

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Alueidenkäytössä on 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.

Suhde muuhun lainsäädäntöön jää epämääräiseksi. Ympäristöpolitiikka korostuu laissa enemmän kuin maankäytön ohjaus. Kaava on kuitenkin juridinen väline, jonka täytyy olla selkeä, oikeudenmukainen ja oikeassa suhteessa muuhun lainsäädäntöön. Nyt laki näyttäytyy enempi poliittisena kuin juridisena asiakirjana ja poliittiset julistukset kuuluvat puoluepolitiikkaan, eivät kansalaisiin vaikuttavaan lainsäädäntöön.

Esitykset viherrakenteista, ekologisista yhteyksistä ja metsien käsittelystä, ei tule kuulua tämän lain piiriin. Maanomistajan tiedonsaantivelvollisuuksien ja vaikutusmahdollisuuksia ei saa laissa heikentää, nyt näyttää nii käyvän. Valitusoikeuden laajentaminen 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, luonnonsuojelulla 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. Metsien käytön ohjaaminen kaavoituksella tulee selkeästi kieltää.

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 ylipäättään on tarvetta.

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 ei saa heikentää maanomistajan omaisuuden arvoa.

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.

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.

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.

Vaikutustenarviointi tulisi tehdä laajemmin ja perusteellisemmin. Erityisesti tällä on suuri vaikutus maaseutuun ja elinkeinotoimintaan.

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.

Valitusoikeus tulee rajata vain niille tahoille, jota asia todellisesti ja asiallisesti koskettaa. Kaikille ei tule olla oikeutta valittaa kaikesta.

Maanomistajan asemaa tulee laissa parantaa 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.

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

Rakentamisen yhteydessä on tuotu esille vähähiilisuuden laskeminen, tämä täytyy korjata asialliselle tasolla ja edellyttää niiden tekijöiltä ja valvojilta riittävää pätevyyttä.

Ruoan kysyntä ja kulutus kasvavat rajusti maailmanlaajuisesti. Myös erilaiset kriisit aiheuttavat shokkeja ruokaketjuun eikä mikään maa voi laskea ruokaturvaansa tuonnin varaan. Tämän vuoksi meillä on pidettävä huoli maatalouden kehittämisen ja kehittymisen mahdollisuuksista. Peltoaluiden säilyttäminen maatalouskäytössä on jatkossa yhä tärkeämpää. Hajautettu rakentaminen säilyttää monilla alueilla tärkeää viljelysmaata keskittävää rakentamista enemmän.

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. Vakuuksia ovat pellot, 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.

Maisematyö lupien osalta tarvitaan selkeyttä ja johdonmukaisuutta ja sen oikeusperustan palauttamista. Nyt maisematyölupaa käytetään väärin mm. suojelullisin perustein, mihin se ei missään tapauksessa kuulu. Maisematyö lupa 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.

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 edistämismallia.

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 yhdyskuntarakenteen. 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?

-

Olellaisten 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?

-

Kauhanen Jari
MTK Pohjois-Savo - Jari Kauhanen , toiminnanjohtaja