

## Pirkanmaan Keskustan lausunto ympäristöministeriön ehdotuksesta hallituksen esitysluonnokseksi uudeksi kaavoitus- ja rakentamislaki

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnonmonimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Pirkanmaan Keskusta toteaa, että lakiuudistukselle asetetut tavoitteet sinänsä ovat monilta osin kannatettavia ja niiden edistäminen on perusteltua. Lakiluonnokseen liittyy myös merkittäviä muutoksia kuntien tehtäviin. On vaarana, että lakiluonnoksella heikennetään merkittävästi kuntien ja kuntayhtymien demokraattiselta pohjalta tapahtuvaa suunnittelua ja kasvatetaan valtion toimivaltaa alueidenkäytön valvonnassa. Pirkanmaan Keskusta muistuttaa, että omaisuuden suojan näkökulmasta ympäristövastuun toteuttamista rakentamisen hiilettömyyteen tähtäävissä toimenpiteissä tulee voida arvioida myös omaisuuden suoja heikentävien ratkaisujen valossa erikseen.

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä maakuntakaavan ohjaava rooli muuttuu. Viherrakenteen oikeusvaikutteisuuden lisääntyminen maakuntakaavassa on ongelmallista. Sen määritelmä on laaja ja epäselvä. Mitä viherrakenteella tarkoitetaan kaupungeissa, taajamissa, liikennejärjestelmäverkostoissa ja miksi viherrakennetta halutaan ylipäätään kaavoittaa? Se voi rajoittaa maanomistajan alueen käyttöä ja aiheuttaa lukuisia valituksia alemmilla kaavatasoilla. Viherrakenne on käytännössä myös pakko suunnitella. Lisääkö tämä kaavalla tehtyä perusteettoman laajaa suojelua, sattumanvaraisuutta ja jopa mielivaltaisuutta?

Laissa on uutena virallisia kaavatasoja vapaamuotoisempi kaupunkiseutus suunnitelma MAL-kaupunkiseuduille, johon kuuluu myös Tampereen kaupunkiseutu. Maakuntakaavoituksen mahdollisesti sujuvoittaessa kaavoitusprosessia, kaupunkiseutus suunnitelma todennäköisesti sitä hidastaa. Lakiuudistusta markkinoitiin kaavatasojen vähentämisellä, todellisuudessa kaavatasoja tulee kaupunkiseutus suunnitelman myötä lisää. Asema- ja yleiskaava jatkuvat ennallaan eikä tavoiteltu malli kaavatasojen vähenemisestä ja yhden kuntakaavan mallista toteudu. Kaupunkiseutus suunnitelmaan kuuluu samat kuulemiset ja lausuntovelvoitteet kuin kaavoitukseenkin ja luo kunnille tarpeetonta lisäpainetta. Esitämme, että kaupunkiseutus suunnitelma tulee poistaa laista.

Asemakaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa on ollut keskusteluissa mukana, mutta nyt se on valitettavasti poistettu lakiesityksestä. Kumppanuuskaavan mahdollistaminen on ehdottomasti tarpeellinen muutos. Maanomistajan kaavavalmistelu oikeudella sujuvoitetaan hankkeita ja uusia toimintoja sekä vältetään räikeimmät maanhankinnan lunastukset ja muut pakkokeinot kunnan kaavamonomopolia horjuttamatta. Muutosten suhde perustuslakiin eli omaisuuden suojan ja elinkeinovapauden toteutuminen tulee huomioida. Vaikka lunastusten kohderyhmän arvioitaisiin pieneksi, ei se vähennä perusoikeuksien merkitystä tälle kyseiselle kohderyhmälle. Muistutamme, että perustuslain ja kansainvälisten ihmisoikeuksien mukaan omaisuus on turvattu jokaiselle, ei vain isoille kohderyhmille. Asemakaavan laadinnassa viranomaisille on määrättävä lakivelvoite ilmoittaa arvio kaavoituksen kestosta ja lupaprosesseissa määrääjasta tulisi säätää laissa.

Vain laillisuusperusteen mukaan voi valittaa kaavasta ja uudessa maankäyttö- ja rakennuslaissa ilmasto- muutos olisi uusi peruste. Ympäristövastuun toteuttaminen rakentamisen hiilettömyyteen tähtäävissä toimenpiteissä tulee arvioida erikseen myös omaisuuden suoja heikentävien ratkaisujen näkökulmasta. Ilmastaselvitysten laajuus sekä kohdentaminen jäävät epäselviksi, mikä lisää kaavoituskustannuksia. Myös kaavamerkintöjen kohtuullisuus tulisi selvittää ja kirjata lakiin.

Kuntien itse päätettävien maapolitiikan sopimusten eli tavoitteiden, periaatteiden, toteuttamisen osalta todettakoon, että sopimusvapaus on ongelmallinen. Kunta on kaavoitusmonopolillaan tosiasiallinen vallankäyttäjät ja maanomistaja heikompi osapuoli. Myös maanomistajalla tulisi olla oikeus yleiskaavan mukaisesti kehittää aluettaan kunnan kaavamonomopolia horjuttamatta. Lain muutos on tuomassa uudet termit sopimusperusteiset maankäyttömaksut ja toteuttamismaksut. Toteuttamismaksujen maksupohjaa ollaan laajentamassa eikä sitä voida hyväksyä. Maankäyttömaksukynnyksen pudottaminen 500

kerrosneliömetristä 250 kerrosneliömetriin on heikennys yksityisen maanomistajan oikeusturvaan ja vaikeuttaisi pienistä kiinteistöistä koostuvien kokonaisuuksien kaavoitusprosessia olennaisesti. Kohtuuton on myös 70 % :n maksu uuden asemakaavan tuomasta maan arvon noususta. Nykylaissakin se on ollut jo liian korkea 60 %. Nämä muutokset heikentävät sopimusvapautta. Ylipäätään lainsäädännön tehtävä on suojata heikompaa ja turvata näin maanomistajan omistusoikeutta ja oikeusturvaa myös julkisen vallan käyttämisessä. Ei voi olla niin, että tästä voidaan poliittisilla sopimuksilla poiketa. Kunnan oman maapolitiikan ohjelman ja sen toteuttamisen tulee jatkossakin olla lakia tarkentavaa eikä tiukentavaa.

Kaavoitusta koskevan ilmoituksen lähettäminen kiinteistönomistajalle §354 osalta Pirkanmaan Keskusta pitää tärkeänä, että kaavoitettavan alueen kiinteistönomistajalle on toimitettava erikseen kirjeellä tai sähköisesti tieto kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta sekä kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä, kun kaava-asiakirjassa osoitetaan tämän omistamalle alueelle sellainen kaava-kohte tai kaavamääräys, joka synnyttää lunastusperusteen tai sellainen rajoitus, joka voi aiheuttaa omistajalle haitan, joka lain mukaan olisi korjattava. 354§ tulee sisällyttää osallistumista ja vuorovaikutusta koskeviin pykäliin eikä paikkaan "Erinäisiä säännöksiä", josta se on vaikea löytää.

Rakentamisen valvonnan järjestämisessä kunta valitsee jatkossa sen, valitseeko tavanomaisen vai vaativan tasoisen valvonnan. Tämä antaa mahdollisuuden ja myydä rakennusvalvonnan palveluita yli kuntarajojen. On hyvä, että kunnat voivat tehdä yhteistyötä suuremmissa yksiköissä, jolloin olennaisten teknisten vaatimusten erityisosaaminen saadaan monen rakennusvalvonnan käyttöön. Pirkanmaan Keskusta näkee uhkana, että vaativan tason rakennusvalvonta voi myös etäännyttää paikallistuntemukseen perustuvan päätöksenteon pienistä kunnista keskuskaupunkeihin.

Pirkanmaan Keskusta toteaa, että lakiuudistukselle asetetut tavoitteet ovat monilta osin kannatettavia ja niiden edistäminen on perusteltua. Pirkanmaan Keskusta esittää, että kaavoitus- ja rakentamislain valmistelu on syytä keskeyttää lausunnolla olevan luonnoksen pohjalta. Uudistukselle ei ole valmistelussa saatu yhteistä poliittista hyväksyntää eikä se toteuta hallitusohjelmassa asetettuja tavoitteita. Lakiluonnoksella ei sujuvoiteta kaavaprosesseja tai vähennetä byrokratiaa. Esityksessä on liikaa uusia tai entistä raskaampia menettelyitä, laajempia selvitysveloitteita sekä merkittävää lisäresursointitarvetta kunnille. Lisäksi laissa tulisi paremmin huomioida yksityisen maanomistajan perustuslailliset omistusoikeudet, jotka perustuvat myös kansainvälisiin ihmisoikeuksiin.