

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Asemakaavoituksessa on huomioitava liikenneyhteydet esitettyä paremmin

Tieyhdistys muistuttaa erityisesti uusien hajallaan olevien asuinalueiden liikenneyhteyksien selvittämisestä. Kokemukset kentältä ovat osoittaneet, että valitettavan moni kunta kaavoittaa uusia asuinalueita melko kauaksi olemassa olevasta taajamasta siten, että alueen liikenne suuntautuu merkittävässä määrin yksityistieverkolle. Pahimmissa tapauksissa koko asuinalueen liikenne perustuu yksityistiehen. Yleisempi on malli, jossa yksityistieverkko tarjoaa tuleville asukkaille luontevan ja kenties suorimman kulkuyhteyden kunnan tai valtion väyläverkolle. Näin syntyvän läpiajoliikenteen rajoittaminen ja käyttömaksujen periminen tien käyttäjiltä on yleensä hyvin vaikeaa ellei mahdotonta.

Tieyhdistys katsoo, että vastuu julkisten liikenneyhteyksien toiminnasta ja rahoituksesta kuuluu silloin kunnalle, eikä asemakaavoituksella tule luoda tilannetta, jossa kunta ulkoistaa vastuun yksityisille tiekunnille. Näin ollen liikenneyhteyksien järjestämiselle ja todennäköisten kulkuteiden selvittämiselle tulisi asettaa tiukempia vaatimuksia asemakaavoituksen osalta. Ulkopuolisen läpikulkuliikenteen haitat ja kustannukset ovat monissa tapauksissa kohtuuttoman suuria.

Tieyhdistys ei kuitenkaan halua rajoittaa maalle rakentamista eikä pidä ongelmana yksityistien varteen rakennettavia rakennuksia. Niiden kiinteistöt tulevat tieosakkain ja maksavat osuutensa tien ylläpidosta.

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

Katualueiden ilmaislouvutuksesta luopuminen

Tieyhdistys pitää erittäin tärkeänä ehdotettua muutosta katualueiden ilmaislouvutuksesta luopumisesta. Kyse on sekä maanomistajien että tiekuntien omistusoikeuden turvaamisesta ja siten perusoikeuskysymyksestä.

Tierasitteena rakennetun tien alla oleva maapohja kuuluu edelleen maanomistajan omistukseen, mutta tierakenne on tiekunnan omaisuutta. On kyse omaisuudensuojasta, jota nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rikotaan pakotettaessa tiekunta luovuttamaan omaisuutensa vastikkeetta kunnalle.

Tierakenne on tyypillisesti vajaan metrin paksuinen maa-aineksista koostuva rakenne, mutta siihen voi sisältyä muutakin tietekniikkaa, kuten tievalaistus, kaiteita, siltoja ym. ja lisäksi sen rakentaminen on tapahtunut yksityisten tieosakkaiden varoilla. Tierakenteen arvo on tyypillisesti joitakin kymppitonnia per kilometri. Tähän asti kunta on asemakaavoituksen yhteydessä ottanut ne korvaukset haltuunsa.

Tieyhdistys pitää erittäin tärkeänä oikeusturvakysymyksenä esitettyä uudistusta, jossa kunta korvaisi haltuunsa ottamat tierakenteet niiden omistajille.

Liikenteen käyttövoimien muutoksen ja uudenlaisten liikenteen palveluiden huomioiminen

Tieyhdistys vaatii huomioimaan kumipyöräliikenteen asettamat vaatimukset myös tulevaisuudessa. Suomalainen liikennejärjestelmä tulee perustumaan suurelta osin autoiluun myös niin pitkälle tulevaisuuteen kuin on mahdollista arvioida.

Käyttövoimien muuttuminen tulee vähentämään autoliikenteen ympäristöhaittoja ja maankäytön suunnittelussa tuleekin varautua mm. sähköautojen latauskenttien vaatimiin tarpeisiin. Mikäli suunnittelu perustuu vain kiskoliikenteen suosimiseen tulee tästä ennen pitkää ongelmia. Lisäksi tulee varautua erilaisiin liikenteen uusiin palveluihin kuten yhteiskäyttöön, jaettujen tavarakuljetusten jakelupisteisiin ym.

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?

-

Olellaisten 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?

-

Takalammi Simo
Suomen Tieyhdistys ry