

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 alueidenkäytön kohteena olevasta maasta on yksityisessä omistuksessa, jolloin alueidenkäyttöä suunniteltaessa maanomistajan toimia joko rajoitetaan tai hänelle luodaan oikeuksia. Kyse on siten mitä suurimmassa määrin omaisuuden suojasta.

Edelliseen liittyen esitys uudeksi lainsäädännöksi on kokonaisuudessaan sekava, maanomistajan asemaa heikentävä ja suhde muuhun lainsäädäntöön epämääräinen ja epälooginen. Päälimmäiseksi jää kuva, että uudella lailla on suurempana tarkoituksena toimia ympäristöpolitiikan välineenä kuin ohjata maankäyttöä. Kaava on kuitenkin juridinen väline, jonka täytyy olla selkeä, oikeudenmukainen ja oikeassa suhteessa muuhun lainsäädäntöön. Nyt laki näyttyytym enempi poliittisena kuin juridisena asiakirjana ja poliittiset julistukset kuuluvat puoluepolitiikkaan, eivät kansalaisiin vaikuttavaan lainsäädäntöön. Valtion tekemät toimet eivät saa kansalaisten hyväksyntää, mikäli niillä toteutetaan poliittisia intohimoja.

Esimerkkejä luonnoksen politisoitumisesta ovat mm. esitykset viherrakenteista, ekologisista yhteyksistä ja metsien käsittelystä, jotka eivät kuulu tämän lain piiriin. Tähän voidaan laskea myös se, mikäli maanomistajan tiedonsaantivelvollisuutta ja vaikutusmahdollisuuksia rajataan joko tietoisesti tai jättämällä velvollisuudet niiden kertomisesta vähäisiksi. Kyse on silloin vallankäytöstä viranomaisen ja käytännössä ympäristöministerin edustaman puolueen taholta, jolla halutaan heikentää maanomistajan asemaa. Sama liittyy luonnoksessa oleviin esityksiin valitusoikeuden laajentamisesta, mikä on perusteetonta ja maanomistajan asemaa heikentävä.

Myös luonnonsuojelulaki on kytketty kaavoitukseen, mikä ei ole hyväksyttävää. Kaavoitus ei sovi eikä sitä tule käyttää luonnonsuojelun välineenä. Kaavoituksella sovitetaan yhteen erilaisia tarpeita

ja tavoitteita, luonnonsuojelulailla ei tätä tee, joten näitä ei pidä sotkea keskenään. Kaavoitus ei ole ympäristöpolitiikan väline eikä siitä pidä sellaista tehdä millään tasolla.

Kaavoituksella ei voida päättää hiilen sidonnasta eikä mistään siihen liittyvästä. Myöskään ekologisia käytäviä ei voida kaikilla kaavatasoilla velvoittaa säilytettäväksi. Nämä kuuluvat muun lainsäädännön piiriin ja ovat tässä tarpeettomia ja perusteettomia. Motiivina vaikuttaa olevan lähinnä ensisijaisesti maankäytön rajoittaminen maanomistajan haitaksi ja kustannuksella. Samaan kuuluu metsien käytön ohjaaminen kaavoituksella, mikä tulee selkeästi kieltää. Tämä on yksi esimerkki useiden joukossa siitä, että nyt lausunnolla olevan lain tarkoitusperät ovat pääosin ympäristöpoliittisia ja jopa ideologisia. Tämän seurauksen luonnoksen taso juridiikan näkökulmasta on erittäin alhainen.

Etelä-Savon tyyppisessä käytännössä kokonaan maaseutua olevassa maakunnassa niin viherrakenteet kuin ekologiset käytävät ovat kuluneen vertauksen mukaisesti hyttysen ampumista tykillä. Kumpaankaan toimenpiteeseen ei ole mitään tarvetta millään kaavatasolla Etelä-Savon tyyppisissä maakunnissa. Jos ja kun suurissa kaupungeissa on kaupungistumisen aiheuttamista ongelmista seuraavia tarpeita, tulee ne ongelmat ratkaista vain näissä ongelmapesäkkeissä. Muita alueita ei tule rangaista siitä, että kaupungistuminen ja asumisen keskittäminen aiheuttaa merkittävää haittaa luonnolle ja ympäristölle.

Maakuntakaavoista on osassa maakuntia tullut käytännössä luettelo ja kooste kaikista erilaisista inventoinneista ja selvityksistä. Tämän seurauksena kaavat ovat sekavia ja niiden oikeusvaikutukset epämääräisiä sekä tulkinnanvaraisia. Hyvä maakuntakaava on yleispiirteinen strateginen asiakirja ja, mikäli sillä on oikeusvaikutuksia, niin vain poikkeustapauksissa ja selkeästi perusteltuna.

Kaiken kaikkiaan yleinen linja luonnoksessa on selkeä vallansiirto juridiikasta politiikkaan, voidaan jopa sanoa puoluepolitiikkaan. Tämä ei ole hyvä lainsäädäntöä eikä kunnioita kansalaisten oikeuksia. Kaavasta tulee poistaa viherrakenteet, ekologiset käytävät ja metsien käsittelyyn liittyvät toimet.

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

Yleiskaavoituksessa on välttämätöntä luoda lainsäädäntö, jossa maaseutumaisilla alueilla voidaan toteuttaa niiden tarpeista lähtevää ja elinvoimaa lisäävää kaavoitusta siellä, missä kaavoitukselle ylipäätään on tarvetta. Suomalainen alueidenkäytön suunnittelu lähtee keskittämispoliitikasta, joka on verhottu yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kaapuun. Kyse on puhtaasti suurista kaupunkeja suosivasta yleisestä poliittisesta ilmapiiristä, jossa maaseutu ei arvosteta eikä haluta kehittää. Kaavoitus ei saa olla tämän ideologisen tavoitteen toteuttamiskeino. Suomen hyvinvointi lähtee raaka-aineista, joista käytännössä kaikki ovat maaseudulla.

Nykyisellään mm. maaseudulta kerättävä kiinteistövero käytetään kokonaan kuntien keskustaaajamissa. Kyseessä on siten puhdas rahansiirto maaseudulta kaupunkeihin ja

kuntakeskuksiin. Mikäli kaavoituksella aiheutetaan esimerkiksi rakennuskieltoja maaseudulle, tulee silloin kiinteistöverosta samalla luopua. Epäoikeudenmukaisuutta ei tule monistaa läpi kaiken viranomaistoiminnan ja lainsäädännön.

Tällä hetkellä mm. tuulivoimaa rakennetaan yksityisten maille. Tilanne on siinä mielessä hyvä, että näissä tapauksissa maanomistaja voi avoimesti neuvotella tuulivoiman rakentajan kanssa ja tällä hetkellä korvaukset ovatkin menetetyistä maasta kohtuulliset. Sen sijaan sähkönsiirtolinjojen ja kaivosten osalta tilanne on täysin päinvastainen, maanomistaja menettää maansa käytännössä lähes korvauksetta pakkolunastuksen kaltaisessa tilanteessa. Lainsäädäntöä tulee muuttaa niin, että yksityisen omistusoikeuden asema tunnustetaan ja lainsäädännön avulla tehtävä laillisen ryöstö loppuu.

Asemakaavan osalta tulee kunnioittaa kiinteistön omistajan asemaa suhteessa omistamaansa kiinteistöön. Kun monissa tapauksissa kiinteistöistä perittävä kiinteistövero on täysin kohtuuton suhteessa kiinteistön kuntoon ja käyttömahdollisuuksiin, tulee kiinteistönomistajalla olla mahdollisuus kiinteistöllä olevan rakennuksen purkamiseen ilman, että kaavoituksella se estetään joko tahallisesti tai tahattomasti.

Kaiken kaikkiaan pitäisi kaikille niin viranomaisille kuin poliittisille päättäjille olla päivän selvää, että maanomistajien, kuten kaikkien kansalaisten oikeuksista ja velvollisuuksista tulee säätää lailla. Kaavoitus ei siihen sovi eikä sitä tule siihen käyttää. Mikäli kaavoitus otetaan tällaiseksi välineeksi, tulee siitä samalla viranomaisten vallankäytön väline suhteessa yksittäiseen kansalaiseen.

Maanomistajille tiedottamista tulee lisätä ja varmistaa sen perille meneminen, muussa tapauksessa maanomistajien oikeusturva ei toteudu. Nykyisellään tiedottaminen on täysin riittämätöntä ja sitä voidaan jopa käyttää tarkoituksellisesti asian hoitamisessa, joissa tiedetään maanomistajien suhtautuvan kriittisesti.

Oleellista on myös, että eri toimijoiden roolit ovat täysin selvät ja, että politikointia ja lainsäädäntöä ei sotketa keskenään. Nyt esillä oleva luonnos on vahvasti politisoitunut ja se sotkee eri toimijoiden roolia sekä vastuita, velvoitteita että oikeuksia. Se, mikä on johdonmukaista on, että maanomistaja on todennäköisin vahingon kärsijä.

Kun kunnat ovat vasta päässeet alkuun oman maankäytön ja kaavoituksen hallinnassa, ei tätä kehitystä tule katkaista siirtämällä valtaa valtion viranomaisille. Koska mm. ELY-keskusten tehtäviin kuuluvat ympäristöasiat ja suojelutehtävät, sen kyky toimia puolueettomana valvojana kaavoituksessa on käytännössä mahdoton ja varsinkin, kun kaikki nämä tehtävät olisivat ympäristövastuualueella. ELY-keskus on nimensä mukaisesti myös elinkeinoja kehittävä viranomainen eikä sitä roolia saa heikentää hallinnon omilla toimilla.

Suuri heikkous niin tässä luonnoksessa kuin lähes kaikessa valtioneuvoston, maakuntien ja kuntien päätöksenteossa on vaikutustenarviointi, jota ei käytännössä tehdä juuri lainkaan. Erityisesti tällä on suuri vaikutus maaseutuun ja elinkeinotoimintaan. Kun nyt lausunnolla oleva luonnos on lähinnä valjastettu ympäristöpolitiikan välineeksi, on vaikutustenarvioinnilla entistä suurempi merkitys. Mikäli sitä ei tehdä maaseudun ja elinkeinoelämän kohdalta, on se lopullinen evidenssi siitä, mihin lakia todellisuudessa halutaan käyttää - ympäristöpolitiikan välineenä.

Rakentamiseen liittyvissä luvissa on tärkeintä, että luvitus on sujuvaa. Mitään ylimääräisiä tasoja ei siihen tarvita, vaan esimerkiksi kotieläinrakennuksen lupaprosessissa tarkastellaan vain siihen oleellisesti liittyviä asioita. Mikäli viranomaisella on tulkinnanvaraa, tulee se käyttää luvanhakijan hyväksi. Nyt useissa tapauksissa osassa maata lupaviranomainen vaikuttaa keskittyvän lähinnä siihen, miten luvan voisi evätä tai tehdä siitä toteuttamiskelvottoman joko teknisesti tai taloudellisesti tai antamalla hyvät perusteet luvasta valittamiselle. Tämä ei edistä käytännössä mitään muita kuin poliittisia tavoitteita eikä ole hyväksyttävää eikä hyvää hallintoa. Tähän liittyy myös valitusoikeuden rajaaminen vain niille tahoille, jota asia todellisesti ja asiallisesti koskettaa. Kaikille ei tule olla oikeutta valittaa kaikesta.

Vaikka yhteiskunnan perusrakenteet ovat Suomessa jo olemassa, luo muuttuvat olosuhteet uusia vaatimuksia yksityisen maanomistuksen rajoittamiselle ja maaomaisuuden haltuunotolle. On välttämätöntä, että maanomistajien asemaa em. tilanteissa parannetaan. Erityisen tärkeää maanomistajan aseman parantaminen on tilanteissa, joissa pakkolunastusta käytetään ansaintatarkoituksessa kuntien, kaupunkien tai muiden ns. yhteiskunnallisten toimijoiden taholta.

Lunastustoimitusten suurimpia kärsijöitä ovat mm. tuulivoimahankkeita varten rakennettavien uusien voimalinjojen alle maitaan menettävät maanomistajat. Julkisuudessa keskustellaan paljon itse tuulivoimapuistoista, mutta merkittävästi suurempi haitta aiheutuu linjoista, joilla sähkö siirretään puistoista käyttäjille.

Nämä linjakorvaukset ovat täysin riittämättömiä, joten lakia tulee muuttaa siten, että maanomistajalle maksetaan korvauksia vuokrana vuosittain tai jollain muulla määrävälillä. Jos toisen maalla tehdään bisnestä, tulee siitä saada korvaus. Tämä on myös tasapuolisuuskysymys, koska tuulivoimapuiston maasta maanomistaja saa vuokraa, mutta linjan alle jäävästä maasta maanomistaja saa riittämättömän kertakorvauksen, vaikka haitta on ikuinen. Liiketoiminnan tekoon liittyvät lunastukset ja muukin toimiminen toisen mailla tulisikin käsitellä erillisessä sitä varten perustettavassa työryhmässä, jossa on maanomistajat laajasti edustettuina.

Maapolitiikan osalta luonnoksessa jatkuu sama linja eli maanomistajan aseman heikentäminen ja taloudellinen epäoikeudenmukaisuus. On vaikea löytää muita kuin poliittisia syitä näin selkeisiin yksityiseen omistusoikeuteen kohdistuviin hyökkäyksiin. Jos avoimuutta ja vuorovaikutteisuutta lisätään, tulee se näkyä myös oikeudenmukaisuutena yksityistä maanomistusta kohtaan.

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

Rakentamisen yhteydessä on tuotu esille vähähiilisyyden laskeminen, joka vaikuttaa enempi ideologiselta kuin tieteeseen perustuvalta. Nämä täytyy korjata asialliselle tasolla ja edellyttää niiden tekijöiltä ja valvojilta edes jonkintasoista pätevyyttä, ilman ideologisia intohimoja.

Ruoan kysyntä ja kulutus kasvavat rajusti maailmanlaajuisesti. Myös erilaiset kriisit aiheuttavat shokkeja ruokaketjuun eikä mikään maa voi laskea ruokaturvaansa tuonnin varaan. Millään maalla ei myöskään ole oikeutta syödä toisten pöydästä tai juoda heidän kaivostaan. Varsinkaan rikkaana maana Suomi ei voi tällaiseen "ruokakolonialismiin" syyllistyä. Tämän vuoksi meillä on pidettävä huoli maatalouden kehittämisen ja kehittymisen mahdollisuuksista.

Maatalouden kannattavuus on heikko eikä suomalainen ruokaketju halua sitä parantaa, tämä on tehty kaupan puolelta selväksi ja teollisuus on siihen muuten kyvytön ja haluton. 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 esimerkiksi erityisharkintaa.

Maatalouden investointien keskeinen elementti ovat vakuudet. Niiden vaatimukset ovat kasvaneet jatkuvasti ja tänä päivänä vakuudet ovat keskeinen tekijä, kun pankissa tehdään lainapäätöksiä. Etelä-Savon kaltaisessa maakunnassa keskeisiä ja käytännössä ainoita vakuuksia ovat metsät ja osalla tiloista myös ranta-alueet. Nyt useilla politiikkatoimilla ollaan murentamassa näiden vakuuksien arvoa, joista tässä luonnoksessa mm. metsien käytön ja käsittelyn rajoitteet, viherrakenteet ja ekologiset käytävät, joiden vaikutukset on esitetty epämääräisesti. Mikäli Suomessa halutaan syödä suomalaista ruokaa, tulee siihen olla mahdollisuudet. Ilman investointeja ei suomalaista ruokaa tulevaisuudessa ole. Tosin tässäkin kohtaa nousee esille kysymys siitä, että onko tarkoituskin estää kotieläintuotannon säilyminen saati kehittyminen puhtaasti ideologisista syistä?

Maisematyö lupien osalta tarvitaan selkeyttä ja johdonmukaisuutta ja sen oikeusperustan palauttamista. Nyt maisematyölupaa käytetään väärin mm. suojelullisin perustein, mihin se ei missään tapauksessa kuulu. Maisematyölupa liittyy kaavaan eikä siihen tule sotkea muita intohimoja, mikä johtuu osin myös luvan myöntäjien osaamattomuudesta sekä henkilökohtaisista näkemyksistä esimerkiksi, mikä on hyvä maisema ja, mikä ei. Näin päätökset vaihtelevat käsittelijän mukaan, mikä on huonoa hallintoa. Tähän liittyy myös valitusmahdollisuudet, joita tulee rajata selkeästi vain niihin, joihin sillä on todellisia vaikutuksia. Kaikilla ei voi eikä saa olla mahdollisuutta valittaa kaikesta.

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen vaatii erityisesti huomioimista lainsäädännössä tilanteissa, joissa esimerkiksi sähköyhtiö hakee kunnalta päätöstä pakkosijoitusluvalle. Käytännössä useimmissa kunnissa päätös tehdään aina hakijan esittämällä tavalla eikä siihen perehdytä asiallisesti. Maanomistajan kuuleminen on usein lähinnä muodollisuus eikä katselmuksia tehdä. Kuntien välillä on myös suuria eroja, jolloin maanomistajat ovat eriarvoisessa asemassa. Lainsäädännöllä tulee tehdä tähän selkeä korjaus ja niin, että maanomistajan asema otetaan aidosti huomioon. Toisen maalla liiketoiminnan harjoittaminen ei voi nykypäivänä perustua maanomistajan 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)**

500 (nykylaki)

**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?

-

**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?**

-

Kallio Vesa  
MTK-Etelä-Savo ry.