

Vastaukset avoimiin kysymyksiin /yrittäjäkysely maapolitiikasta, kesä 2019

Huom! joitain vastauksia on lyhennetty, selvennetty äidinkieleltä, anonymisoitu tai ”pilkottu” aiheen mukaan. Pääasiassa vastaukset ovat kuitenkin suoraan kyselyn avoimista kentistä poimitussa muodossaan. Kysymysten (=pääotsikot) alla olevat alaotsikot on lisätty ja vastaukset järjestetty aiheittain koonnosvaiheessa läpikäynnin helpottamiseksi.

Sisällys

MILLOIN TÖRMÄÄT KUNNAN MAAPOLITIikkaAN JA MITÄ VAIKUTUSTA SILLÄ ON HARJOITTAMASI ELINKEINON KANNALTA?	3
<i>Tilanteita on monenlaisia, hankinnasta toteutukseen.....</i>	<i>3</i>
<i>Kritiikkiä: ei joustoa tai ei ymmärretä, miksi kaavaa ei muuteta tarpeiden mukaisesti</i>	<i>3</i>
<i>Maapolitiikalla on yrityksille monia vaikutuksia, taloudelliset vaikutukset ja oman toiminnan kehittämisen maankäytölliset edellytykset eniten esillä, myös menettelyn sujuvuus</i>	<i>4</i>
MITÄ ASIOITA TULISI VIELÄ SELVITTÄÄ MAAPOLITIikasta MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN UUDISTAMISEN YHTEYDESSÄ?	4
<i>Asioiden hoitamisen sujuvuutta ja yhteistyötä kaivataan, epävarmuus ja yllätykset hiertävät.....</i>	<i>4</i>
<i>Kuntien pitäisi julkaista maapolitiikkansa, selkeyttä ja johdonmukaisuutta tarvitaan, perustelut tärkeitä hyväksyttävyyden kannalta</i>	<i>5</i>
<i>Polarisoituminen, kaupunkikehitys, rakennetun ympäristön arvot, elinkeinovaikutukset, kilpailu ja kilpailukyky sekä olemassa olevan toiminnan suoja ja täydennysrakentaminen selvitettävien listalla.....</i>	<i>5</i>
<i>Lunastus- ja korvaustasoihin ollaan tyytymättömiä, luottamus rakoilee, tasapuolisuus ja kannustavuus on tärkeää.....</i>	<i>6</i>
MILLAISIA MAHDOLLISUUKSIA TAI ONGELMIA KUNTIEN VÄLISET EROT MAANPOLITIikassa AIHEUTTAVAT LIIKETOIMINNALLESI?	7
<i>Ongelmia prosesseissa hitaudesta, kuntien eroista ja erilaisessa kohtelussa ilman ymmärrettävää syytä</i>	<i>7</i>
<i>Toimintaa ei pysty kehittämään rajoitusten vuoksi asukkaiden ja asiakkaiden tarvitsemaan suuntaan, byrokraatia ja riskit kallistavat hintoja, yhteiskunnan kokonaisuus ei aina toteudu.....</i>	<i>8</i>
<i>Mahdollisuuksia harkinnan joustavuudessa ja etsiytyemisessä suotuisille alueille tai kuntiin.....</i>	<i>8</i>
TOIVOTKO JOLTAIN OSIN ISOMPAA TAI PIENEMPÄÄ LAKISÄÄTEISYYTTÄ KUNTIEN MAAPOLITIikan OHJAAMISEEN? 9	
<i>En osaa sanoa / ei mieltä pidettävä, ei muutostoiveita</i>	<i>9</i>
<i>Joustoa ja kuntien päätösvaltaa halutaan lisätä, kun laki koetaan liian pakottavaksi, jäykäksi ja byrokraatia lisääväksi.....</i>	<i>9</i>
<i>Tärkeitä lailla taattavia asioita ovat luottamus, ennustettavuus, avoimuus, tasapuolisuus ja yhtenäisen käytännön luominen eri kuntiin. Säädöksiä tavoitteista ja periaatteista</i>	<i>9</i>
<i>Konsulttien ja muiden kunnan ulkopuolisten asiantuntijoiden rooli voi olla liian suuri</i>	<i>10</i>
<i>Muut: yllätykselliset oikeusvaikutukset, muutoksenhaun hitaus, rakentamisen ylisääntely.....</i>	<i>10</i>
MISSÄ ASIOISSA MAAPOLITIikan PITÄISI OLLA ENNAKOIVAA JA PITKÄJÄNTEISTÄ JA MISSÄ JOUSTAVAA?	10
<i>En osaa sanoa.</i>	<i>10</i>
<i>Jousto- ja nopeus tärkeää nykyaikana: kun yrityksen toiminta tai asiakastarpeet muuttuvat, ei byrokraatia saisi olla esteenä tarpeellisille muutoksille</i>	<i>10</i>
<i>Pitkäjänteisyys ja ennustettavuus tarpeen omassa ennakoitavuudessa sekä strategisella ja periaate-tasolla. , asuntokaavoituksessa ja kasvualueilla tarvitaan pitkäjänteistä politiikkaa, kunnan mieli ei saa muuttua kesken projektin</i>	<i>12</i>
<i>Isommat alueet, palvelu- ja liikenneverkkojen kehitys jaa tiivistyvät alueet vaativat hyvää ennustettavuutta ja suunnitelmallisuutta periaatetasolla</i>	<i>12</i>

<i>Maksujen ja sopimusten ennakoitavuus myös tärkeää</i>	12
<i>Muut: realismi suunnittelun pohjaksi, kaavamonopolin kritiikki, tasapuolisuus tärkeää, samoin prosessien sujuvuus</i>	12
MILLAINEN KUNNAN HARJOITTAMA ALUEIDEN KÄYTTÖ JA MAAPOLITIikka TUKEE PARHAITEN OMAN TOIMIALASI TOIMINTAA JA KEHITTÄMISTÄ?	13
<i>Hyvät esimerkit Oulusta, tavoitteellisuus, pitkäjänteisyys, ennakoitavuus, läpinäkyvyys ja luottamus tässäkin tärkeitä</i>	13
<i>Joustavuus, nopeus ja ajantasaisuus myös tärkeitä – mutta ei ennustettavuuden kustannuksella</i>	13
<i>Hyviä välineitä ovat kaavoitus sopimuksen ja infraltaan valmiit tontit kunnan palveluna yrityksille</i>	13
<i>Asiakaslähtöisyyttä ja tilannetajuista ratkaisukeskeisyyttä arvostetaan, yhteistyö ja kumppanuus ovat tätä päivää, senkin on oltava syrjimätöntä</i>	14
<i>Yrittäjä arvostaa, jos kunnassa ymmärretään markkinoita ja tulevaisuuden haasteita ja ollaan realisteja</i>	14
<i>Kilpailua ja yritteliäisyyttä edistävä politiikka on kuntalaistenkin eduksi</i>	14
<i>Läpinäkyvyys, selkeys ja ymmärrettävyys ovat tärkeitä tässäkin vuoropuhelussa</i>	14
<i>Politiikan sisällöltäkin toivotaan suuntaa: rakennetaan asuinalueita ja tiivistetään, hinnoitellaan oikein</i>	15
OLETKO KÄYTÄNNÖN YRITYSTOIMINNASSASI HAVAINNUT SELKEITÄ MAAPOLITIIKAN KÄYTÄNNÖN ONGELMIA TAI EPÄKOHTIA?	15
<i>Kts. edelliset kohdat, on ongelmia</i>	15
<i>Poliittinen päätöksenteko ei aina toimivaa, joskus päätöksenteko koetaan syrjivänä</i>	15
<i>Kaupungin organisaation sisäiset hankaluudet ongelmana, politiikka-alojen integroiminen ontuu, politiikan sisällössä kehittämistä</i>	15
<i>ja edelleen...kuntien erilaisuus on ongelma asiakkaalle, joka asioi monessa kunnassa</i>	15
<i>ja edelleen...markkinatuntemus: yrittäjien talouden raamit olisi tunnettava kunnissa ja pystyttävä ottamaan huomioon, yrittäjien tasapuolinen kohtelu tässä tärkeä muistaa myös</i>	16
<i>En ole havainnut käytännön toiminnassa epäkohtia</i>	16
ANTTI RINTEEN HALLITUSOHJELMASSA 3.6.2019 TODETAAAN MM., ETTÄ KAAVAPROSESSIN SUJUVUUTTA EDISTETÄÄN JA KUNTIEN MAAPOLITIikkaA VAHVISTETAAN. MITEN VAHVISTAISIT KUNTIEN MAAPOLITIikkaA? ENTÄ ONKO MIELESSÄSI SELLAISIA MAAPOLITIIKAN KEINOJA, JOILLA VOISI EDISTÄÄ KAAVOITUKSEN SUJUVUUTTA?	16
<i>Kunnille lisää päätösvaltaa, kuitenkin selkeät tavoitteet ja periaatteet laissa</i>	16
<i>Asiakas- ja tarvelähtöisyyttä prosesseissa ja toiminnassa</i>	17
<i>Parannuksia sisältöihin, painopisteitä, tavoitteita</i>	18
<i>En osaa sanoa</i>	18
<i>En vahvistaisi</i>	18
MITKÄ ARVOT OVAT TÄRKEITÄ UUSIEN MAAPOLITIIKAN KEINOJEN LUOMISESSA JA MAAPOLITIIKAN SOVELTAMISESSA?	18
<i>Läpinäkyvyys, tasapuolisuus, johdonmukaisuus, pitkäjänteisyys, joustavuus, avoimuus, rehellisyys, luottamus, omaisuuden suoja, uteliaisuus, rohkeus, kokonaisnäkemys, kestävä kehitys</i>	18
<i>Kestävä kehitys, ympäristö ja ilmasto, viihtyisyys</i>	19
<i>Muut sektoriarvot: segregatation ehkäisy, kilpailun edistäminen, kansantalous, työllisyys, toimeliaisuus</i>	19
ONKO SINULLA MUITA TERVEISIÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN KOKONAISUUDISTUKSEN KAAVOJEN TOTEUTTAMISEN JAOSTOLLE?	19
<i>Uutta kaivataan, rohkeutta, tulosta ja mallia muualta</i>	19
<i>Kaavoitus ja rakentaminen: kokonaisprosessin yksinkertaisuus on tavoiteltavaa,</i>	19
<i>Välillä on epäselvää, missä asioista saa tai pitää määrätä, missä ei - esimerkiksi ympäristönsuojelu, luonnonsuojelu, metsätalous, kilpailupolitiikka</i>	20
<i>Omaisuuden suojaan liittyy täyden korvauksen periaate</i>	20
<i>Erilaiset kunnat, erilaiset tarpeet – ei kuitenkaan mielivaltaa</i>	20

Milloin törmäät kunnan maapolitiikkaan ja mitä vaikutusta sillä on harjoittamasi elinkeinon kannalta?

Tilanteita on monenlaisia, hankinnasta toteutukseen

- Kaavoitus- ja poikkeama-asioissa sekä rakennuslupien saamisessa.
- Yrityksen tontin hankinta ja laajentaminen
- Yrityksen omistuksessa on maa-alueita, joissa on tarpeellista kehittää kaupunkiyhdyskuntaa paremmin yrityksiä ja asukkaita tukevaksi.
- Myös infran kehittämishankkeet ovat keskeisiä yritystoiminnassa
- Kiinteistökehitys ja rakennuttaminen
- Juridisissa toimeksiannoissa
- Vireillä useita asemakaavanmuutoksia, joissa muutetaan maankäyttöä radikaalisti.
- Tonttien ja maa-alueiden hankinta kunnilta yrityksen liiketoimintaa varten, kuntien omistamien maa-alueiden kaavoitusperiaatteet ja maanhinnoittelut sekä yksityisen maa-alueen kaavoitustoimet ja siihen liittyvät maankäyttösopimusasiat.
- Uusien liikepaikkojen hankinnassa ja nykyisten kehittämisessä.
- Tontin varausten yhteydessä.
- Tontin luovutusten / vuokraamisen yhteydessä.
- Kohtuuhintaista ARA- ja vapaarahoitteista vuokra, asumisoikeus- ja RS-tuotantoa kehitettäessä.
- Yritysten tai kunnallisten organisaatioiden kiinteistökaupoissa ja liiketoiminnan suunnittelussa.
- Rakennusliikkeen edustajana suuri osa toteuttamistamme hankkeista perustuu kaavamutoksiin ja niiden yhteydessä tulee tavanomaisesti laadittavaksi maankäyttösopimus.
- Kun on laajennustarpeita
- Kun laajennusrakentaminen on toteutettu ja asemakaava on muutettu.
- Tuulivoiman rakentamisessa, luvituksessa
- Voimalinjojen rakentamisen luvituksessa
- Kun uusitaan kiinteistöjä vuosittain
- Kaavaprosesseissa, kaavamutoksissa.
- Maankäyttösopimusten kohdalla, niissä kyse on merkittävistä taloudellisista intresseistä.
- Tonttien oston yhteydessä

Kritiikkiä: ei joustoa tai ei ymmärretä, miksi kaavaa ei muuteta tarpeiden mukaisesti

- Yleiskaava ei josta teollisuusalueilla, vaikka yhtiöiden toiminnassa tapahtuu nopeita muutoksia.
- Emme saa oikeanlaisia liiketontteja, koska kunta ei suostu kaavoittamaan niitä nykyistä enempää. Kun kysymme miksi kilpailijoilla on tällaiset onnistuttu tekemään aikanaan, virkamies vetoaa jo tehtyyn virheeseen ja siihen ettei sellaisia haluta tehdä enempää. Näin kilpailua ei kuitenkaan tule ja asiakas (kuntalainen) häviää.
- Kaavoituksessa epämääräisiä kaavamääräyksiä ja -merkintöjä, joiden vaikutus tai merkitys ei ole yksiselitteinen. Tarpeettomia rajoitteita tehdään varovaisuusperiaatteella.
- Kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttaminen - asemakaavoitus ja poikkeuslupamenettelyt - menettely asioissa --- mielivaltaista, sattumanvaraista ja yksittäisestä virkamiehestä riippuvaista - kyse on ---merkittävistä omaisuusarvoista.

Maapolitiikalla on yrityksille monia vaikutuksia, taloudelliset vaikutukset ja oman toiminnan kehittämisen maankäytölliset edellytykset eniten esillä, myös menettelyn sujuvuus

- Lähes jokaisessa rakennushankkeessa, ja sillä on keskeinen vaikutus (asumis)kustannusten määräytymiseen.
- Yrityksen omistaman raakamaan kaavoittamisessa. Taloudellinen vaikutus.
- Kunnalla on vain vähäinen oma maavaranto. Raakamaanhankintaa puhumattakaan pakkolunastuksesta ei juuri käytetä. Suuri osa kaavoituksesta tehdään gryndereiden ja yksityisten maalle samalla kun tarjonta on voimakkaasti kysyntää niukempaa=> merkittävä taloudellinen hyöty valuu yhteiskunnan ulkopuolelle ja pitää kaavoitetun maan sekä asuntojen hinnan korkeana.
- Kaventamalla toiminnallista aluetta ja mahdollisuuksia ja heikentämällä jatkuvasti liikenneyhteyksiä heikennetään elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia.
- Asumisen, työpaikkojen ja palveluiden sekä liikenneyhteyksien sijoittuminen ja toimivuus vaikuttavat liiketoiminnan kehittämiseen.
- Mitä jos haluaa laajentaa toimintaa ja uusien ehtojen mukaan naapurit ovatkin liian lähellä?
- Em. (maapolitiikan) asioilla on keskeinen vaikutus yrityksen investointimahdollisuuksiin ja liiketoiminnan sijoittumiseen eri kuntien alueille.
- Uusien liikepaikkojen hankinnalla on iso merkitys yritykselle. Toimimme kasvu alalla ja oleellista siinä on löytää uusia liikepaikkoja oikeilta alueilta.
- Kaavoitusratkaisujen onnistuminen riippuu paljon käyttäjien edellytysten ja kaupallisen markkinan ymmärtämisestä. Tämä monesti jää liian vähälle huomiolle, jolloin hankkeiden toteutus edellytykset heikkenevät.
- Ei ole ollut ongelmia
- Vaikutus on todella merkittävä - hankkeemme ovat riippuvaisia toimivasta ja osapuolten kannalta tasapainoisesta maapolitiikasta.
- Maankäyttösopimusten sisällön ennakoitavuus on aivan keskeisessä roolissa.
- Valitukset, jotka ovat 95% aiheettomia ja jätetty vain hidastamaan prosessia. Uutena ilmiönä on valittajien "kiristysyritykset."
- Rakennamme ympäri Suomea, meillä on hyvä kokemus toimivista ja ei toimivista menetelmistä.
- Yritys omistaa raaka- ja kaavoitettua maata. Kuntien maapolitiikka eroaa suhteellisen paljon kuntakohtaisesti.
- Maapolitiikkaan "törmää" lähinnä silloin, kun sitä ei ole, tai sitä käytetään jonkun epämääräisen intressin epätasapuoliseen edistämiseen.
- Kiinteistökehityksen hankkeissa. Tulos riippuu siitä, toteutuuko kehityshankkeen edellytykset vaiko ei, maapolitiikalla on suuri vaikutus.
- Nykyisin tiukoiksi laaditut kaavat estävät järkevän toiminnan. Kaavaprosessit ovat hitaita. Tarpeet muuttuvat prosessin aikana, "valmista" ei tule koskaan.
- Maapolitiikka vaikuttaa osaltaan myös merkittävästi kaupunkikehitykseen ja sitä kautta kaupungin elinvoimaan.
- Erittäin keskeinen tekijä päivittäistavarakaupassa.

Mitä asioita tulisi vielä selvittää maapolitiikasta maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen yhteydessä?

Asioiden hoitamisen sujuvuutta ja yhteistyötä kaivataan, epävarmuus ja yllätykset hiertävät

- Kaikki mahdolliset toimet asioiden sujuvoittamiseksi ja kunnallisen sisäisen byrokratian karsimiseksi.

- Kuntien omat prosessit - voisi olla tervettä, että kaavoitukseen liittyviä umpimähkäisiä prosesseja arvioisivat välillä muutkin kuin arkkitehdit keskenään. Kyse on kuitenkin prosessista.
- Rakennusvalvonnan toiminnan sujuvoittaminen
- Kuntien välinen yhteistyö maapolitiikassa ja kaavoituksessa, erityisesti kuntien raja-alueilla.
- Keinot suoraviivaistaa kaavoitusprosessia: voidaanko yksi välivaihe jättää pois (luonnos-ehdotus), valitusoikeuden rajaaminen aidosti asianosaisiin ja valitusten käsittelyn selvä nopeuttaminen.
- Kaavoitushierarkian selkeyttämistä eli käytännössä tasojen vähentämistä sekä kumppanuuskaavoituksen edistämistä.
- Yksityisen sektorin osaamisen laajempi hyödyntäminen yhdyskuntarakenteen kehittämisessä: PPP:n vieminen seuraavalle tasolle - esim. yhteiset suunnitteluelimet, konsortiona toimiminen jne. synergioiden mahdollistaminen ja haluttavuuden kasvattaminen.
- Paljon yksittäisiä määräyksiä rakentamisessa, jotka hidastavat ja estävät rakentamista sekä nostavat hintaa turhaan.
- "Hankkeiden toteutumisen esteitä ovat mm:
 - Aikataulun venyminen kohtuuttomasti (esimerkiksi turhien kaavavalitusten takia)
 - Yllättävien kustannusten kerääntyminen (esimerkiksi ennakoimattomat maankäyttömaksut tai toteuttamisvelvoitteita)
 - Hankkeiden saatavuuden epätietoisuus esimerkiksi ideakilpailun tai muun kautta - tontinvaraussovimuksia pitäisi julkisemmin kilpailla jollain tavalla eikä vain antaa mielensä mukaisesti.
- Virallisten kaavatasojen vähentämisen mahdollisuus, digitaalinen ja zoomattava kaava.
- Tiukentaa valitusehtoja ja vähentää demokratiaa kaavoituksessa.

Kuntien pitäisi julkaista maapolitiikkansa, selkeyttä ja johdonmukaisuutta tarvitaan, perustelut tärkeitä hyväksyttävyyden kannalta

- Lakiin voisi kirjata, mitä kuntien julkaistun maapolitiikan täytyy vähintään sisältää:
 - maankäyttösopimusten periaatteet
 - alueiden tärkeysjärjestys kaavoitusohjelmassa ja aikataulu
 - kunnan tavoitteet omalle maanomistukselleen
 - pääperiaatteet infran toteuttamisjärjestykselle
- Varausmenettelyt ovat epäselviä ja vaihtelevia samoin kuin maankäyttömaksujen perusteet.
- Maankäyttösopimusten käyttötarkoitus. Onko kyseessä vain keino kerätä kunnan kassaan rahaa vai voidaanko sopimuksia käyttää laajemminkin esim. asuntopolitiikan välineenä?
- Maankäyttösopimuskorvausten suuruuden määrittely pitäisi olla selkeämpää esim. mitkä seikat vaikuttavat vähentävästi korvausten suuruuteen.
- Kansalaisten vaikutusmahdollisuudet ja osallistuminen: lisättävä tietoisuutta ja ymmärrystä siitä, että maankäyttöön liittyvissä ratkaisuissa jokaisella on oikeus vaikuttaa.

Polarisoituminen, kaupunkikehitys, rakennetun ympäristön arvot, elinkeinovaikutukset, kilpailu ja kilpailukyky sekä olemassa olevan toiminnan suoja ja täydennysrakentaminen selvitettävien listalla

- Elinkeino-vaikutukset
- Kunnan tulisi edistää kilpailua toimialalla ja huomioida kilpailutilanne kaavoitus- ja tontinluovutuspolitiikassaan.
- Maankäyttöpolitiikan vaikutuksia kaupunkikehitykseen.
- Kaupunkikuvaan liittyvien päätösten läpinäkyvyyden parantaminen.

- Olemassa olevan toiminnan oikeudet toimia ja kunnan velvollisuudet ottaa olemassa oleva toiminta lähtökohdaksi maapolitiikassa.
- Taloudellisen kilpailukyvyn mukaan ottaminen esim. liikennesuunnittelussa.
- Kuntien maapolitiikan kielteiset vaikutukset vapaan kilpailun edistämiseen ja palvelujen kehittämiseen tulee selvittää ja minimoida.
- Rakennetun ympäristön arvojen ja merkitysten tunnistamisen tulee olla lähtökohtana kaikelle suunnittelulle. Asemakaavoitukseen sisältyviä ""oikopolkua"" ei pidä tehdä säännöiksi: poikkeukset ovat poikkeuksia, eivät normaali tapa.
- Maapolitiikassa tulee varautua ennen kaikkea täydennysrakentamiseen ja purkavaan lisärakentamiseen ja monimutkaistuviin hankekokonaisuuksiin. Toisaalta myös taantuvien alueiden haasteisiin. Maapolitiikka polarisoituu.
- Täydennysrakentamisen maapoliittiset porkkanat maanomistajille (esim. As Oy:t) ja mahdollisesti lähiasukkaille.

Lunastus- ja korvaustasoihin ollaan tyytymättömiä, luottamus rakoilee, tasapuolisuus ja kannustavuus on tärkeää

- Luottamuksensuojas ja siihen liittyvää silloin, kun kunta on myynyt maata tai sallinut alueen käyttämisen johonkin tarkoitukseen, mutta haluaa tehdä lisää rahaa estämällä vanhan käytön kaavoittamalla muita käyttötarkoituksia viereen.
- Miten tehokkaasti rajoittaa kuntien mielivaltaa.
- --- tehdään alueelle kaava, joka ei koskaan toteudu. Tässä toteutumattomassa kaavassa kaupungille siirtyy kaikki yleiset alueet kuten puistot ja kadut sekä y-tontit. Tämän jälkeen kaupunki tekee uuden kaavan, jossa nämä kadut ja puistot ovat eri paikassa kuin edellisessä kaavassa ja näin heille siirtyy lähes kaikki loputkin maat ja täysin vastikkeetta. Heille ei tässä välissä synny mitään kuluja, koska edellinen kaava ei toteutunut ja näin infraan ei mennyt kaupungilla rahaa. Tuloksena on, että yksityisen maan omistajan maat menivät lähes kokonaan kaupungin omistukseen ilman korvausta. Tällainen porsaanreikä on uudessa laissa ehdottomasti tukittava esimerkiksi siten, että toteutumaton kaava olisi määräaikainen ja se olisi mahdollista myöhemmin purkaa.
- Korvauskäytännöt surkeita. Jos lunastetaan tai rajoitetaan, pitää olla käypä korvaus ja sen lisäksi huomioida myös muu haitta eli esim. +30%.
- Lunastusarvon määrittämistä.
- Lunastuskorvauksella on pystyttävä hankkimaan avoimilta markkinoilta vastaava tilalle esim. vastaavanlaista maata, mutta lisäksi korvattava haitta (esim. uusi maa/pelto/metsä/tontti onkin 3km päässä ja muutoinkin epäkäytännöllisempi ja enemmän kustannuksia ja vähemmän tuottoja...).
- Myös toimenpideluvat aiheuttavat paljon korvausten ulkopuolella olevia kustannuksia. Esim. metsien käsittely vain harventamalla tai tietynlaisin hakkuuin olisi ehdottomasti korvattava täysimääräisesti, mikäli yhteiskunta haluaa asettaa hakkuurajoitteita. Jo maisematyölupavaatimus kaavassa on rajoite, joka alentaa puun hintaa ja aiheuttaa paljon kustannuksia varsinaisen lupakustannuksen, hakemiskustannuksen ja kuulemiskustannuksen lisäksi.
- Kaavassa pitäisi kieltää muu rakentaminen liian lähelle maatalouden tuotantoyksiköitä.
- Maapolitiikalla ja hankittujen maa-alueiden kaavoituksella ei saisi synnyttää liian pieniä kokonaisuuksia, ts. alle 3000 asukkaan alueita, joissa vaikutusalueen pieni koko rajoittaa jo lähtökohtaisesti palvelujen järjestämistä alueelle kannattavasti.
- Voidaanko maankäyttömaksut oikeasti osoittaa ko. hankkeelle; teiden rakennus ym. Nykyään maankäyttömaksuilla hoidetaan kunnan yleisiä tehtäviä.

- Kannustavampaa lainsäädäntöä pakottavan sijaan. Ohjaus tulisi kestäväen kehityksen suuntaan tulisi säädellä esim. kiinteistöveroä porrastamalla. Eli jos ideoit ja kehität asioita ympäristöystävälliseen suuntaan, saat siitä hyötyä liiketoiminnallesi.
- Keskityttävä, että koko Suomi tulee pidettyä asuttuna
- Yhtäläisyys, avoimuus ja yksinkertaisuus olisivat kannatettavia. Kilpailu on hyvästä, kunhan kaikki ovat samalla viivalla.

Millaisia mahdollisuuksia tai ongelmia kuntien väliset erot maanpolitiikassa aiheuttavat liiketoiminnallesi?

Ongelmia prosesseissa hitaudesta, kuntien eroista ja erilaisessa kohtelussa ilman ymmärrettävää syytä

- Hidastaa asioiden ja rakentamisen eteenpäinviemistä - melkein kaikissa hankkeissa törmäämme tähän.
- Jokaisella kunnalla on oma politiikkansa ja tapansa toimia. Tämä aiheuttaa ongelmia sen suhteen, miten me teemme tai muut yritykset ja yksityiset maanomistajat voivat tehdä business-laskelmia tuottojen ja kulujen suhteen, koska etukäteen ei voi koskaan tietää, mikä hanke on lopulta kannattava ja mikä ei.
- Kuntien väliset erot lisäävät työtä ja selvittämistä. Kilpailua ei voi kokonaan välttää yhdenmukaistamalla kaikkea.
- Kuntien väliset erot heikentävät ennustettavuutta. Esim. maankäyttösopimusten korvauspolitiikka vaihtelee todella paljon mm. pks-kuntien alueella.
- Eri kunnilla eri käytännöt ja tulkinnat vaikeuttavat toimintaa jonkin verran
- Erot kuntien välillä: Vie enemmän aikaa ja resursseja
- Kuntien väliset erot ovat huomattavia, joka tarkoittaa sitä, että ennustaminen on todella vaikeaa
- Yrityksen toimiessa valtakunnallisesti on kuntien välisten erojen suuruus hämmäntävää liittyen luovuuteen ja kekseliäisyyteen maankäyttösopimusten käytössä- Osa kunnista on selkeästi lähtenyt ottamaan esim. grynderi-riskiä maankäyttösopimuksen kautta, mikä ei voi olla kunnan tehtävä.
- Erilaiset lupakäytännöt ja käsittelyajat kunnittain hidastavat sähköverkkoinfran rakentamista.
- Yritämme välttää vaikeiden kuntien byrokratiaa.
- Asiakkaita kohdellaan eriarvoisesti
- Eri kaavoissa on täysin erilaiset kaavamerkinnet ja -määräykset, jopa saman kunnan alueella. Ei siis voi mistään tietää jonkin merkinnän todellisia vaikutuksia, ellei tutustu jokaiseen kaavaan ja kaavamääräykseen yksityiskohtaisesti. Tilanne on mahdoton ja kestävä. Vähemmällä ja yksinkertaisemmilla kaava merkinnöillä ja -määräyksillä pitäisi tulla toimeen.
- Kaavoituksen ajallinen kesto vaihtelee myös todella paljon, pahimmillaan suurissa kasvukeskuksessa asemakaavoitus voi kestää 5-6 vuotta, jolloin valmistuessaan kaava on jo vanhentunut.
- Hankkeiden taloudellisen yhtälön laskeminen vaikeutuu, kun yksiselitteistä linjaa esim. kehittämiskorvauksiin ei ole. Toisaalla kaavahanke voi kestää vuosia ja toisaalla taas asia hoituu selvästi nopeammin.
- Epärealistiset arvon määritykset jotka teetetään maakunnissa käyttäen pk-seudun konsultteja.
- Epäselvyys varausten antamisen perusteista ja harkinnanvaraisuus: ei ole täysin läpinäkyvää.
- Hitaus, hitaus, hitaus ja sattumanvaraisuus - taloudelliset yhtälöt todella vaikeita.

Toimintaa ei pysty kehittämään rajoitusten vuoksi asukkaiden ja asiakkaiden tarvitsemaan suuntaan, byrokratia ja riskit kallistavat hintoja, yhteiskunnan kokonaisuus ei aina toteudu.

- Rajoituksia toimintaan, heikennyksiä saavutettavuuteen.
- Yritystoiminta halvaantuu toisaalla kokonaan ja toisaalla kasvaa ja kehittyy. Paljon asioita.
- Asiakkaat eivät saa kaupan palveluita, kun kunta ei edistä kilpailua (kaavoittamalla ja luovuttamalla tontteja kilpailijoille).
- Tarjonnan niukkuus nostaa hintoja ja heikentää kunnan kilpailukykyä
- Syntyy osaoptimointitilanteita kuntien kilpaillessa esim. työpaikoista.
- Vaarana yritystoiminnan hajauttaminen
- Ilman toimivaa maapolitiikkaa yhdyskuntarakenteen ja asuinalueiden kehittäjät jäävät vaille kohteita. Tämä tarkoittaisi asuntotuotannon merkittävää vajetta. Toimiva maapolitiikka mahdollistaa esim. MAL-tavoitteiden mukaisen tuotannon.
- Espoon viranomaiset ovat hitaita ja hankalia, vaikka Espoo on sinänsä yritysmyönteinen kaupunki. Jokaisessa Espoossa sijaitsevassa hankkeessa tulee laskea enemmän riskejä erityisesti julkisivuvaatimusten ja aikatauluviiveiden osalta. Riskit tarkoittavat, että hankkeet ovat kalliimpia toteuttaa.
- Helsingissä on saatu parannusta uudistuksen myötä, mutta edelleen esiintyy välillä epätietoisuutta viranomaisten välissä. Helsingissä nopeutettu kaavamenettely on ollut onnistunut ja hankkeita on saatu edistettyä. Helsingissä on toisaalta liian paljon kaavavaatimuksia, jotka tekevät hankkeista kalliimpia.
- Vantaalla ei ole läpinäkyvää toimintaa tonttivarauksen osalta, sitä voisi selventää.
- Kilpailua kuntien välillä ei ole tarpeeksi

Mahdollisuuksia harkinnan joustavuudessa ja etsiytyemisessä suotuisille alueille tai kuntiin

- Pienemmät kunnat ovat selvästi joustavampia.
- Haetaan rakentamismahdollisuuksia suotuisilta alueilta ja kiinnostavista kunnista.
- Lähikuntien välinen kilpailu investoinneista antaa joskus neuvottelumahdollisuuksia. Kuntien tonttitarjonnan sijainti on kuitenkin painoarvona se ratkaisevampi tekijä kuin kuntien maapoliittiset linjaukset.
- Ennakoitavuus kärsii, mutta koska tunnemme kunkin kunnan toimintamalleja jo nyt niin asia ei ole kriittistä.
- Maapoliittiset ehdot eivät saa toimia pelotteena maanomistajille, vaan kannustaa hyvien sijaintien kehittämistä.
- Joustavuus ja pelivara esim. maankäytösopimuksissa tulisi turvata, koska asemakaavat ja kohteet ovat erilaisia. Toisaalta pääperiaatteiden linjaaminen ja julkistaminen varjelisi kunnan mielivallalta.
- Kun sama tuote myydään samalla hinnalla joka paikassa, tulee eteen break-even point jolloin jonkin palvelu jää syntymättä, jos maksut kohoavat liian suuriksi.

In economics and business, specifically cost accounting, the break-even point (BEP) is the point at which cost or expenses and revenue are equal: there is no net loss or gain, and one has "broken even." A profit or loss has not been made, although opportunity costs have been "paid" and capital has received the risk-adjusted, expected return. In other words, it is the point at which the total revenue of a business exceeds its total costs, and the business begins to create wealth instead of consuming it.

Lähde: <https://en.wikipedia.org/wiki/Break-even>

Toivotko joltain osin isompaa tai pienempää lakisääteisyttä kuntien maapolitiikan ohjaamiseen?

En osaa sanoa / ei mielipidettä, ei muutostoiveita

- 5 kpl

Joustoa ja kuntien päätösvaltaa halutaan lisätä, kun laki koetaan liian pakottavaksi, jäykäksi ja byrokratiaa lisääväksi

- Lait ovat liian jäykkiä ohjaamaan maapolitiikka
- Kunnille entistä enemmän itsemääräämisoikeutta. Kyllä kunnat tietävät, mitä ne tarvitsevat.
- Ainakaan ELY:n tai YM:n ei pidä sotkeutua kaavoihin. Jo tälläkin hetkellä lakimuutoksista huolimatta varsinkin ELY:t ohjaavat liikaa kuntia ja antavat ymmärtää, että kuntien on tehtävä heidän mielensä mukaisesti.
- Ei ainakaan isompaa lakisääteisyttä. Tärkeämpää olisi käyttää yhtenäisesti lakiin jo nyt sisällytettyä joustavuutta.
- Kaavoitusprosessien nopeuttamisen mahdollisuudet tulisi tutkia myös lakisääteisyyskeventämisen kautta. Samoin poikkeusmenettelyn mahdollisuudet olisi yleisesti arvioitava uudelleen.
- Kaavojen ja tehtyjen päätösten valitusoikeuden rajaamismahdollisuuksia olisi arvioitava uudelleen. Myös valitusten käsittelyajat eri oikeusasteissa ovat liian pitkiä - käsittelyprosessia tulisi yleisesti nopeuttaa ja maksimikäsittelyajat tulisi määrittää.
- Joustavuutta sopia kunnan kanssa asioita. Siltä osin en toivo uutta lakisääteisyttä vaan mahdollisuuksia kunnille toimia elinkeinopoliittisesti oikein.
- Liika lainsäädäntö aiheuttaa vain jäykkyyttä, julkisen vallan ammattimaisuus on merkittävästi parempi menetelmä.
- Pakottava ohjaus on kaikilta osin yleensä huonoa. Laissa tulisi korostaa mahdollistavaa tulkintaa. Eli jos ei toteudu juuri sellaisena kuin halutaan, miten voitaisiin toteuttaa.

Tärkeitä lailla taattavia asioita ovat luottamus, ennustettavuus, avoimuus, tasapuolisuus ja yhtenäisen käytännön luominen eri kuntiin. Säädöksiä tavoitteista ja periaatteista

- Yleiset periaatteet voisivat olla lainsäädännössä. Valtuutus alemmanasteiseen säätämiseen tarkasti rajaten.
- Maapolitiikan suhteen on pakko olla yhtenäisempi linja valtakunnallisesti vaikkakin sitten lainsäädännöllisin keinoin.
- Lakiin selvä ohjeistus siitä, että kunnan tulee edistää kilpailua toimialalla; kilpailuasetelman huomiointi kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa tärkeää.
- Tasapuolisuuden, omistaja vs. kaavoittaja, tulisi turvata lainsäädännössä
- Laille isompaa roolia, jotta Suomi Oy ja valtakunnalliset toimijat pystyvät harjoittamaan elinkeinoaan.
- Sinänsä on hyvä, että kunnat voivat hyvin itsenäisesti päättää maapolitiikastaan. MRL voisi kuitenkin tukea ajatusta, että kehitystä tapahtuu sekä kuntien että yksityisten mailla reiluin pelisäännöin. Kehittäminen yksityisellä maalla pitää tehdä houkuttelevammaksi ja ennakoitavammaksi kuin nykyisin. Monet maanomistajat jättävät maansa kehittämättä maapoliittisista peloista johtuen.
- Lunastuslain käytölle pitää olla määriteltynä määritellyt, tiukat käyttötilanteet. Maankäyttösopimuskorvauksia ei tulisi sallia kerättäväksi kunnan yleisiin fiskaalisiin tarkoituksiin.

- Laissa tulisi määrittää, mitä seikkoja maapolitiikassa voidaan ohjata ilman, että sillä on kielteisiä vaikutuksia yritysten ja yksityishenkilöiden asemaan.
- Kaavoitusohjelman rooli on epäselvä ja sen laatimisen ja ylläpidon pakollisuuden alla olevilla periaatteilla voisi nostaa mukaan lakitekstiin. Kaavoitusohjelmalla voisi näin olla suuri rooli ilmastopolitiikassa siten, että uusia alueita kaavoitetaan vasta, kun on ensin:
 1. Kaavoitettu tai luvitettu olemassa olevat teollisuus- ja toimitila-alueet uuteen käyttöön, jos on esimerkiksi paljon tyhjää tilaa. Tähän selkeät porkkanat muutokselle = Ei peritä maankäyttömaksuja, kun ei tarvita uutta infraa.
 2. Tiivistetty ja uudistettu olemassa olevia alueita. Tähän selkeät porkkanat tiivistämiselle. Ei peritä maankäyttömaksuja yms. Ei tarvita uutta infraa.
- Helppokäyttöisyyttä esimerkiksi voimassa olevien tonttivarauksen osalta olisi syytä kirjata lakiin, eli että olisi rekisteri tai vastaava mistä ilmenee myönnettyt tontinvaraukset ja niiden pituus. Näin voidaan helpommin selvittää tulevien hankkeiden mahdollisuuksia.
- Asioiden käsittelyn nopeuttamiseksi tulisi miettiä lainsäädännöllisiä keinoja, jotta kunnilla olisi riittävät resurssi asioiden hoitoon.

Konsulttien ja muiden kunnan ulkopuolisten asiantuntijoiden rooli voi olla liian suuri

- Lisäksi on tullut ongelmia siinä, että kunnat ovat ulkoistaneet liikaa kaava-asioita konsulteille. Kunnissa ei enää edes oikeasti tiedetä oman kunnan kaavoista, kun konsultit valmistelevat, suunnittelevat, kartoittavat, selvittävät, laativat, muokkaavat ja jopa kirjoittavat vastineet kommentteihin, vastineisiin ja muistutuksiin. Kunnan päättävät elimet sitten vain päättävät kokouksissaan ja ainoa huolenaihe on jääviyskysymykset, mutta kaavan sisältöasiat menevät läpihuutojuttuna konsultin vallassa.

Muut: yllätykselliset oikeusvaikutukset, muutoksenhaun hitaus, rakentamisen ylisääntely

- Kun kunnassa tehtiin rantakaavaa, ei pitänyt olla rajoitteita metsätaloudelle. Myöhemmin todettiin, että hakkuisiin vaaditaan maisematyöluupa. Kustannuksia, ajanmenetyksiä ja metsien jäämistä hoitamatta.
- Valitus, poikkeus yms. tilanteisiin työkaluja virkamiehille.
- Nykyisin kuka vaan voi valittaa kaavoista. Jos tämä hyväksytään, voisi olla niin, että I valituskierron on ilmainen ja II kierroksella olisi jo valittajille kunnolliset sanktiot, jos hanke viivästyy ja valitus ei mene läpi (de facto kiusanteko ei saa olla valituksen peruste).
- Pientalorakentaminen on tuhattu lakisääntelyllä, eikä nykyisiin tarpeisiin voidaan täysipainoisesti rakentaa. Pahimpia ovat inva-sääntösten tuominen pientaloyhtiöihin ja väestösuojavelvoitteet.

Missä asioissa maapolitiikan pitäisi olla ennakoivaa ja pitkäjänteistä ja missä joustavaa?

Kerro esimerkkejä tilanteista, joissa sen pitäisi olla ennakoitavaa ja pitkäjänteistä – tai nopeaa ja joustavaa.

En osaa sanoa.

- 2 kpl

Jousto- ja nopeus tärkeää nykyaikana: kun yrityksen toiminta tai asiakastarpeet muuttuvat, ei byrokratia saisi olla esteenä tarpeellisille muutoksille

- Maapolitiikan pitää pystyä joustamaan yhtiöiden muutoksiin.

- Elinkeinojen mahdollistaminen eikä rajoittaminen
- Nopeaa kun tarvitaan kaavapoikkeama tai asemakaavamuutos. Tontinluovutus mahdollista nopeastikin, kun kilpailutilanne sitä erityisesti edellyttää.
- Toimitilatoille kaavoituksen pitää pystyä nopeisiin reaktioihin.
- Yritystoiminnan osalta tulisi olla nopeatempoista. Jos joku on sitä mieltä, että kannattaa rakennuttaa tai peruskorjata toimistoa, liikepaikkaa tai muuta palvelupistettä, niin ei asettuisi sille esteitä
- Raakamaan suunnittelussa nopeaa ja joustavaa, ottaen tuki tiiviillä alueilla ympäristö huomioon.
- Joustavaa yksittäisen tontin tai korttelin asemakaavassa.
- Joustavuutta kaavan sisältöön.
- Toimintaympäristöt ja markkinat muuttuvat nopeasti. Tämä asettaa haasteita myös olemassa olevien kaavojen ajantasaisuudelle sekä muulle pitkäjänteiselle toiminnalle. Kunnat jäävätkin joissakin tapauksissa jumiin vanhaan tonttivarantonsa, niihin jo tehtyihin kaavoihin ja hinnoittelulinjauksiin, eivätkä välttämättä kykene ajantasaistamaan kaavojaan tai siirtymään joustavasti uusille kohteille. Kuntien tulisi hakea yhteistyössä enemmän myös yhteistä alueellista vaikuttavuutta ja sellaisia maapoliittisia ratkaisuja, jotka hyödyttävät laajasti osapuolia.
- Nopeudella voidaan reagoida esim. kehittämishankkeissa muuttuvien olosuhteiden ja markkinan vaatimuksiin.
- Joustavuutta tarvitaan, kun toiminta muuttuu nopeasti.
- Isomman alueen kaavoituksessa pitäisi olla joustavuutta muuttaa kaavaa, mikäli muutaman vuoden rakentamisen jälkeen huomataan, että jäljellä oleva rakentamaton kaava ei enää vastaa markkinoiden tarpeita. Tässä kohdassa tarvittaisiin ketteryyttä ja kykyä tunnustaa tilanne ja muuttaa kaavaa markkinoiden suuntaan.
- Periaatekaavoja. Käyttötarkoitukset mahdollisimman joustavia.
- Nykytrendi (ilmasto, keskittäminen) luovat ennakoitavuutta joka tapauksessa. Kuntien selviytymiskeinoja ei voi tukahduttaa yhdenmukaistamalla liikaa.
- Muutos ja tiivistäminen nopeaa ja joustavaa ilman maksuja.
- Y-tonttien kaavoittaminen ei ole järkevää. Palveluntuotanto muuttuu jatkuvasti ja myös julkisten palvelujen kiinteistöjen tulisi olla markkinatavaraa - Y-tontti sitoo käyttötarkoituksen ja laskee näin jäännösarvoa.
- Kaupanpaikkojen tarvetta ei virkamiesten tai poliitikkojen tarvitse määritellä, markkinat hoitavat sen.
- Kehä 3:n ulkopuolella yksittäisen kunnan tilanne voi muuttua väestörakenteen, yritystoiminnan yms. vaikutuksesta hetkessä, joka vaikuttaa asuntopolitiikkaan dramaattisesti. Nykyisellään kunnat eivät osaa, eivätkä voi tehdä joustavia ja nopeita päätöksiä tilanteen vaatiessa. Seurauksena yritystoiminnan loppuminen.
- Esimerkiksi kunnan tarpeisiin tulevia, vaikka koulutiloja tai palveluasumista, olisi syytä helpottaa esimerkiksi maankäyttömaksuilla tai jollain toisella keinolla, koska kaupunki tarvitsee terveellisiä tiloja nopeasti.
- Nopeaa ja joustavaa: yksittäiset hankkeet, yksittäisten alueiden muutostarpeet, elinkeinoelämän ja -rakenteen ja tekniikan muutosten vaikutukset ympäristöön.
-

Pitkäjärjestyys ja ennustettavuus tarpeen omassa ennakointityössä sekä strategisella ja periaate-
tasolla. , asuntokaavoituksessa ja kasvualueilla tarvitaan pitkäjärjestyistä politiikkaa, kunnan mieli ei
saa muuttua kesken projektin

- Maakuntakaavassa pitäisi näkyä pitkä linja sekä kaupungin strategiassa sekä alueellisissa politiikoissa ja linjauksissa kuten mal-sopimuksessa.
- Hyvä asia, pystytään arvioimaan liiketoimintaedellytyksiä pidemmällä ja välttämään ikäviltä yllätyksiltä. Synnyttää luottamusta ja hyvää toimintaympäristöä yrityksille.

Isommat alueet, palvelu- ja liikenneverkkojen kehitys jaa tiivistyvät alueet vaativat hyvää
ennustettavuutta ja suunnitelmallisuutta periaatetasolla

- Ennakoivaa ja pitkäjärjestyistä jo rakennetuilla alueilla.
- Ennakoivaa ja pitkäjärjestyistä: suuret infrahankkeet, maankäytön tiivistäminen, isot aluehankkeet.
- Keskeisin ongelma pitkäjärjestyisessä maapolitiikassa on palveluiden ja liikenneyhteyksien huomioiminen aluesuunnittelussa yhdessä asuntotuotannon kanssa.
- Kasvualueilla kaavoituksen tulisi olla vahvasti ennakoivaa, jotta turvataan asuin- ja toimitilatonttien saatavuus sekä ympäristön kehittyminen suunnitelmallisesti.
- Asuntokaavoituksen tulee olla pitkäjärjestyistä ja ennakoitavaa.
- Jos kyse on asumisesta, niin silloin kannattaisi varmaan olla pitkäjärjestyistä toimintaa, koska se aiheuttaa kunnalle paljon palveluvelvollisuuksia.
- Kuntien sopimuskäytäntöjen tulisi olla mahdollisimman ennakoitavia.
- Uudet alueet ennakoivaa ja pitkäjärjestyistä. Periaatekaavoja. Käyttötarkoitukset mahdollisimman joustavia.
- Ennakoiva, koska yritykset tarvitsevat pitkäkestoisia suunnitelmia
- Pitkäjärjestyisyys tärkeää kulttuuriympäristön ja olemassa olevien rakennettujen ympäristöjen kohdalla: arvojen ja merkitysten tunnistaminen oltava ennakoivaa.
-

Maksujen ja sopimusten ennakoitavuus myös tärkeää

- Maankäyttömaksun suuruusluokan tulisi olla maanomistajan tiedossa kaavoitukseen ryhdyttäessä. Kaupungin tulee ymmärtää, että käsitystä rakennusoikeuden hinnoittelussa (arvonnousua ja maankäyttömaksua laskettaessa) ei voi nousta merkittävästi kaavatyön aikana. Ennakoivat neuvottelut edesauttavat sopimuksen aikaansaamista ja välttävät turhaa kaavatyötä. Viranhaltijoilla tulee olla kohtuulliset valtuudet neuvotella tarkemmista sisällöistä maapoliittisen ohjelman puitteissa.
- Maankäyttösopimusten periaatteiden tulisi olla ennakoitavia, mutta kuitenkin tapauskohtaisesti joustavasti sovellettavia.
- Kun esim. Espoossa keskimääräinen maankäyttösopimuksen sisältävä kaavamuutos kestää noin 70 kuukautta (6 vuotta), niin kaavamuutoksen aikana ehtii silloin vaihtua valta kunnanvaltuustossa ja valtakunnan johdossa. Kaavahankkeeseen ryhtyvän pitäisi kuitenkin alusta asti jo tietää, miten häntä kohdellaan esim. maankäyttösopimuksessa.

Muut: realismi suunnittelun pohjaksi, kaavamonopolin kritiikki, tasapuolisuus tärkeää, samoin prosessien sujuvuus

- Kunnallinen kaavoitusmonopoli on jääne menneisyydestä
- Poikkeusluvut ja asemakaavoitus - prosessin sujuvuus tai sujumattomuus ratkeaa täysin siitä missä kaupunginosassa = aluekaava-arkkitehdillä asia on käsiteltyssä.

- Maapolitiikan tulisi perustua realistiseen visioon kaupungistumisesta ja teknologian kehittymisestä. Liikkumisen muotojen ratkaisuihin tulee ottaa huomioon yksityishenkilöiden tarpeet, fyysiset olosuhteet ja odotettavissa oleva vähäpäästöisyys erilaisissa teknologioissa ja polttoaineissa.
- Kaavoituksessa on otettava huomioon, jos kunnalla on metsäpalsta järven rannalla, että hakkuitten jälkeen se muutettaisiin rantatonteiksi. Maan käytön tehostamista hehtaarin aukko metsässä ei ole monen satasen arvoinen, mutta sama alue kaavoitettuna rantatonttina on jo arvokas
- Kuntien tulisi ennakolta varautua kaikkien infrojen tarpeisiin kaavalla, varaamalla riittävät tilat ja reitit näiden tarpeisiin. Kuntien tulee kohdella kaikkia toimijoita tasapuolisesti ja syrjimättä.
- Voisi joskus ajatella, että meillä on liian moninainen kaavoitus: maakuntakaavat, yleiskaavat ja asemakaavat. Voisiko olla vain maakuntakaavat ja yleiskaavat. Niiden pohjalta päätetään aina tapauskohtaisesti yksittäisten maa-alueiden tai tonttien järkevä käyttö.

Millainen kunnan harjoittama alueiden käyttö ja maapolitiikka tukee parhaiten oman toimialasi toimintaa ja kehittymistä?

Hyvät esimerkit Oulusta, tavoitteellisuus, pitkäjänteisyys, ennakoitavuus, läpinäkyvyys ja luottamus tässäkin tärkeitä

- Oulun malli on ihan hyvä.
- Luottamus, pitkäjänteisyys, ennustettavuus, yhteensovitus
- Pitkäjänteinen ja ennalta määritelty.
- Pitkäjänteinen, toimintaa tukeva, luottamusta herättävä ja luotettava.
- ennakoitavissa oleva
- Läpinäkyvä, ennakoitava.
- Pitkäjänteinen, ennakoiva
- Tavoitteellinen ja yhteensovitettu kaavoitusohjelman kanssa.
- Ennustettava

Joustavuus, nopeus ja ajantasaisuus myös tärkeitä– mutta ei ennustettavuuden kustannuksella

- Joustava, tasapuolinen, nopea, silti ennakoitava
- Tarvittaessa joustava sekä nopea
- Nopeampi tai keveämpi kaavoitusprosessi, poikkeamismenettelyn edellytysten keventäminen, kaavojen väljemmät (joustavammat) käyttötarkoituserämitteet ja kaavojen ajantasaisuuden jatkuva varmistaminen myös suojelumerkintöjen osalta.
- Joustava, koska maailma ja sen markkinat muuttuvat ei kaavoitus voi olla näin fossiilista.
- Ennustettava, mutta samalla ketterä ja ajassa elävä.
- Ennakoiva, joustava ja nopea.
- Kuten edellä; joustavaa, mutta kuitenkin ennakoitavaa.

Hyviä välineitä ovat kaavoitussopimuksen ja infraltaan valmiit tontit kunnan palveluna yrityksille

- Kaavoitussopimukset
- Kunta hankkii maata yritystoiminnalle ja rakentaa infran

Asiakaslähtöisyyttä ja tilannetajuista ratkaisukeskeisyyttä arvostetaan, yhteistyö ja kumppanuus ovat tätä päivää, senkin on oltava syrjimätöntä

- Yksityisen maanomistajan ja yrityksen intressiä kuunteleva, eikä yksinomaan kaupungin kapean katsantokannan mukaista politiikkaa. Kaupunki on kuitenkin asukkaita ja elinkeinonharjoittajia varten
- Ongelmanratkaisulähtöisyyden soisi saavan jonkinlaisen sijan prosesseissa
- Joustavuus olisi tärkeintä; järkevälle toiminnalle voitava saada nopeasti ratkaisut
- Joustavuutta ja nopeutta kaavoitukseen, jotta voidaan aidosti vastata loppukäyttäjien tarpeisiin. Kaavamääräykset voisivat olla joustavampia (enemmän mahdollisuuksia toteutukseen kysynnän mukaan esim. liiketilojen määrän ja tyyppin osalta), eikä niillä pidä ohjata rakentamista liian tiukasti, mikä nostaa kustannuksia.
- Muuttotappiokunnat arvostavat paljon enemmän työpaikkoja ja palveluja. Suurimmat kunnat eivät välitä asukkaistaan niin paljon, jolloin palveluja jää paljon syntymättä.
- Yhteistyöllä
- Avointa yhteistyötä eri osapuolten kanssa
- Halukkuus PPP-yhteistyöhön.
- Kumppanipohjainen
- Ennakoivan avoimen dialogin käyminen eri toimijoiden kesken heidän tarpeistaan ja kunnan tavoitteista. Syrjimätön eri osapuolten kohtelu.

Yrittäjä arvostaa, jos kunnassa ymmärretään markkinoita ja tulevaisuuden haasteita ja ollaan realisteja

- Markkinatietoisuus on hyvä lähtökohta kunnan toiminnalle.
- Realistiseen tulevaisuuden kuvaan perustuva maankäytön suunnittelu.
- Ennakoitava. Tasapainoisiin sopimuksiin pyrkivä. Tonttiyksikön ymmärrys yksityissektorin pitkäjänteisen kiinteistökehittämisen ja -omistamisen lainalaisuuksista auttaa merkittävästi prosessien läpivientiä.

Kilpailua ja yritteliäisyyttä edistävä politiikka on kuntalaistenkin eduksi

- Sellainen, että kunnan tulee edistää kilpailua toimialalla; kilpailuasetelman huomiointi kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa tärkeää. Tästä hyötyvät kuntalaiset asiakkaina.
- Taloudellista yritteliäisyyttä tukeva
- Joustavuutta ennakoitavuuden ohelle. Se ei saa olla kilpailevaa toimintaa poissulkevaa toimintaa. Kilpailuneutraliteetti unohtuu käytännössä usein.

Läpinäkyvyys, selkeys ja ymmärrettävyys ovat tärkeitä tässäkin vuoropuhelussa

- Läpinäkyvä
- Selkeä ja tasapuolinen pelisäännöiltään
- Jossain kaavoissa on alueita merkitty maa- ja metsätalousalueiksi. Toisaalta se voi olla hyvä, jos muu toiminta kielletään, mutta toisaalta se kieltäisi kai myös maa-ainesten ottamisen sivuelinkeinona.
- Avointa yhteistyötä eri osapuolten kanssa ja toisaalta paremmin saatavilla olevaa tietoa kaupungista.

Politiikan sisällöltäkin toivotaan suuntaa: rakennetaan asuinalueita ja tiivistetään, hinnoitellaan oikein

- Riittävän suuret asutusalueet
- Täydennysrakentamisen lisääminen ja alueiden tiivistäminen
- Investointeja mahdollistava maltillinen tonttihinnoittelu.
- Ei-opportunistinen, rakennusoikeuden hinnannousulla spekuloiava neuvottelutaktiikka.

Oletko käytännön yritystoiminnassasi havainnut selkeitä maapolitiikan käytännön ongelmia tai epäkohtia?

Kts. edelliset kohdat, on ongelmia

- Selkeitä ongelmia ja epäkohtia ja usein. Ks. edelliset vastaukset.
- Kyllä ja edelleen pitkä lista, joka vaatisi suomentamista yhteisessä palaverissa.
- Olen.

Poliittinen päätöksenteko ei aina toimivaa, joskus päätöksenteko koetaan syrjivänä

- Ongelmat ovat liittyneet enemmän poliittiseen päätöksentekoon kuin lainsäädännöllisiin kysymyksiin.
- Olen havainnut. Niistä ei välttämättä puhuta maapolitiikan nimellä. Usein pienissä kunnissa yksittäinen virkamies päättää käytännössä ratkaisuista.
- "Varausmenettelyt epäselviä ja eivät aina tasapuolisia.
- Ongelmia on esiintynyt kaavoitusprosessin käynnistymiseen liittyen, esimerkiksi yksityisen omistamalle maalle sijoittuvissa kaavoitustarpeissa. Kunnat jättäytyvät kaavoitusmonopolinsa taakse ja kunnollisia perusteluja asioiden lykkääntymisestä on vaikea saada. Joissakin tapauksissa tämä on tuonut mukanaan tasapuolisuusongelmia, koska joidenkin tahojen hankkeet kuitenkin samanaikaisesti etenevät. Prosessin malli tulisikin olla sellainen, ettei ainakaan resurssipulaan voitaisi vedota.
- Syrjivä kohtelu sähköverkon sijoitusluvissa.
-

Kaupungin organisaation sisäiset hankaluudet ongelmana, politiikka-alojen integroiminen ontuu, politiikan sisällössä kehittämistä

- Kaupungin oma palvelupuoli ei saisi liikaa estää muita hankkeita esimerkiksi sosiaali-infran osalta jos siihen löytyy yrityspuolelta riskinottoa. Ei pitäisi kysyä kaupungin terveystoimen mielipidettä siihen, onko mahdollista tehdä esimerkiksi palveluasumista johonkin, vaan tämä pitäisi olla puhtaasti kaava-asia eikä poliittinen asia. Nyt tämä riippuu poliittisesta suhtautumisesta esimerkiksi palveluasumiseen kuinka kunnat suhtautuvat tähän, eli maankäyttö ja politiikka menee sekaisin.
- Maapolitiikan integrointi kaupungin muihin toimintoihin on isommissa kaupungeissa usein pahasti hajallaan. Yhteispeliin mm. kaavoituksen ja yrityspalveluiden kanssa tarvitaan koordinaatiota.
- Ennustaminen todella vaikeaa, prosessit hitaita
- Tehdään kaavoja ja päätöksiä joiden perusteella ei voida toteuttaa mitään taloudellisesti järkevästi. Hitaus on aivan uskomatonta.
- Kaavoituksen hitaus

ja edelleen....kuntien erilaisuus on ongelma asiakkaalle, joka asioi monessa kunnassa

- Eri maakunnissa, kaupungeissa ja kunnissa toimitaan hyvin vaihtelevasti samantyyppisissä kysymyksissä.

- Kyllä, kaupungit toimivat aika epätasaisesti, siinä missä Oulu ja Tampere ovat esimerkillisiä, niin Helsinki on toisesta päästä.
- Maankäyttömaksujen käytännöt vaihtelevia

ja edelleen...markkinatuntemus: yrittäjien talouden raamit olisi tunnettava kunnissa ja pystyttävä ottamaan huomioon, yrittäjien tasapuolinen kohtelu tässä tärkeä muistaa myös

- Kyllä. esim. rakennusoikeuden mahdollisella hinnannousulla spekulointi ja haluttomuus aloittaa maankäyttösopimusneuvottelut ennen kaavaehdotusta (jolloin maanomistajan ei tarvitsisi ihmetellä vuosia haluaako ryhtyä myymään maitaan, ja kehittäjän sitoa satojatuhansia euroja kaavakehitykseen).
- Vakuuden asettaminen maankäyttömaksulle (esim. korkea taso ja kaavavalituksen ajan vakuus kiinni).
- KS. edellä. Esim. toimistojen muuttaminen asunnoiksi on työn ja tuskan takana. Riskihän niiden toteuttamisella on yleensä luvan hakijalla, niin annettakoon oikeus tehdä. Eräissäkin tapauksessa yksittäisen tontin kaavoitus kesti yli 4 vuotta ja vanha toiminta oli jo ajettu alas. Nopeutta voisi saada myös sillä, että kiinteistövero poistetaan siksi aikaa, kun prosessi on kesken.
- Yleiskaavan "taakse" mennään perusteluissa liian usein.
- Erityisesti kaavoituksen hitaus on viivästyttänyt useita laajennushankkeita ja uusien liikepaikkojen perustamista.
- Kunnan toiminta ei korreloi markkinaa eikä tue tavoiteltua kaupunkikehitystä.
- Kyllä; Kunta on sallinut aikanaan pidempään markkinoilla olleille kilpailijoille huippuliikepaikat isoilla parkkikentillä. Häviämme tässä pahasti kilpailijoille ja asiakkaat ihmettelevät miksei meidän palveluita saa.
- Kunta kaavoittaa aktiivisessa käytössä olevan toiminnanharjoittajan toiminta-alueelle uutta toimintaa ottamatta huomioon esim. maanvuokrasopimuksia kunnan kanssa.

En ole havainnut käytännön toiminnassa epäkohtia

- 3 kpl, + En, kuntamme osaa hoitaa näitä asioita.

Antti Rinteen **hallitusohjelmassa** 3.6.2019 todetaan mm., että kaavaprosessin sujuvuutta edistetään ja kuntien maapolitiikkaa vahvistetaan. **Miten vahvistaisit kuntien maapolitiikkaa?** Entä onko mielessäsi sellaisia maapolitiikan keinoja, joilla voisi edistää kaavoituksen sujuvuutta?

Kunnille lisää päätösvaltaa, kuitenkin selkeät tavoitteet ja periaatteet laissa

- Kunnan päätösvaltaa lisäävä ja valtion ohjausta vähennettävä
- Kunnille lisää valtaa vain suhteessa maakuntiin, mikä vastaa myös kuntien yhdistymiskehitystä.
- Asetetaan kunnille selkeät veloitteet
- Lakiin tarvitaan selvä sääntely siitä, että kunnan tulee edistää kilpailua toimialalla; kilpailuasetelman huomiointi kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa tärkeää. Esim. näissä tapauksissa erityisen nopea asemakaavamuuotos mahdolliseksi ja tontinluovutuksessa keskeiseksi kriteeriksi kilpailutilanne alueella.

- Kumppanuuskaavoituksen pelisääntöjen ja lain kirjausten kehittäminen on hyvä ja kannatettava kehityssuunta.
- Lisäksi valitusoikeuden muutos asianosaisuuden suuntaan alueellisesti rajatuissa kaavoissa. Myös järjestöjen valitusoikeutta voisi tarkistaa - Århusin sopimus ei velvoita antamaan niille yleisen edun valvojan tai elinkeinoelämän hankkeiden yleisen vastustajan asemaa.

Asiakas- ja tarvelähtöisyyttä prosesseissa ja toiminnassa

- - Isoissa hankkeissa 3d mallintaminen helpottaa visualisointia ja auttaa naapureita ymmärtämään miltä hanke tulee näyttämään.
- Maankäytön pelisääntöjen julkisuus luo avoimuutta.
- En vahvistaisi ilman maanomistajien osallistumista.
- Ennakoivat sopimusneuvottelut. Näin maanomistajat saataisiin sitoutumaan hankkeisiin heti alkuvaiheessa, eikä kenenkään resurssit menisi hukkaan.
- Kaavoitusohjelma on tärkeämpi asia kuin maapolitiikka, etenkin jos maapolitiikka ohjaa uutta yhdyskuntarakennetta vain kunnan omalle maalle.
- Kaupungin sitoutuminen (edes löyhään) kaavoitusaikatauluun, mieluiten poliittisella päätöksellä.
- Vähemmän byrokratiaa ja enemmän yritysten kuulemista ja myös päätöksiä niiden mukaan.
- Yhteistyön lisääminen yksityisten toimijoiden kanssa
- Sujuva yhteistyö julkisen vallan ja yksityisten toimijoiden kesken aitoa dialogia käyden.
- Liian monitasoinen kaavoittaminen ei voi mitenkään reagoida nyky maailman menoon se on täysin liian hidas.
- Määräaika kaavan vahvistumiseen siitä, kun kaavaluonnos on valmistunut. Kunnan oikeutta puuttua kaikkiin mahdollisiin kaavan yksityiskohtiin olisi rajoitettava (rakennuksen väri, reunakivien muoto, valaistuksen pylväsmuoto jne). Kaavan tulisi olla joustava myös 20 vuoden kuluttua harjoitettavaan toimintaan, jota ei edes vielä tiedetä mitä se on.
- Vaikutuksiltaan vähäisen kaavamenettelyn käytön lisääminen. Kunnat pitää kouluttaa sen käyttöön. Pieniäkin kaavoja pyöritetään valituskierteessä kymmenen vuotta. Tilanne on järjetön.
- Kaavoitus kestää erityisesti Helsingissä edelleen n. 5 vuotta ja tämä ilman valituksia. Oman kokemuksen mukana tämä johtuu kaupungin eri toimintojen siiloutumisesta, yleisestä tehottomuudesta ja tavasta toimia. Tehdään asiat niin kuin ne on tehty viimeiset 30-vuotta, kuten eräs virkamies minulle asian muotoili.
- Poikkeusmenettelyn laajentaminen nykyisestä vähäisen poikkeamisen mallista, tiukoista kaavamääräyksistä (käyttötarkoitus) siirtyminen väljempisiin ja joustavampiin kaavamääräyksiin, valitusoikeuden rajaaminen, käsittelyaikojen rajaaminen.
- Liian yksityiskohtaiset kaavat vanhenevat jo kohtuuttoman pitkän kaavoitusprosessin aikana.
- Kaavavalitusten käsittely pitää saada nopeammaksi.
- Suunnittelun ja kaavoituksen roolien selkeyttäminen
- Markkina- ja kustannustietoisuuden lisääminen kunnissa.
- Kuntahenkilöstön koulutus suhteessa elinkeinoelämään on unohdettu kokonaan. Asiakaspalvelu ja yrityslähtöisyys vahvemmin esille.
- Lisää kaavoitusresurseja kuntiin.
- Maapolitiikan (hieno)säätäminen olosuhteita vastaavaksi
- Tonttitarjonnan lisääminen
- Yksityisen maan kaavoitus tasaveroiseen asemaan kuntien maan kanssa. Yksityisten toimijoiden resurssien hyödyntäminen kaavaprosessissa (tehdään jo nyt, mutta "epävirallisesti").
- Vahvistaisin lisäämällä yhteistyötä maakuntien ja elinkeinonharjoittajien/muiden maankäyttäjien sekä kuntien ja elinkeinonharjoittajien/muiden maankäyttäjien välillä.

Parannuksia sisältöihin, painopisteitä, tavoitteita

- Täydennysrakentaminen ja palvelujen kehittäminen vaatisivat myös keinoja ja helpotuksia.
- Kehittämiskorvauksen määräytymisessä pitäisi pystyä keskusta-alueilla tulemaan alaspäin (infra jo valmis), jotta luodaan edellytyksiä hankkeiden toteutumiselle.
- Keskustojen tiivistäminen auttaa elinvoiman säilymisessä ja myös ilmastotavoitteissa.
- Maankäyttömaksujen kohtuullistaminen. Nykytaso latistaa maanomistajien kiinnostusta hankkeisiin. Missään muussa liiketoiminnassa ei käytetä vastaavia korkeita leikkureita.
-

En osaa sanoa

En vahvistaisi

- En mitenkään.
- Vahva kunnan maapolitiikka ei ole välttämättä kuntalaisten ja kunnassa toimivien yritysten etu. Ajatus siitä, että kaupunki yksin ja voimalla ohjaa kaupunkikehitystä, on hieman vanhanaikaista. Vahvistamisen sijaan maapolitiikan joustavoittaminen voisi olla kaikkien toimijoiden etu.

-

Mitkä **arvot** ovat tärkeitä uusien maapolitiikan keinojen luomisessa ja maapolitiikan soveltamisessa?

Läpinäkyvyys, tasapuolisuus, johdonmukaisuus, pitkäjänteisyys, joustavuus, avoimuus, rehellisyys, luottamus, omaisuuden suoja, uteliaisuus, rohkeus, kokonaisnäkemys, kestävä kehitys

- Pitkäjänteisyys
- Huomioidaan kokonaisnäkemys vain yhden asian tuijottamisen sijaan. Huomioidaan uusien kaavojen yhteydessä laajasti eri toimijat ja toiminnot ja vaikutukset niihin. Erityisesti tämä on tärkeää kaupungin tiivistämissuunnitelmissa, jossa rajoitetaan liikkumista kaupungin reuna-alueilla sekä keskustassa.
- Joustavuus, uteliaisuus ja rohkeus
- Ketteryyden toimintamalleissa, joustavuus neuvotteluissa ja elinkeinoelämän auttaminen kasvun aikaansaamisessa.
- Läpinäkyvyys ja selkeys
- Läpinäkyvyys
- Läpinäkyvyys, tasa-arvo, ympäristön laatu
- Tasapuolisuus, oikeudenmukaisuus, pitkäjänteisyys, ennakoivuus, avoimuus ja ympäristövastuullisuus.
- Tasapuolisuus
- Oikeudenmukaisuus, kohtuuhintaisuus, vastuullisuus, läpinäkyvyys, joustavuus ja luovuus tiukan paikan tullen.
- Avoimuus
- Avoimuus, rehellisyys ja tehokkuus (pitää nostaa arvoksi). Joustavuus yritysasiakaslähtöisyys on todennäköisesti ainoa, jolla kunnat saavat homman toimimaan vaikeassa markkinatilanteessa.
- Että kuntaan voidaan luottaa.
- Tasapuolisuus
- Johdonmukaisuus ja oikeudenmukaisuus

- Yksityisomaisuuden suoja ja kansalaisten yhdenvertaisuus
- Otettava huomioon omistajuus
- Kaupunkikehityshankkeet ja täydennysrakentamishankkeet syntyvät suurimmaksi yksityisille maille. Arvoina yksityisten hankkeiden tukeminen ja yksityisten maiden kaavoittaminen tulee siis säilyttää ja sitä tukea. Lunastuslain käytölle ja yksityisomaisuuden lunastamiselle tulee olla tarkkaan määritellyt pelisäännöt.

Kestävä kehitys, ympäristö ja ilmasto, viihtyisyys

- Kestävä kaupunkikehitys, oikeudenmukaisuus, tasapuolisuus.
- Tekniikka kehittyy kyllä niin, että luonto- ja ympäristötavoitteet täyttyvät ilman että kaavoituksella olisi suurta roolia siinä.
- Ympäristöllisyys, tasapuolisuus, kohtuullisuus, ajantasaisuus, nopeus, joustavuus.
- ilmastomyönteisyys
- Ilmastotavoitteet, asumisen viihtyisyys ja keskustojen tiivistyminen (ovat osin ristiriitaisia tavoitteita ja vaativat laadukasta suunnittelua) ja julkisen liikenteen toimivat ratkaisut. Toisaalta ei saa unohtaa yritystoiminnan edellytyksiä ja taloudellisia toteuttamismahdollisuuksia (esim. jossain vaatimus rakenteellisesta paikoituksesta voi vesittää kaupan rakentamista niin toimivuuden kuin taloudenkin kautta)
- Myös teollisuuden ja elinkeinoelämän välttämättömyyden ymmärtäminen ilmaston parantamisen ja päästöjen vähentämisen yhteydessä. Teollisuus siirtyy laitakaupungille tai ympäryskuntiin yhdyskuntien laajentuessa - kehitys voisi olla myös yhteensovittamisen suuntaan niin, että päästöjen kokonaisuus (kuljetusmatkat pysyvät lyhyinä jne.) arvioidaan.
- Ilmastotavoitteet (=tiivis rakentaminen julkisen liikenteen läheisyyteen, markkinaehtoinen pysäköinti)

Muut sektoriarvot: segregaaation ehkäisy, kilpailun edistäminen, kansantalous, työllisyys, toimeliaisuus

- Segregaation ehkäiseminen
- Kunnan tulee edistää kilpailua.
- Työllisyyteen liittyvä toimeliaisuus; välillinen ja välitön. Valtakunnallinen vaikutusalue. Valtakunnallinen ja kansainvälinen saavutettavuus.
- Suomen kansantaloudelle ja työllisyydelle on merkittävää, että kiinteistöihin voi sijoittaa ilman rakenteellista jäykkyyttä.

Onko sinulla muita terveisiä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen kaavojen toteuttamisen jaostolle?

Uutta kaivataan, rohkeutta, tulosta ja mallia muualta

- Ei – 2 kpl
- Rohkeutta toteuttaa uudistuksia!
- Toivottavasti työ saadaan pian loppuun ja sujuvampi arki eteen!
- Hollannin ja Britannian malleissa on ammennettavaa ja sovellettava Suomeen. Yksityisen ja julkisen sektorin toimintamahdollisuudet ovat Suomessa vielä lapsenkengissä – on toivottavaa, että uskalletaan lähteä tukemaan tätä mahdollisuutta lainsäädännön keinoin.

Kaavoitus ja rakentaminen: kokonaisprosessin yksinkertaisuus on tavoiteltavaa,

- Antakaa riittävästi joustomahdollisuuksia kaavoihin, ei liian yksityiskohtaista säätelyä.

- Kaavatasot ehdottomasti vain kahteen ja asemakaava joustavammaksi. Siinä tontille riittäisi rakennusoikeus, kerroskorkeus ja käyttötarkoitus. Muu jäisi rakennusluvan taakse.
- Kaavajärjestelmä on yksinkertaistettava.
- Kaavajärjestelmän lisäksi maankäytön suunnittelu sisältää monia kuntien omia ""välivaiheita"" esim. kaavarunko, täydennysrakentamissuunnitelma, korttelisuunnitelma, jotka hidastavat prosessia entisestään ja tuovat lisärajoitteita kaavan lisäksi.
- Paikalliskaavoihin voisi olla rajoitettu valitusoikeus, kun kaavan (ml. liikenne) välittömät vaikutukset ovat lähes yksinomaan lähialueella. Vähentää häiriköintivalituksia. Kehittymättömin järjestelmä on kuitenkin oikeuslaitos, joka ei suostu kehittämään toimintaansa muuten kuin valitusoikeuksia rajaamalla. Päätöksentekomenettelyt ovat lähellä Venäjän suuruhtinaskunnan aikoja.
- Tarpeettomat väestösuojat pois kaikista rakennuksista. Olisi ainakin hyvä kertoa miksi veloitetaan niitä rakentamaan ja mikä on niiden käyttötarkoitus. Nyt mennään vain lakien ja asetusten taakse ja vaaditaan rakentamaan niitä. Olisi aika tulla tähän päivään. Suomi on ainoa Euroopan maa, joka rakentaa pieniä talokohtaisia väestösuojia. Albaaniakin on lopettanut.

Välillä on epäselvää, missä asioista saa tai pitää määrätä, missä ei - esimerkiksi ympäristönsuojelu, luonnonsuojelu, metsätalous, kilpailupolitiikka

- Lakiin tarvitaan selvä ohjeistus siitä, että kunnan tulee edistää kilpailua toimialalla; kilpailuasetelman huomiointi kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa tärkeää. Esim. näissä tapauksissa erityisen nopea asemakaavamuuotos mahdolliseksi ja tontinluovutuksessa keskeiseksi kriteeriksi kilpailutilanne alueella. Nyt kilpailua jarrutetaan ja asiakas on häviöjä mm. korkeampien kuluttajahintojen muodossa.
- "Laista pitäisi poistaa kuntien mahdollisuus antaa metsätaloutta rajoittavia määräyksiä yleiskaavojen M- alueille. Metsälaki riittää.
- Mahdollisuus ympäristötyölupavaatimukseen pitäisi poistaa kokonaan yleiskaavoista tai sitten selkeyttää tuntuvasti. Nykytilassa metsänomistajat joutuvat hyvin eriarvoiseen asemaan. Joissakin kunnissa vaaditaan lupa jopa ensiharvennuksiin. Ainakin yhdessä kunnassa katsotaan esim. koneellisesti suoritettavan harvennuksen olevan luvanvarainen, mutta miestyönä tehtynä ei.
- "Onko rakennetulla kaupunkialueella otettava luontoarvoja näin suuressa mittakaavassa huomioon. Kun kokonaisuus hukkuu esim. Liito orava pysäyttää raide työt ja tällöin autoilu lisääntyy.
- Ei kaikkialla voi olla ulkoilmamuseoita ja luonnonpuistoja niille on oma paikkansa.

Omaisuuksien suojaan liittyy täyden korvauksen periaate

- Kuntien pakkolunastukset usein alle käyvän hinnan maa-alueita yksityisiltä tiloilta ovat vaikeita sulattaa. Kunnat kaavoittavat alueen ja myyvät sitten monikymmenkertaisella hinnalla alkuperäiseen pakkolunastushintaan nähden. Tämä pitää lopettaa.
- Jos rajoitteita, niin täysi korvaus. Siis myös täysi haitan yms. korvaus, eikä vain joku MML tilaston mukainen keskiarvokorvaus.

Erilaiset kunnat, erilaiset tarpeet – ei kuitenkaan mielivaltaa

- Perusteltua ottaa huomioon kuntien erilainen asema suhteessa kysyntään.
- Toivoisin julkishallinnon siirtämistä ympäri Suomea, tulisi koko Suomi pidettyä asuttuna.
- Kuntien toimintaa pitää yhdenmukaistaa ja siihen pitää saada jotain valvontaa, jotta asiat eivät ole yksittäisen virkamiehen mielipiteitä.