

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

-

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.

Maakuntakaavat ovat perinteisesti olleet kaavoja, joihin on koottu kaikki maankäytöllinen tieto pienintä yksityiskohtaa myöden. Maakäytöllisen tiedon kokoamiselle on kuitenkin ollut selkeä tarve. Kaavojen digitalisointi ja kaavamerkintöjen yhteiset periaatteet ja merkinnät kokoavat tiedot yhteen tietokantaan. Tämä mahdollistaa maakuntakaavojen kehittämisen strategisen suunnittelun suuntaan ja luo tilanteen, jossa maakuntakaava voi olla vain erityisistä syistä ja erityisissä asioissa oikeusvaikutteinen. MTK-Pirkanmaa pitää tätä suuntausta oikeana.

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä

Muu [1000]

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

Muu [50]

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?**

Rakennuskiellon enimmäiskestoajan rajaaminen on hyvin perusteltua. Enimmäisaika on kuitenkin käytännössä kuollut kirjain, mikäli kieltoja voidaan rajattomasti ketjuttaa. Paljon nykyistä suurempaa huomiota tulisi kiinnittää erilaisten määräaikojen ketjuttamisen estämiseen. Rakennuskiellon tms. ketjuttaminen pitäisi olla mahdollista vain erityisen painavalla perusteella. Muussa tapauksessa enimmäisajat menettävät merkityksensä. Näin on käynyt nykyisin suunnittelutarvealuilla – pääosaa niistä ei ole aikomustakaan kaavoittaa, kunhan pidetään ko. alue maareservinä. Tätä lainsäätäjä ei tarkoittanut laatiessaan suunnittelutarvealuesäädöksiä. Erityisharkinta-alueen määräaika tulee rajata enintään 10 vuoteen ja jonka jälkeen uutta erityisharkinta-aluetta ei voi toteuttaa kuin viisi vuotta edellisen päättymisestä.

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?

-

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[MTK-Pirkanmaan lausunto kaavoitus ja rakennuslaista joulukuun 2021.pdf](#)

Merikoski Visa
MTK-Pirkanmaa