

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Alueidenkäytössä on aina kyse maanomistajan asemasta. Merkittävä osa maasta on tällä hetkellä yksityisessä omistuksessa, jolloin alueidenkäyttöä suunniteltaessa maanomistajan toimia joko rajoitetaan tai hänelle luodaan oikeuksia.

Kaava on juridinen väline, jonka täytyy olla selkeä, oikeudenmukainen ja oikeassa suhteessa muuhun lainsäädäntöön.

Nyt lausunnolla oleva lakiluonnos on kokonaisuudessaan sekava ja maanomistajan asemaa heikentävä. Edelleen suhde muuhun lainsäädäntöön epämääräinen ja epälooginen. Esimerkkejä tästä ovat mm. esitykset viherrakenteista, ekologisista yhteyksistä ja metsien käsittelystä.

Kaavoitusta ei tule käyttää luonnonsuojelun välineenä eikä sillä voida liioin päättää hiilen sidonnasta eikä mistään siihen liittyvästä. Nämä kuuluvat muun lainsäädännön piiriin ja ovat tässä tarpeettomia ja perusteettomia.

Kaupungistuminen ja asumisen keskittämistä aiheuttavia merkittäviä haittoja luonnolle ja ympäristölle ei voi ulkoistaa. Kaupungistumisen aiheuttamista ongelmista seuraavat tarpeet tulee ratkaista paikallisesti. Tähän liittyen viherrakennesääntelyn tavoitteet tulee kirjoittaa selkeästi auki ja käsitteen merkitystä tulee täsmentää tarkkarajaiseksi ja ennakoitavaksi. Viherrakenteen merkitys on kaupunkiympäristöissä, ei metsäisessä osassa Suomea.

Hyvä maakuntakaava on yleispiirteinen strateginen asiakirja. Mikäli sillä on oikeusvaikutuksia, niin niitä tulisi olla vain poikkeustapauksissa ja selkeästi perusteltuina. Nykyisistä maakuntakaavoista on tullut käytännössä luettelo ja kooste erilaisista inventoinneista ja selvityksistä. Tämän seurauksena maakuntakaavat ovat sekavia ja niiden oikeusvaikutukset epämääräisiä sekä tulkinnanvaraisia. Maakuntakaavoista tulee poistaa viherrakenteet, ekologiset käytävät ja metsien käsittelyyn liittyvät toimet.

Lausunnolla oleva ehdotus osallistamisesta ja vuorovaikutuksen lisäämisestä on oikean suuntainen ja toteutuessaan parantaa maanomistajan tiedonsaantia ja näin parantaen myös oikeusturvaa.

Maatalouden toimintaedellytyksistä ei ole riittävästi nykyisessä lainvalmistelussa huolehdittu.

Peltoalueet eivät voi olla ainoastaan kaavoitusreserviä. Koska ruuantuotanto on tuotantotoiminnallisesti paikkaan sidottua, tulisi peltoalueiden osalta edellyttää maanomistajan suostumusta alueiden ottamisesta muuhun käyttöön. Alueidenkäytön suunnittelussa tulisi varmistaa, että tilojen toimintaedellytykset säilyvät myös tulevaisuudessa.

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

#### Lunastaminen

On välttämätöntä, että maanomistajien asemaa maanomaisuuden haltuunotoissa parannetaan. Erityisen tärkeää aseman parantaminen on tilanteissa, joissa pakkolunastusta käytetään ansaintatarkoituksessa esimerkiksi kuntien tai muiden ns. yhteiskunnallisten toimijoiden taholta. Kuntien oikeus pakkolunastaa maata oman taloudellisen aseman parantamiseksi ei vastaa yleistä oikeuskäsitystä eikä kohtuullisuutta.

Peltoalueet tulisi yleisesti ottaen rauhoittaa pakkolunastuksilta. Maatilojen elinkeinonharjoittajat tarvitsevat turvaa ja pysyvyyttä muutoinkin haastavassa toimintaympäristössä.

#### Ely-keskukset

ELY-keskusten toimivaltuuksia ei tule nykyisestä laajentaa; ne eivät voi olla samanaikaisesti sekä suojeluviranomaisia että yleisen edun ympäristövalvoja sekä elinkeinoja ja liikennettä ohjaava viranomainen. ELY-keskusten elinkeinoja kehittävän viranomaisen roolia ei saa heikentää hallinnon omilla toimilla.

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

#### Rakentaminen

Lakiluonnoksessa on rakentamisen yhteydessä tuotu esille vähähiilisyden laskeminen ja arviointi. Tavoite rakennusten vähähiilisydestä on sinänsä kannatettava ja esimerkiksi kotimaisen puun käyttöä rakennusmateriaalina tulisikin kaikin tavoin edistää ja helpottaa mahdollisilla lupahelpoituksilla. Laskelmien tulee kuitenkin ennen kaikkea perustua tieteeseen. Samalla laskelmien tekijöiltä ja valvojilta tulee edellyttää pätevyyttä, ilman ideologisia intohimoja.

On tärkeää selvittää ovatko nämä arviot oikeasuhtaisia, vaikuttavia sekä ennen kaikkea toteuttamiskelpoisia luvanhakijan kustannusten, selvitysten tekijöiden osaamisen ja saatavuuden sekä viranhaltijoiden sujuvan työn kannalta.

Ruoan kysyntä ja kulutus tulevat merkittävästi lisääntymään maailmanlaajuisesti tulevina vuosina. Koska erilaiset kriisit ovat aiheuttaneet historian saatoissa shokkeja ruokaketjuun, mikään maa, ei edes Suomi voi laskea ruokaturvaansa tuonnin varaan. Tämän vuoksi meillä on pidettävä huoli maatalouden kehittämisen ja kehittymisen mahdollisuuksista.

Maatalouden kannattavuus on pitkään ollut heikko. Sen vuoksi maatalouden ylläpitämistä ei tule millään yhteiskunnan toimenpiteillä estää eikä haitata. Maatalous edellyttää jatkuvaa rakentamista, niin uudisrakentamista kuin olemassa olevan rakennuskannan korjaamista ja laajentamista. Tämä edellyttää, ettei kaavoituksella eikä maankäytön rajoituksilla estetä järkevää maatalouden ja siihen liittyvää muuta rakentamista. Tähän ei tarvita erityisharkintaa

Maatalouden uusinvestointeihin haettavien lainojen keskeinen elementti ovat vakuudet ja niiden riittävyys. Tässä lakiluonnoksessa näiden vakuuksien arvoa ollaan murentamassa mm. metsien käytön ja käsittelyn rajoitteilla, viherrakenteilla ja ekologisilla käytävillä, joiden vaikutuksia ei ole selkeästi esitetty tai ne on jätetty kokonaan tekemättä. Kehittyäkseen suomalaisella maataloudella tulee olla siihen mahdollisuudet; ilman investointeja ei tulevaisuudessa ole myöskään ruokaa.

Rakentamisen luvanvaraisuus

Maisematyölupien osalta tarvitaan selkeyttä ja johdonmukaisuutta. Samalla lupien oikeusperusta tulisi palauttaa. Ennakoitavuus on minkä tahansa elinkeinon osalta tärkeää. Nykyisenkaltainen sattumanvaraisuus lupien lopputuloksissa ei ole kenenkään etu. Samalla lupiin liittyvät valitusmahdollisuudet tulee rajata selkeästi vain niihin, joihin sillä on todellisia vaikutuksia.

Rakentamiseen liittyvät järjestelyt

Yhdyskuntateknisten laitteiden pakkosijoituslupakäytännöissä on kuntien välillä suuria eroja. Tämän seurauksena maanomistajat ovat eriarvoisessa asemassa riippuen asuinpaikastaan. Maanomistajien kuuleminen on lähinnä muodollisuus. Katselmuksia, joissa eri reittivalinnoista tai muissa vastaavissa tilanteissa voitaisiin aidosti keskustella, ei juurikaan tehdä. Lainsäädännöllä tuleekin tehdä tähän selkeä korjaus siten, että maanomistajan asema otetaan aidosti huomioon. Toisen omistamalla alueella liiketoiminnan harjoittaminen ei voi nykypäivänä perustua toisen hyväksikäyttöön ilman kunnollista korvausta.

## 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 rakentamislainsäädännön 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?**

-

Perälä Matti  
MTK-Uusimaa ry