoisesti rakennemallityötä ja näin tulisi jatkossakin menetellä.

Liedon kunta on harjoittanut aktiivista maapolitiikkaa vuosia. Vuodesta 2005 alkaen kunnan valtuustokausittain hyväksyttävään maapoliittiseen ohjelmaan on kirjattu kunnassa käytettävien maapoliittisten työkalujen käyttötapa ja ohjelmakauden tilastot. Maapolitiikalla toteutetaan koko kunnan kattavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Esitysluonnokseen sisällytetyt uudet säännökset, jotka koskevat kunnan maapolitiikkaa ovat pääsääntöisesti yhteneväiset Liedon kunnassa harjoitetun käytännön kanssa. Vuosittainen tilastointivelvoite tulisi tarkentaa korkeintaan ohjelmakausittaiseksi. Turun kaupunkiseudulle on myös laadittu seudullinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma, jota voidaan soveltaa niissä kunnissa, joissa ei omaa tarkentavaa ohjelmaa ole. Tämä tulisi huomioida 137§, jossa edellytetään kunnilta omaa kuntakohtaista ohjelmaa. Erityisesti niissä kunnissa, joissa ei ole resursseja olemassa ohjelman laatimiseen, tulisi huomioida seudullisen ohjelman hyödynnettävyys. Pykälän mukaan maapolitiikan ohjelma (maapoliittinen ohjelma) tulisi laittaa nähtäville ja osallisten kuultavaksi, laissa ei kuitenkaan oteta kantaa ohjelman muutoksenhakumenettelyyn.

Katualueiden ilmaislouvuksen poistaminen merkitsisi maanomistajien epätasa-arvoista kohtelua. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on laajempi käsite, kuin vain yhden maanomistajan osallistuminen ilmaislouvuksella. Maankäyttö on toiminut oikeudenmukaisesti nykyisin mukaisella menettelyllä, jossa kaikki hyötyä saavat myös osallistuvat osuudellaan alueen toteuttamiseen. Kunnan rooli tasapuolisena maanomistajana tulee huomioida, myös kunta osoittaa maillaan katu-ym. yleisiä alueita. Sen sijaan että maanomistaja osallistuisi osaltaan luovuttamalla alueita alueen toteutukseen, siirtyisi kustannukset välillisesti kaikille veronmaksajille, eikä tätä voida pitää tasapuolisena menettelynä. Vaikutusten arvioinnissa on esitetty, että tällä ei olisi merkittävää taloudellista vaikutusta kunnille, näin ollen vaikutuksen ei luulisi olevan päinvastoinkaan merkityksellisiä, joten muutoksen tarkoituksenmukaisuus jää epäselväksi.

Laista on poistettu käsite ohjeellinen tonttijako. Tätä on perusteltu mm. kaavoituksen, tonttijaon ja rakennuspaikan selkeyttämiseksi. Perusteet jäävät epäselviksi, koska esimerkiksi Liedon kunnassa sovelletaan ohjeellista tontin jakoa ja se on osoittautunut varsin joustavaksi menettelyksi. Päinvastoin, nyt esitetty muutos toisi lisää työtä niin kunnalle kuin myös maanmittauslaitokselle. Kaiken lisäksi se hankaloittaisi entisestään yksittäisen maanomistajan omaisuutensa käyttöä esimerkiksi tilanteissa, joissa haluttaisiin jakaa iso tontti omalle lapselle rakennettavaksi. Näin ollen mainittu muutos lakiin ei suinkaan selkeyttäisi eikä joustavoittaisi kaavojen toteuttamista, vaan päinvastoin toisi nykyisin toimivaan järjestelmään lisävelvoitteita ja hidastaisi rakentamista. Tämä lakimuutos tuottaisi ylimääräistä työtä ja resurssitarvetta. Laissa ei ole esitetty miten mainitun ohjeellisuuden poistaminen tosiasiallisesti selkeyttää asioita huomioiden se, että sitova tonttijako on käytössä jo isommissa kunnissa ja organisaatioissa, joissa on oma kiinteistön ylläpito. Liedon kunnan näkemyksen mukaan tonttien/rakennuspaikkojen muodostamiseen tulisi lisää byrokratiaa ja syntyvät kulut siirtyisivät yksityisen maanomistajan niskoille, kuitenkin saamatta merkityksellistä hyötyä verrattuna siihen, mikä nykyinsäädännön pohjalta olisi saatavissa.

Lakiuudistuksen päätavoitteet ja erityisesti muut annetut tavoitteet eivät muutosehdotuksessa toteudu. Päinvastoin muutokset hidastaisivat kaavoitusta ja lupaharkintaa, heikentävät kuntien toimintamahdollisuutta ja taloutta. Nykyisin käytössä oleva sähköinen lupahallinta kattaa merkittävän osuuden lupahakemuksista, joten asia on jo siltä osin ratkaistu nykyisellä lainsäädännöllä. Kuntien kannalta uudelle valtakunnalliselle rekisterille ei ole tarvetta. Olen- naista olisi saada nykyinen digi- ja viestintäviraston RH rekisteri toimivaksi ja ajantasaiseksi.

Liedon kunta on kolme kertaa peräjälkeen ollut kokoluokassaan Suomen yritysystävällisin kunta sekä Suomen pientalomyönteisin kunta vuonna 2021. Tämän on mahdollistanut nykyisen MRL toimivuus erityisesti maankäytön ja lupaharkinnan osalta. Muutosesitys vaikeuttaisi toimivaa kaavoitusta ja lupaharkintaa sekä lisäisi hallintoa ja kuntien velvoitteita. Kuntalaisille se merkitsisi hitaampaa lupamenettelyä, lisääntyvää byrokratiaa sekä lisääntyviä kustannuksia.

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

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

## 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 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?**

-

**Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?**

-

Mäki Juha  
Liedon kunta - Kunnanhallitus