

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää koskevien alustavienpykäläluonnosten kommentointi

3. Kommentit yleisiä säännöksiä koskeviin pykäliin

Vastaajien määrä: 8

Vastaukset
<p>1 §: kestävässä kehityksessä on 3 pilaria, joihin kulttuuri jo sisältyy. 2 §: vrt. termit "rakennusten rakentaminen" ja "rakennelmien purkaminen". Säädetäänkö ja kuinka pitkälle käytöstä vai käyttötarkoituksista? (vrt. YSL, KemTL). Määritelmäpykälä on kesken. Sisätyvätkö vai liittyvätkö (liittyvätkö) rakennetun ympäristön kasvulliset alueet viherrakenteeseen, miltä osin kasvullisten alueiden eloton osa kuuluu viherrakenteeseen (vrt. monimuotoisuuden eloton osa). Ilmastonmuutos-rajauksen sijaan voisi olla yleisesti viittaus vähäpäästöiseen ja uusiutuvaan teknologiaan perustuvaan suunnitteluun. Ilmastonmuutos kuuluu kv-oikeudessa ratkaistaviin asioihin, joten tässä voisi pitäytyä sitä ja muitakin haitallisia vaikutuksia hillitsemissä tavoitteissa. Joka tapauksessa sitovan SEVESO-sääntelyn mainitseminen yleisissä säännöksissä on väärässä paikassa. Se kuuluu kaavojen sisältövaatimuksiin.</p>
<p>nämähän vastaavat melko samaan tapaan MRL:n säännöksiä</p>
<p>Toimivat ja riittävän vahvat sähkönsiirtoyhteydet ovat keskeinen tekijä ilmastonmuutoksen hillinnässä ja hiilineutraaliin yhteiskuntaan siirtymisessä. Sähkönsiirtoyhteyksien ja sähköasemien toteuttamisedellytykset tulee turvata ja mahdollistaa kaikilla kaavatasoilla.</p>
<p>Määritelmät, kohta 5): Viherrakennetta parempi ilmaus on viherverkosto. Kuvaa rakentamattomien ja rakennettujen viheralueiden kokonaisuutta ja yhteyksiä.</p>
<p>Biodiversiteetin säilyttäminen tulsi konkretisoida pykälässä paremmin. Tavoitteet uhkaavat jäädä pelkästään iskulauseiden varaan. Asiantuntemuksen panoksen lisääminen suunnitteluprosessiin on tärkeää kaikilla kaavatasoilla.</p>
<p>Yleisessä osassa kuvattujen kestävä kehityksen tavoitteiden näkökulmasta tärkeää on pyrkiä tyhjiin tilojen käyttöönottoon kannustaviin ja mahdollistaviin määräyksiin ja prosesseihin. Rakennuksen rakentaminen aiheuttaa merkittävän hiilijalanjäljen ja kääntäen purkamisen välttäminen vähentää päästöjä, näin ollen käyttötarkoituksen muutokset tulisi erityisesti huomioida lain valmistelussa.</p> <p>Luonnoksessa on esitetty muutoksia kaavatasoihin ja erityisesti kaupunkikaavan kehittämisalueeksi nimeäminen tarjoaa mahdollisuuden joustavaan yhteistyöhön kiinteistökehittäjien ja virkamiesten välillä. Kaupunkialueella tapahtuvassa kehittämisessä on usein kyse on ns. hankekaavasta, näissä hankkeissa yksittäisen kiinteistön suunnitelma viedään jo kaavavaiheessa huomattavan pitkälle. Kuntien prosessit on useimmiten määritelty palvelemaan laajempien kaavakokonaisuuksien valmistelua, uudessa lainsäädännössä tulisi huomioida ns. postimerkki- / hankekaavan tarpeet niin kaavoituksessa kuin rakennuslupakäsittelyssäkin. Luonnoksessa ei ole otettu kantaa rakennuslupaprosessien muutoksiin ja käsityksemme mukaan ainakin kuntakaavan kehitysalueiksi nimetyillä alueilla tulisi nykyisiä rakennuslupakäytäntöjä muuttaa ja harkita tästä erillisiä kirjauksia lainsäädäntöön.</p>
<p>Valtakunnallisen liikennejärjestelmän ja liikenneverkon osalta erittäin tärkeä tavoite (ja tärkeää tavoitella) maakunta- ja kuntarajat ylittävää henkilö- ja tavaraliikenteen kokonaisuutta, matka- ja kuljetusketjujen eheyttä ja sekä kansallisen että kansainvälisen liikenteen ja elinkeinoelämän tarpeita > pks-seutu kansallinen talousveturi, ja siten yhteydet ja saavutettavuus sekä valtakunnallisella tasolla että rajat ylittävässä liikenteessä tärkeitä: niitä ei saa heikentää ja vaarantaa kuntakaavoituksella. Tämä liittyy mm. huoltovarmuuteen ja elinkeinoelämän kilpailukykyyn.</p>
<p>Yleiset tavoitteet ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi, yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämiseksi ovat hyviä ja kannatettavia. Tavoitteisiin kaivataan kuitenkin vielä enemmän selkeyttä sen suhteen, mitä asioita pitää ottaa huomioon milläkin kaavatasolla, jotta jokaisessa kaavavaiheessa ja sen jälkeen vielä rakennuslupavaiheessa ei jouduta tekemään moninkertaisia selvityksiä samoista asioista, esimerkkeinä vaikkapa "hulevesien viivytys" ja tai "hellejaksoihin varautuminen viherrakennetta hyödyntämällä". Missä vaiheessa tulisi todeta "merkittävä ekologinen yhteys", jolle säädösehdotuksen mukaan "ei voi osoittaa rakentamista"?</p>

4. Kommentit valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeviin pykäliin

Vastaajien määrä: 8

Vastaukset
<p>Lakisäateisissä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin voisi sisältää myös elinkeinoelämää ja investointeja edistävän kohdan. Nyt tuo mahdollisuus oltaisiin riisumassa pois ylimmältä toimeenpanoelimeltä (VN).</p>

Meillä ei voi tehdä maankäyttötoimia, joilla olisi valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ilmastonmuutoksen hillintään, ellei puhuta taakanjaosta. Kasvihuonekaasujen vaikutus on globaali. Pitäisi olla yleisempi viittaus hiilineutraalisuuteen tai vielä laajemmin kasvihuonekaasuneutraalisuuteen? Tai "... merkittävä vaikutus Suomen velvoitteisiin ilmastonmuutoksen hillinnässä..."
ei merkittäviä eroja, ei huomautettavaa
Näemme hyvänä, että valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on otettu huomioon kantaverkon voimajohdot, joilla on energiahuollon kannalta kansainvälinen tai valtakunnallinen merkitys.
Tavoitteet, kohta 3): Kuinka yksiselitteisesti voidaan ratkaista, mikä on valtakunnallisesti merkittävää ilmastonmuutoksen hillintää tai siihen sopeutumista (?).
Pitäisi vahvistaa nykyisestä. Esim. Malmin lentokentän säilyttäminen on pääkaupunkiseudulle tärkeää, mutta ei näytä olevan mahdollista edes nykyisellään, vaikka vähentää pienistä lentokoneista ja helikoptereista johtuvaa maantieliikennettä ja siis kasvihuonekaasujen päästöjä.
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden säännökset säilyvät ennallaan, ei kommentoitavaa asuntorakentamisen kannalta valtakunnallisen alueidenkäytön suunnittelu liittyy lähinnä budjettivarojen kohdistamiseen liikkeinfraan yms.
Yritysten ja elinkeinoelämän näkökulma olisi hyvä tuoda selkeämmin esiin: alueet eivät pysy elinvoimaisina eikä niitä voida ylläpitää ilman taloudellista toimintaa. Alueidenkäyttötavoitteissa tulisi korostaa elinkeinotoimijoiden mahdollisuuksia toimia olemassaolevilla paikoilla, ja nykyisen infrastruktuurin kehittämistä siten, että elinkeinoelämällä on aitoja kehittymismahdollisuuksia.
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vastaisivat pitkälti nykyisiä säädöksiä tavoitteena sovittaa yhteen alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia valtion eri sektoreiden valtakunnallisia tarpeita. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteissa on olennaista pyrkiä linjaamaan valtakunnallisesti merkittävät energia- ja liikenneverkot

5. Kommentit maakuntakaavoitusta koskeviin pykäliin

Vastaaajien määrä: 11

Vastaukset
Elinkeinoelämän voisi mainita myös maakuntakaavan sisältövaatimuksissa, ei vain laadullisissa vaatimuksissa. Jos sitä ei esitetä, niin sisältövaatimukset eivät ole kestävä kehityksen mukaisia, kun taloudellinen pilari puuttuu.
onko tarpeen tehdä mitään muutoksiamaakuntakaavan sisältövaatimuksiin tai oikeusvaikutuksiin? mielestäni ei.
pitäisi velvoittaa maakuntavaltuustoja suunnittelemaan maakuntaa perustuenbtehtyihon selvityksiin.nyt maakuntien välillä on suuria eroja maakuntakaavojen sisällön laadussa.
Makuntakaavan sisältövaatimuksissa on nyt todettu, että maakuntakaavassa tulee esittää muun muassa muun infrastruktuurin kehittämisen periaatteet. Kantaverkko, jolla on energiahuollon kannalta kansainvälinen tai valtakunnallinen merkitys tulisi esittää maakuntakaavan sisältövaatimuksissa erillisenä periaatteena. Kantaverkon voimajohtoilla ja sähköasemilla on merkittäviä maankäyttövaikutuksia ja niiden totetuttamisedellytykset tulisi turvata jo maakuntakaavoituksessa.
Maakuntakaavan sisältö: Tulisiko olla mukana myös maakunnallisesta arvokas kulttuuriperintö (maisema, rakennettu ympäristö) kuten nykyisessä MRL:ssa.
- Maakuntakaavoituksen linjaaminen nykyistä selvemmin koskemaan vain maakunnallisten asioiden käsittelyä ja siinäkin erityisesti aluerakennetta, maakunnallista liikenejärjestelmää , infrasturukturia ja viherrakennetta on hyvä. Nykyiset maakuntakaavat ovat osittain käsitelleet jopa korttelitason kysymyksiä, mikä on maakuntakaavalle liian tarkka taso. Maakuntakaavan oikeusvaikutuksen rajaaminen on positiivista ja joustavoittaa maankäytön suunnittelua tarkemmalla tasolla.
- Maakuntakaavan laadullisissa vaatimuksissa mainittu palveluiden saatavuuden ja saavutettavuuden edistäminen. Olisi hyvä tarkentaa, millaisissa tapauksissa palveluiden ohjaaminen on maakunnallisen tason kysymys – pääsääntöisesti se on kaupunkikaavan asia.
Maakuntaliiton näkyvyyttä ja julkista suunnittelua Uudellamaalla tulisi lisätä huomattavasti. Pääkaupunkiseudun suuret kaupungit eivät kunnioita maakuntakaavoja riittävästi. Tulisi harkita asiantuntemuksen lisäämistä biodiversiteetin ja ilmastonmuutoksen suhteen itse kaavatyössä.
Maakuntakaavan ja kaupunkiseutukaavojen välistä laatimisjärjestystä tulisi täsmentää päällekkäisen suunnitteluajan välttämiseksi, tätä voi syntyä mikäli maakuntakaava ja kaupunkiseutukaavan valmistellaan erillisinä prosesseina. Alue jolle kunnat ovat sitoutuneet laatimaan kaupunkiseutukaavan tulisi merkitä maakuntakaavassa kehitysalueeksi ja määräyksissä otettaisiin kantaa strategiaan periaatteisiin ja esimerkiksi mahdollisiin liikenneinfran sijoituspaikkoihin. Tilanne jossa alueen kehittäminen edellyttää ensin maakuntakaavan vahvistamista ja kuntaseutukaavan valmistelu voidaan aloittaa vasta ylemmän maakuntakaavan vahvistamisen jälkeen tulisi välttää, ellei tähän ole erityistä syytä.
Uudistetukselle asetettujen päätavoitteiden, muun muassa hiilineutraaliuden tavoitteen kannalta maakuntakaavan vaikuttavuuden vähentäminen toimii väärään suuntaan. Liikenejärjestelmällä ja -verkolla pystytään vaikuttamaan liikennesuoritteeseen varsinkin rajoitetusti ja ennen kaikkea liian hitaasti. Huomattavasti tärkeämpää on vaikuttaa liikennettä synnyttävien toimintojen

sijoittumiseen. Iken ja Ideaparkin kokoluokan kauppakeskusten sijoittumisen jättäminen kunnan päätettäväksi voi kertaheittolla romuttaa kyseessä olevan maakunnan pyrkimykset liikenteen päästöjen suhteen. Kaupunkiseutukaava ei toimi tässä ohjauksessa koska liikennettä paljon synnyttäviä toimintoja voi syntyä kaupunkiseudun ulkopuolellekin. Lisäksi kaupunkiseutukaavojen syntyminen voi olla aika hidasta.
Nykyinfran ja liikenteen kehittäminen erittäin kannatettavaa. Taloudellinen kestävyys liittyy myös elinkeinotoimijoihin: esim. teollisuuden investoinnit ovat niin suuria ja teknologisesti kompleksisia, että kaavoja laadittaessa tulee ymmärtää niiden toiminta-alueiden osalta pysyvyys ja toiminnan kehittämisen mahdollisuudet. Toiminnan siirtäminen tai siirtyminen aina pois jonkin toisen toiminnan tieltä ei ole kestävää taloudellisesti eikä aina esim. työvoiman saavutettavuuden osalta. Ympäristövaikutuksia pystytään hallitsemaan monin keinoin > yhteensovittaminen tulisi tuoda erikseen käsitteenä kaikille kaavatasoille, siis koskien yleisiä tavoitteita (ei pelkästään ympäristöseikkoja). Yksittäisenä huomiona esim. raskaan liikenteen taukopaikkojen osoittaminen maakuntakaavassa on enemmän kuin tarpeellista ja ne tulee merkitä oikeusvaikutteisiin liikennejärjestelmää koskeviin kaavoihin.
Maakuntakaavan tulee olla maankäytön strateginen suunnitelma, millaiseksi se on ajateltu muodostuvan myös säädösehdotusten mukaan. Linjaus on aivan oikea, samoin kun se, että oikeusvaikutukset koskisivat vain valtakunnallisen ja maakunnallisen liikennejärjestelmän ja -verkon sekä muun infrastruktuurin kehittämisen periaatteita sekä viherrakenteen kehittämisen periaatteita. Maakuntakaavan sisältö ja rooli muuta suunnittelua ohjaavana on ajateltu olevan nykyistä rajatumpi, mikä oikealla tavalla helpottaisi voimassa olevan monikerroksisen ja sekavan kaavoitusjärjestelmän byrokratiaa ja siirtäisi toivottavasti myös kaavoitusresursseja alempitaseeseen, yhdyskuntien kehittämisen kannalta tärkeämpään suunnittelutyöhön.
Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan uudistuksessa tulee punnita tarkkaan maakuntakaavan ja kaupunkiseutukaavan suhde, ettei tehdä useaan kertaan samaa työtä. Uudistuksen myötä ei tule syntyä maakuntakaava-kaupunkiseutukaava-kuntakaava osalta tilannetta jossa sama asia käsitellään kolmeen kertaan. Lisäksi riski valitusprosessien viivästysvaikutukseen on huomioitava eri kaavojen osalta.

6. Kommentit kaupunkiseutukaavaa koskeviin pykäliin

Vastaajien määrä: 11

Vastaukset
Kannatan rakennetta, jossa maakuntakaavan rinnakkaistalolle otetaan kaupunkiseutukaava. Sisältövaatimuksien osalta viittaa edellä sanomaani (jos webropolissa löydätte eli elinkeinoelämä voi olla myös sisältövaatimuksissa). Miksi laadullisissa tavoitteissa on maakuntakaavasta poiketen "elinkeinoelämän kestäviin toimintaedellytyksiin"? Eikä se muuten ole kestävä vai saako maakuntakaavassa (tai kuntakaavassa) olla kestävämmät toimintaedellytykset?
mitä eroa tällä on ns. kuntien yhteiseen yleiskaavaan? miksi uusi kaavataso nimi. aivan turhaa hämmentämistä
Kaupunkiseutukaavan sisältövaatimukseen tulisi lisätä energiahuollon kehittämisen periaatteet. Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja energiahuollon kehittäminen tulevat olemaan keskeisessä roolissa alueilla, joille kaupunkiseutukaavoja todennäköisesti laadittaisiin.
Ks-kaavan laatiminen ja hyväksyminen: - Käytännössä on vaikea nähdä, mistä syystä joukko kuntia vapaaehtoisesti laatisi ko. kaavamuotoa. - Kaavaprosessina raskas ja hyväksyminen vaikeaa sovitaa mm. eri kuntien valtuustokausiin. Prosessin kesto pitkä melko varmasti. - Pienet kunnat joutuvat isojen vietäviksi. - Toisaalta yksikin kunta (ja siellä osallinen) voi estää laajasti vaikuttavan suunnitelman.
Laadulliset vaatimukset: - Maanomistajalle aiheutuvan kohtuuttoman haitan lisäksi harkintaan kohtuuton hyöty (tasapuolisuus). - Miten tämä tapahtuu: "Kaavaa laadittaessa on selvitettävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat." Kuka selvittää, miten ja kuka päättää?
- Pykälän 1 momentin 3 kohdassa säädettäisiin keskusta-alueiden palveluiden kehittämisedellytyksiä koskevista vaatimuksista: Pitää myös huolehtia siitä, että keskusta-alueilla tosiasiallisesti on sijoittumismahdollisuuksia uusille toimijoille. Keskustojen ulkopuolisten alueiden kehittämisen voimakas rajoittaminen voi tietyissä tapauksissa antaa keskustojen ulkopuolelle jo sijoittuneille toimijoille kohtuuttoman kilpailuedun, kun uusien toimijoiden sijoittuminen ko. alueille käytännössä estettäisiin. - Pykälän 1 momentin 7 kohdassa säädettäisiin elinkeinoelämän kestäviä toimintaedellytyksiä koskevasta laadullisesta vaatimuksesta: kohdassa mainitaan toimiva kilpailuympäristö sekä riittävät sijoittumismahdollisuudet, mikä on erittäin hyvä. Olisi suotavaa, että kilpailunäkökulma näkyisi myös maakuntakaavoituksen tasolla. - Momentit 3 ja 7 voivat olla keskenään ristiriitaisia, jos pykäliin vedoten rajoitetaan uusien sijaintien riittävyttä.
Yhteiset yleiskaavat lienevät mahdollisia nykyisinkin. Voitaisiko ajatusta kansallisista kauunkipuistoista laajentaa ylikunnalliseen yhteistyöhön pääkaupunkiseudulla, esim. Vantaanjoen varsilla ja Helsinki-Espoo rannoilla.

Metropolialueiden erityistarpeisiin tulee kiinnittää huomiota esimerkiksi siten, että maakuntakaavassa määritetään alueet joilla laaditaan kaupunkiseutukaava ja maakuntakaava ohjaisi taas laajempaa aluetta. Vrt Turku, Tampere ja PKS alueet, joissa yhtenäinen lähes katkeamaton kaupunkirakenne tulisi suunnitella kokonaisuutena kaupunkiseutukaavassa ja kehyskunnat sisältävä koko alue maakuntakaavassa.
Kaupunkiseutukaava on hyvä lisäys lakiin. Vaikka niiden laatimiseen ei nyky näkymillä synny suoranaista ryntäystä, tarjoaa laissa oleva valmis kaavataso yhteistyöhön kykeneville seuduille käyttökelpoisen välineen.
Jos kaupunkiseutukaava on vapaaehtoinen, niin mikä taho (mikä kunta) sitä ryhtyy vapaaehtoisesti laatimaan ja millä mekanismeilla saa siihen muut kunnat mukaan?
Nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa kaupunkiseututasoinen yleiskaava on mahdollinen, ja se perustuu vapaaehtoisuuteen. Koska se perustuu vapaaehtoisuuteen, sitä ei ole käsityksemme mukaan juurikaan käytetty ja kaupunkiseutukaavalle saattaisi käydä samoin, jos sen laatimiseen ei aseteta velvoitetta tietyissä sitä vaativissa tilanteissa. Vahvin väline kasvavien kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteeseen ohjaamiseen ovat tällä hetkellä MAL-sopimukset, jossa valtio yhdessä kuntien kanssa pääsevät neuvotteluiden kautta yhteiseen maankäytön näkemykseen. MAL-sopimuksien seurantaraporttien mukaan reilusti yli 90 prosenttia asutuskannasta sijoittuu ensisijaisille tavoitealueille ja vain muutama prosentti haja-asutusalueille. Tämä kertoo sopimuksiin perustuvan kaupunkiseututasoisen maankäyttösuunnittelun toimivuudesta. Valtio voi halutessaan jo nykyään edellyttää MAL-sopimuksin kasvavia kaupunkiseutuja laatimaan kuntarajat ylittävän kaupunkiseututasoisen yleiskaavan. Kaupunkiseutukaavan laatiminen tulisi asettaa pakolliseksi tilanteissa, jossa kuntien risteävät intressit estävät tai hidastavat kaupunkiseudun (=useamman kunnan) yhteisen joukkoliikennejärjestelmän, palveluverkoston tai vaikkapa kunnan rajan tuntumassa olevan asuntoalueeksi sopivan vyöhykkeen järkevää kehittämistä. Yhteinen kaupunkiseutukaava asettaa vaikean kysymyksen siitä, missä yhteinen kaupunkiseutukaava tulisi hyväksyä. Mikäli se hyväksytään jokaisessa kaupunginvaltuustossa erikseen, tämä johtaisi pienimpään yhteiseen nimitysjään, eikä aidosti yhteisiin linjavetoihin. Kaupunkiseutukaavan hyöty olisi kyseenalainen tilanteissa, jossa yksittäinen kunta ottaisi kielteisen kannan kaavaan.
Senaatti-kiinteistöt huomauttaa, että mikäli pykäläluonnoksen mukaisesti kaupunkiseutukaavaa säädetään vapaaehtoiseksi, niin kaupunkiseutukaavoja ei välttämättä tulla laatimaan ja näin ollen lainsäädäntöuudistus voisi tältä osin jäädä vaikutuksettomaksi. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt on huolissaan siitä aiheuttaako vapaaehtoinen kaavataso valitusmahdollisuuksineen yhden kuntavaalikauden pituisen ylimääräisen viiveen kiinteistöjen kehittämiseen. Lakiuudistuksen henkeen sopisi paremmin se, että kaupunkiseutukaavan oleelliset strategiset linjaukset kirjattaisiin mukaan maakuntakaavaan ja yksityiskohtaisemmat linjaukset kuntakaavaan. Kahdella kaavatasolla saataisiin tavoitteiden mukaisesti sujuvampi ja prosessina nopeampi kokonaisuus.

7. Kommentit kuntakaavaa koskeviin pykäliin

Vastaajien määrä: 11

Vastaukset
Yksi kuntakaava on hyvä rakenne. Isot kaupungit vastustavat muutosta, mutta se on toteutettavissa, koska oikeusvaikutteisia ovat kaavakartta ja -määräykset, jolloin rakentamisen ja muun ohjaamisen tarkkuus ilmenee niistä. Myös strategiset kuntakaavataavoitteet saadaan kaavojen digitaaliseen rakenteeseen. Kuntakaavasta puuttuvat sisältövaatimukset; miksi? Kuntakaavamääräykseen tulkee ehdottomasti liittää kuntakaavan tarkkuustasoa koskevat määräykset, jotka nykyisiin sisältyvät implisiittisesti vain kaavatasoihin (maakuntakaava, yleiskaava, asemakaava). Omana kohtanaan voi ottaa myös kuntakaavakartan; miksi jättää tyhjäksi ja säätämättä kaavojen oikeusvaikutteiset osat? Miksi kuntakaavan laatimisoite voi tulla vain kunnan jäseneltä, kun alueelle voi haluta tulla investoija, joka ei vielä ole kunnan jäsen.
Lisäisin yksityisen aloitteen kohtaan myös maankäytösopimuksia koskevat säännökset. Lisäksi jokin järjestelmä, jossa kuntakaavan muuttamista rajoittava maakuntakaavan osittaismuutos/poikkeus voitaisiin käsitellä suppeassa menettelyssä. Tämä on investointien kannalta tärkeää.
miksi uusi nimitys. kyseessä on asemakaava.
Pidämme hyvänä, että kuntakaavan laadullisissa vaatimuksissa on mainittu energiahuollon tarkoituksen mukainen järjestäminen. Tulee kuitenkin muistaa, että kuntakaavan alue voi toimia myös osana valtakunnallisen energiahuollon tarpeita, jotka tulee myös ottaa huomioon kuntakaavaa laadittaessa.
Kuntakaavan tarkoitus: - Tulee ennen kaikkea ohjata rakentamista kuten asemakaava. Nyt puuttuu kaikki kiinteistönjakoon ja tonttijakoon liittyvä viittaus. Ei voida ajatella rakennuspaikkojen sijoitusta ja ulottuvuutta ilman asemakaavan tapaista ohjausta yksiselitteisesti!
Laatiminen ja laatimistarve: - Kuntakaavan epämääräisyys ja tulkinnanvaraisuus rakentamisen ohjausvaikutuksen suhteen johtaa sekavuuteen siitä, mikä kumotaan milloinkin.

<p>Laadulliset vaatimukset:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kohta 5): lisäyksenä tonttitarjontaan riittävyys ja monipuolisuus. - Tämä kohta vaatisi säätöä: "Kuntakaava ei saa suoraan rakentamista ohjaavien alueiden ulkopuolella..." <p>Oikeusvaikutukset:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asemakaavan mukainen, suoraan rakennuslupaan tähtäävä vaikutus, tulee säilyä. - Rakennusvalvontaan jää liian paljon ratkaistavaa (vähillä resursseilla). Kuka, miten ja missä vaiheessa ratkaisee, vaikeutetaanko kuntakaavan toteutumista (?).
<ul style="list-style-type: none"> - Kuntakaavan käsite nykyisen yleis- ja asemakaavan korvaajana on hyvä kehityssuunta - Mahdollisuus käyttää kuntakaavaa suoraan rakennuslupan perusteena on hyvä kehityssuunta - Hankekaavoitus eli kehittäjän käynnistämä yksityiskohtainen kaavoitus tulisi mahdollistaa. Lakiin tulee siksi lisätä kiinteistönomistajan mahdollisuus saada hallinnassaan olevalle kiinteistölle valmisteleman kaavaehdotus kunnanvaltuuston (tai hallitus, lautakunta) päätettäväksi. - Kuntakaavan laadullisista vaatimuksista keskusta-alueiden palveluiden kehittämisedellytykset: Pitää myös huolehtia siitä, että keskusta-alueilla tosiasiallisesti on sijoittumismahdollisuuksia uusille toimijoille. Keskustojen ulkopuolisten alueiden kehittämisen voimakas rajoittaminen voi tietyissä tapauksissa antaa keskustojen ulkopuolelle jo sijoittuneille toimijoille kohtuuttoman kilpailuedun, kun uusien toimijoiden sijoittuminen ko. alueille käytännössä estettäisiin. - Riittävän tonttitarjonnan vaatimus on hyvä kehityssuunta. Tulee kuitenkin tiedostaa, että riittävän määrän lisäksi myös kustannustason tulisi olla sellainen, että paikkoja tosiasiallisesti on tarjolla eivätkä jo aiemmin halvoin keskuksien ulkopuolisille sijainneille sijoittuneet toimijat saa kohtuutonta kilpailuetua edullisemmista tiloistaan. - Pykälän 1 momentin 8 kohdassa säädettäisiin kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koskevasta laadullisesta vaatimuksesta: määrältään ja laadultaan riittävien alueiden osoittaminen kaavoituksessa toimintaa varten – "riittävän" määrittelemisessä tulee antaa markkinalähtöiselle kysynnälle vahvempi rooli. Kaavoittaja ei ole paras taho arvioimaan tarjonnan määrän riittävyyttä.
<p>Kaavojen tarkkuus olisi tarpeen säilyttää niin että luonnonarvot eivät ole kaupan.</p>
<p>Kuntakaavan vireillepanolle ja kaavakäsittelyn kestolle tulisi asettaa lainsäädännössä määräajat.</p> <p>Kaavatasojen välisten määräysten ristiriitaisuuksien välttämistä koskeva kirjaus on luonnoksessa hyvin muotoiltu, "Kuntakaavassa on otettava kantaa miltä osin korvaa asemakaavan". Mahdolliset ristiriitaisuudet aiheuttavat valitusriskin, tämä riski on vältettävissä em. menettelyllä.</p> <p>Enenemässä määrin kehittämisalueena on kaupunkien valmiiksi rakennetut keskusta-alueet, joissa oleva asemakaava saattaa olla vuosikymmeniä vanha. Tällainen keskusta-alue olisi perusteltua asettaa kuntakaavassa kehittämisalueeksi. Lainsäädännössä tulisi varmistaa kiinteistökehityshankkeen sujuvoittaminen aloitteesta rakennuslupa saakka. Periaatteessa lupa voidaan myöntää kuntakaavalla, asemakaava saattaa kuitenkin olla vanhentunut (esim. oleva rakennus ylittää rakennusoikeuden määrän jopa kaksinkertaisesti). Lainsäädännössä tulisi varmistaa kehityspolku, jossa rakennuslupavalmius saavutetaan kohtuullisessa ajassa tällaisellakin alueella. Rakennuslupavalmiuden saavuttaminen hankekohtaisen kaavan perusteella tulisi varmistaa siten, että luvittaminen on mahdollista välittömästi prosessissa laaditun kaavan jälkeen. Lainsäädännössä tai perusteluissa tulisi kuvata kehityspolku tällaisille hankkeille, siis kuvaus siitä laaditaanko tarkka asemakaava tontille viitesuunnitelman pohjalta vai riittääkö kuntakaavaan merkintä tontin kehityshankkeen strategisista tavoitteista ja yksityiskohtien käsittely jätetään rakennuslupavaiheeseen jossa päätös kuntakaavan perusteella.</p> <p>Hyvin vakiintunut "yleiskaava"-niminen kaavataso on tärkeää säilyttää laissa. Yleiskaavan esiintyminen laissa takaisi sen, että tällä nimellä laaditussa prosessissa on kansalaisilla ollut kunnollinen osallistumismahdollisuus, asiallisesti tehdyt selvitykset ja vaikutusarviot sekä ulkopuolinen laaduntarkkailu (Ely-keskuksen toimesta).</p> <p>Yleiskaavoille on kuntien maapolitiikan ja maankäytön strategian välineenä välttämätön tarve, joten niitä tulisi jatkossa laatimaan. Kunnissa laaditaan nykyisinkin jo maankäyttöstrategioita, visioita ja kaavarunkoja. Näissä prosesseissa ei aina ole ollut MRL:n mukaista vaikutusten arviointia ja osallistumisen mahdollisuutta kansalaisille. Kuntien päätöksenteossa on kuitenkin voitu vedota niihinkin. Yleiskaavan poistuminen laista heittäisi "yleiskaava"-nimiset suunnitelmatkin tuohon epämääräiseen joukkoon. "Yleiskuntakaavan"- ja "detaljikuntakaavan" kaltaisten nimihirviöiden käyttöön tuloa kannattaa myös kavahtaa.</p> <p>Asemakaavan esitystapoihin on jäänyt aika paljon historiallista rasietta ja tussipiirtämisen ajoilta periytyvää kankeutta. Siksi "asema-kaava" -nimen korvaaminen "kuntakaavalla" tai vielä paremmin kuvaavalla "rakennuskaavalla" voisi olla eduksi. Asemakaava sotkeutuu kansalaisilla monesti asemapiirroksenkin. Kuntakaavan käyttöön otto olisi oivallinen mahdollisuus tehdä</p>

kaavamerkintöihin radikaalimpi modernisointi. Yhtenäiset kaavamerkinnät ovat kuitenkin edelleen tarpeen, jotta eri kuntien kaavoja pystytään lukemaan.

Kuntakaavaa käyttöön otettaessa tulee kaikki suoraan rakentamista ohjaavat kaavat ottaa selkeyden vuoksi tämän nimikkeen alle, mihin kuntakaavan skaalautuvuus antaa hyvät mahdollisuudet. Yleiskaava jäisi silloin selkeästi vain suunnittelua ohjaavaksi välineeksi.

Nykyisen lain vastaaviin lukuihin verrattuna luonnoksesta pois jätetyt pykälät ja momentit herättävät seuraavia kysymyksiä:

Rakennuskiellot kaavan laatimisajaksi(MRL 38§ ja 53§) eivät ole luonnoksessa mukana. Onko rakennuskiellon käyttömahdollisuus jäämässä kunnilta pois vai ovatko nämä pykälät siirtymässä lain muihin lukuihin?

MRL 54§:n toista momenttia ei ole kopioitu luonnokseen.

Momentissa on selkeitä tavoitteita kuten:

"Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita."

Momentti on luonnoksessa korvattu huomattavasti lievemällä ilmaisutavalla:

"Kuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota:

- virkistykseen soveltuvien alueiden, puistojen ja viherympäristön riittävyyteen ja jatkuvuuteen;
- rakennetun ympäristön laatuun sekä elinympäristön terveellisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen"

Sen sijaan kolmas momentti on kopioitu entisen sisältöisenä. Siinä sanotaan muun muassa:

"Kuntakaava ei saa suoraan rakentamista ohjaavien alueiden ulkopuolella aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Valikoiva kopioiminen on omiaan herättämään ajatuksia painotusten muuttumisesta.

Nyt kirjoitetuissa pykälissä ei ole kuntakaavan pohjakartalle asetettuja vaatimuksia (MRL 54 a§ ja 54B§, asemakaavan pohjakartta).

Jonkinlainen kaavan pohjakartan tarkistus varmaan tarvitaan tulevaisuudessakin, vaikka kartan tarkkuus ja kuntakaavan esitysmittakaava voivat vaihdella hyvinkin laajassa haarukassa tilanteen mukaan.

MRL59 § (Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus) vastaavaa pykälää ei ole mukana luonnoksessa.

"Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset."

Tämä pykälä on sovelnut lähinnä pienimuotoisiin omakotitonttien muutoksiin, jossa rakennusoikeus ei lisäännä. Pykälälle on ollut aikanaan tarve. Onko syytä säilyttää tulevassa laissa jossain kohdassa?

Liian yleispiirteiset kaavat voivat aiheuttaa käytännön haasteita mm. tulkinnan ja alueiden rajausten osalta: sama alue voidaan tulkitsijasta riippuen määritellä käyttötarkoitukseltaan joksikin ja toisen tulkitsijan mukaan joksikin toiseksi. Alueiden rajaukset eivät tällöin ole riittävän selkeitä vaan olemassa olevaa toimintaa voidaan helposti ajaa ahtaalle epämääräisen kaavamerkinnän/ aluerajauksen osalta.

Liian yleispiirteinen kaava ei sido kaavanlaatijaa, vaan kaavaa voidaan (väärin)käyttää minkä tahansa hankkeen ajamiseen.

Ei liene tarkoituksenmukaista, että vastakkaiset intressit törmäävät yhä herkemmin, jos kaavat ovat kovin yleispiirteisiä eivätkä ota tarpeeksi yksityiskohtaisesti kantaa tietyn alueen/kohdan/paikan käyttötarkoitukseen.

Kuntakaava olisi jatkossa aina oikeusvaikutteinen, keskeinen rakentamista ohjaava ja sen mahdollistava kaava. Alustavien säännösten mukaan tavoitteena on kuntakaavan skaalautuvuus eli kunta voisi harkita millä tasolla kutakin aluetta olisi tarkoituksenmukaista suunnitella ja ohjata. Kuntakaavan sisältövaatimukset vastaavat pitkälti nykyisen asemakaavoituksen sisältövaatimuksia. Nykyinen yleiskaava-asemakaava -suhde poistuisi. Kuntakaava voisi olla sisällöltään yleispiirteisempi antaen vain kehittämisperiaatteita tai sitten yksityiskohtaisempi.

Kahden kaavatason, yleiskaavan ja asemakaavan yhdistäminen yhdeksi kuntakaavaksi on tavoitteena kannatettava, parhaimmillaan kaavoitusta nopeuttava ja joustavuutta lisäävä tavoite. Jos kuntakaavan sisältövaatimukset jätetään kovin väljiksi, ongelmaksi todennäköisesti muodostuu eri kuntien kaavoittajien erilaiset tulkinnat siitä, kuinka yksityiskohtaiseksi kuntakaava tulisi tehdä. Pahimmassa tapauksessa kaavatasoja syntyisi lisää, ensin tehdään kehittämisperiaatteet sisältävä kuntakaava (vrt.

<p>nykyinen yleiskaava) ja sen jälkeen sitä aletaan tarkentaa ”detaljikutakaavaksi”. Nykyinen MRL tarjoaa myös mahdollisuuksia - ongelma on nykyäänkin paikoitellen liian tiukka lain tulkinta ja sen seurauksena liian detaljoidut kaavaratkaisut.</p> <p>Kuntakaavan laadulliset sisältövaatimukset vastaisivat nykyisen asemakaavoituksen laatuvaatimuksia, uusia säännöksiä toki on lisätty mm. ilmastomuutosta hidastavia tavoitteita. Näiden vaatimusten täyttämiseksi kaavoittajat edellyttävät tätä nykyä erittäin moninaisia selvityksiä, jotka liittyvät ympäristöön, liikenteeseen, häiriötekijöihin ym., joita pitkissä kaavaprosesseissa tehdään useita kertoja tilanteiden muuttuessa. Selvitykset kustantaa varsin usein hakija. Laadittavista selvityksistä tulisi lakiin luoda yhtenäiset periaatteet sekä sisällön että kustannusvastuun osalta.</p> <p>Asemakaavoituksen suurimpia ongelmia nykyisellään ovat kaavahankkeiden pitkät läpivientiajat. Lainsäädäntöön tulisi ehdottomasti lisätä pykälä, jossa todetaan, että kaava-aloitteen tekijän hakemukseen tulee saada kohtuullisessa ajassa vastaus ja päätös siitä, että kaavahanke saadaan käyntiin sekä arvio prosessin kestoajasta.</p>
<p>Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan uudistuksen tavoitteena tulee olla, että kaavatasot muodostavat yhden toimivan ajantasaisen kokonaisuuden. Yleis- ja asemakaavan korvaaminen kuntakaavalla on kannatettava uudistus, joka osaltaan voisi tehostaa kaavoitusprosessia.</p> <p>Haasteena Senaatti-kiinteistöt näkee sen, että kuntakaava monien mahdollisuuksien myötä edellyttää myös kunnilta paljon uudenlaista ajattelua ja toimintatapa. Kaavatyypin kirjo ehkä lisääntyisi entisestään, kun kussakin kunnassa sovellettaisiin kuntakaavaa hieman eri tavoilla. Tämän haasteen Senaatti-kiinteistöt nostaa esiin siksi, että sen kokemuksen mukaan jo nyt on havaittavissa, että yleis- ja asemakaavoja tehdään hyvin eritasoisina eri kunnissa.</p> <p>Siirtymäaika nykyisestä kaavajärjestelmästä uuteen tulisi määritellä ja rajata selkeästi. Muutokselle tulee varata riittävästi aikaa, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu turvataan myös jatkossa. Selkeästi määritellyt aikarajat varmistaisivat sen, että kaikki kunnat ryhtyvät asian valmisteluun riittävän nopeasti riittävin resurssein.</p>

8. Kommentit kaikkia kaavatasoja koskeviin pykäliin

Kaavan esitystapa, kaavatietojen saatavuus valtakunnallisessa maankäyttöjärjestelmässä, kaavan voimaantulo ja hyväksymispäätöksestä tiedottaminen

Vastaajien määrä: 10

Vastaukset
Vain kuntakaavaa koskeva viittaus kuuluisi kuntakaavakohtaan. Kaikkia kaavoja koskeva viittaus voisi koskea myös digitaalisten kaavojen oikeusvaikutusta esim. valtakunnallista maankäyttöjärjestelmää koskevassa pykälässä. Kaava voi tulla voimaan osin ennen lainvoimaa, jos valitus ei kohdistu johonkin osaan. Digitaalisen maankäyttöjärjestelmän ja digitaalisten kunnallisten ilmoitusten julkaisun samanaikaisuutta harkitsisin suhteessa kaavan voimaantuloon. Vanhan kodifikaatiota voisi yleisesti välttää ja lisätä uutta ajattelumallia vielä enemmän, vaikka hyvä pohja tässä jo on.
onko näissä niin merkittäviä eroja että tarvitaan uudet nimet kaavatasoille? mielestäni ei. sekoittaa vain hyvin toimivaa ja oikeudessa vakiintuneiden päätösten käyttöä ennakkotapauksina. vai siihenkö juuri tähdätäänkin?
Kaavajärjestelmän tarkoituksena on ohjata tulevaa maankäyttöä. Tämän vuoksi kaikkien kaavatasojen kaavamerkinöissä tulisi selkeästi erottaa nykyinen ja suunniteltu sähkönsiirtoverkko.
Suoraan rakentamista ohjaavassa kaavassa on olennaisena asiana esittää ohjeellinen tai sitova tonttijako. Erityisesti kun se liittyy alueen rakentamisen tapaan ja laatuun. Se muodostaa myös kiinteistömuodostuksen, tonttitarjonnan ja alueen toteutuksen pohjan.
Esteellisyyssäännöksiä tulisi kehittää nykyistä konkreettisimmiksi.
Hierarkiatasojen tulisi keventää ja yksinkertaistaa esim. Kaupunkien valmiiksi rakennetut keskusta-alueilla, oleva asemakaava saattaa olla vuosikymmeniä vanha. Tällainen keskusta-alue olisi perusteltua asettaa kuntakaavassa kehittämisalueeksi, lainsäädännössä tulisi varmistaa kiinteistökehityshankkeen sujuvoittaminen. Periaatteessa lupa voidaan myöntää kuntakaavalla, kaava saattaa kuitenkin olla vanhentunut (esim. oleva rakennus ylittää rakennusoikeuden määrän jopa kaksinkertaisesti). Lainsäädännössä tulisi varmistaa kehityspolku, jossa rakennuslupavalmius saavutetaan kohtuullisessa ajassa tällaisellakin alueella. Rakennuslupavalmiuden saavuttaminen hankekohtaisen kaavan perusteella tulisi varmistaa siten, että luvittaminen on mahdollista välittömästi laaditun ”tonttikohdaisen” kaavan jälkeen (uuden MRL:n mukainen kaavataso ?).
Lainsäädännössä tai perusteluissa tulisi kuvata kehityspolku tällaisille hankkeille, siis kuvaus siitä laaditaanko tarkka asemakaava tontille viitesuunnitelman pohjalta vai kuntakaavaan merkintä tontin kehityshankkeen strategisista tavoitteista ja yksityiskohtien käsittely jätetään rakennuslupavaiheeseen.
Kaavan esitystapa
Pykälä, jonka mukaa kaava oheisaineistoinen on oltava saatavilla valtakunnallisessa koneluettavassa muodossa on erittäin toivottava. Pelkän kaava-aineiston saaminen ei kuitenkaan riitä, ellei kansalaiset ja etujärjestöt saa käyttöönsä myös ajantasaisia

<p>kartta-aineistoja, joihin voi kaavaa peilata. Osa kunnista on jo vapauttanut kartta-aineistonsa, mutta monet kunnat pitävät edelleen karttojen,- asemakaavojen ja ilmakuviansa numeeriset aineistot yksityisille ja järjestöille ylivoimaisen korkeiden maksumuurien takana. Maankäyttö ja rakennuslailla tulisikin pakottaa kunnat avaamaan myös kuntien kartta-aineistot kaikkien käyttöön avoimena koneluettavana datana.</p>
<p>Elinkeinoelämän toiminta- ja kehittämisedellytykset ja (kansainvälinen) kilpailukyky tulee ottaa kaikilla kaavatasoilla laadullisina ja toiminnallisina tekijöinä huomioon. Elinkeinoelämän osalta huomioonotettava myös koko valtakunnan laajuinen vaikutusalue, mikä heijastuu liikennejärjestelmään, saavutettavuuteen, kilpailukykyyn, työpaikkoihin ja toimintavarmuuteen.</p>
<p>Lentoasemien kehittämismahdollisuuksien turvaamisen kannalta olennaista on kansainvälistä ja valtakunnallista intressiä turvaava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden riittävä ohjausvaikutus. Finavia katsoo, että ohjaavuuden tehostamiseksi tulisi alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän jatkumona alueidenkäyttötavoitteet määritellä nykyistä täsmällisemmin ja konkreettisemmin. Finavia katsoo, että tässä tulisi huomioida sekä kansainvälisesti että valtakunnallisesti merkittävien lentoliikenteen solmukohteiden kehittämismahdollisuuksien turvaaminen ja vaikutusalueiden riittävä laajuus.</p> <p>Finavia katsoo, että valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma ja siinä päätetyt periaatteet tulee asettaa kaavoitusta ohjaavaksi elementiksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoin. Finavia katsoo, että lentoasemien maaliikenneyhteyksien järjestäminen tulee huomioida osana liikennejärjestelmäsuunnitelmaa.</p> <p>Maakunnallinen kaavataso on lentoasemien toimintaedellytysten turvaamisen kannalta tärkein kaavataso. Finavia katsoo, että maakuntakaavan on oltava alemmaa maankäytön suunnittelua ohjaava etenkin kansainvälistä ja valtakunnallista merkitystä sisältävien asioiden osalta. Maakuntakaava on tärkeä myös useita kuntia koskettavien lentoliikenteen vaikutusten yhtenäisen esittämisen ja vaikutusten hallinnan osalta, esimerkiksi sekä lentokonemelualueet että lentoasemien esterajotuspinnat ulottuvat jopa useiden kilometrien etäisyydelle lentoasemista ja siten sijoittuvat usein useamman kunnan alueelle. Tällaisissa tapauksissa ilmailun vaikutusten huomiointi voi vaihdella merkittävästikin ja lentoliikenteen etujen valvonta on lentoasemanpitäjän omissa käsissä. Samalla viihtyisien asuin ympäristöjen sijoittaminen ja rakentaminen jää vaille ohjausta ja valvontaa. Tämän vuoksi Finavia katsoo, että maakuntakaavan tulisi ohjata kansallista puolustusta tai kansainvälistä liikennettä palvelevien solmukohteiden turvallisuus- tai ympäristöperusteisten vaikutusalueiden huomiointia.</p> <p>Esitetty lakiluonnosteksti on Finavian kannalta tulkittuna yleispiirteistä, jossa liikennejärjestelmää on tarkasteltu kokonaisuutena. Lentoasemat ja lentoliikenne on osa liikennejärjestelmän kokonaisuutta, mutta kuitenkin erillisen lainsäädännön ja kansainvälisten määräysten piirissä monin tavoin eri asemassa kuin muu liikennejärjestelmän alainen liikennemuoto.</p> <p>Finavia katsoo, että alueidenkäytön suunnittelu on usein eri intressien yhteensovittamista, esimerkiksi asutuksen sijoittaminen joukkoliikenteellä hyvin saavutettavaan sijaintiin, mutta liikennemelualueelle tai sen läheisyyteen. Finavia katsoo, että uudistuvan suunnittelujärjestelmän tulisi rakentua siten, että mahdollisiin konflikteihin olisi ratkaisuperiaatteita pohdittu jo lain perusteluissa.</p> <p>Finavia pitää hyvänä ehdotusta kansallisesta maankäyttöjärjestelmästä, jossa olisi koottuna hyväksytyt kaavat ja liikennejärjestelmä väyläsuunnitelmineen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaavamerkinnot ja -määräykset tulisi selkiyttää ja yhdenmukaistaa. Tällä hetkellä eri kunnissa käytössä oleva määräyskavalkadi on varsin laaja ja tulkinnanvarainen. Kuntakaavassa ei ole tarpeen olla määräyksiä, jotka tulevat esimerkiksi rakentamismääräyksistä tai muusta lainsäädännöstä. • Kaavaselostuksen tarpeellisuus tulisi kyseenalaistaa. Erillisen ”raportin” sijasta tulisi tuottaa oheistieto, joka löytyy digitaalisesta kaavajärjestelmästä kunkin hankkeeseen kytkettynä ja jota kootaan eri kaavaprosessien tuloksena.

9. Millä muulla kuin näissä pykäläluonnoksissa esitetyllä tavalla alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää voitaisiin kehittää?

Vastaajien määrä: 9

Vastaukset
<p>Digitaalisuuden viisi perustasoa voisi ottaa huomioon. Vuorovaikutus kaavoituksesta riippumattomiin ylempiin tasoihin ja toisaalta kaavoituksesta riippuviin rakentamisen ja toiminnan tasoihin. Informaatio voisi kattaa esim. luonnonsuojelualuetta koskevat poikkeukset/hylätyt hakemukset, toisaalta kaavasta riippuvat hylätyt ja hyväksytyt rakentamisen ja toiminnan hakemukset. Tällöin kaavakarttaa napautettaessa voi havaita, millaisessa pommituksessa (soveltamisessa) se on elinaikanaan ollut.</p>
<p>kunnille velvoittava aikaraja asema(kunta)kaavojen saamiseksi vireille aloitteen/kaavoitusohjelmaan merkitsemisen jälkeen.</p>
<p>yleis(seutu)kaavojen vanhenemispykälä ja kunnille velvollisuus yleiskaavojen päivittämiseen samaan tapaan kiin asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnissa, esim 13-20v. yleiskaavan vanhenemiseksi.</p>
<p>Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän tulee olla johdonmukainen ja sen periaatteita tulee noudattaa ja soveltaa kaikilla kaavatasoilla ja koko valtakunnan alueella yhdenmukaisesti.</p>

Laillisuuden ja tarkoituksenmukaisuuden (laadun) eriyttämisessä tulee olla tarkka ja varovainen. Rakennusvalvonnan ja maankäytön suunnittelun yhteispeli tulisi saada toimimaan.
- Hallitusohjelmaan kirjattu kommentti MRL:n uudistamisesta "Edistetään kunnissa rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia." ei näy nyt esitellyissä pykäläehdotuksissa tai niiden perusteluissa mitenkään.
- Kuntien ja maakuntien välisistä menettelytapa- ja tulkintaeroista tulisi pyrkiä myös lainsäädännön keinoin eroon. Kaava- ja rakennuslupaprosessin ennakoimattomuus on hankekehittäjien yhteinen haaste. Lupa- ja valitusprosessien keston tulee puuttua.
Tulisi karsia kaavoituksesta pois epävirallisia suunnitteluvaiheita, jotka usein ovat nimeltään hämääviä (esim. kaavarunko, maankäyttöselvitys, suunnittelunäkemys jne.)
Ekologisten tavoitteiden kannalta erityisesti hankekaavojen toteutusmahdollisuuksia tulisi edistää, usein luottamusmieskäsittelyn prosesseissa olevat strategiat ja kaavoituksen tavoitteet estävät projektien etenemisen. Jäädään odottamaan uutta tulevaa linjausta ja pyritään ennakoimaan, kyse on usein erilaisista strategisista linjauksista ja nämä voitaneen huomioida kuntakaavassa tai sen selityksissä.
Tämä odotusaika tulisi välttää uudessa lainsäädännössä esim. siten että kuntakaavalle asetetaan sisältövaatimukset joiden perusteella voidaan hankekaavoja viedä eteenpäin joustavasti.
Kaavoihin voisi kehittää laadullisten vaikutusten arviointimenettelyn, ja/tai vahvistaa yhteiskuntataloudellisten vaikutusten arvioinnin tarpeellisuutta ja niiden huomioon ottamista, esim. sekä kaavan että hankkeiden kautta syntyvät vaikutukset. Taloudellinen toimeliaisuus on kestävä yhdyskuntakehittämisen taustalla, ja sitä tulisi korostaa.
<ul style="list-style-type: none"> • Kaavoituksen uudistamisen yhtenä lähtökohtana tulisi olla moninkertaisen työn välttäminen prosessissa kaavoitus-hankesuunnittelu-suunnittelu-rakennuslupa-toteutus. MRL:n uudistuksessa tulisi erityisesti kiinnittää huomiota em. prosessin eri vaiheiden rajapintoihin. • Kaavoituksen digitalisointi ja niihin yhteensopivien kaupunkimallien kehittäminen nopeuttaisivat kaavoitusta ja hankkeiden toteuttamista sekä vähentäisivät virheiden mahdollisuutta, kustannuksia ja moninkertaista työtä. Tämä edistäisi myös kansalaisten ja yritysten mahdollisuutta asioida kaikissa kaavavaiheissa sähköisesti sekä hankkia kaava-asiakirjoja ja muita rakentamisen kannalta tärkeitä dokumentteja • Kuntakaavan laatimisolotta koskevaa pykälää tulee terävöittää, koska se ei juurikaan tuo uusia eväitä nykyjärjestelmään nähden. Kannattamme Raklin lausunnossaan tekemää ehdotusta kiinteistönomistajan kaavanvalmisteluoikeudesta.

10. Yleiset kommentit ja kommentit lain jatkovalmisteluun

Vastaajien määrä: 10

Vastaukset
Jatkakaa avointi valmistelua ja pitäkää kaikki kestävä kehityksen pilarit mukana tasapuolisesti. Vähentäkää teemakohtaisia intoiluja (SEVESO, ilmastonmuutos) ja pysykää yleisellä tasolla jotakin vastaan tai jonkun puolesta sodittaessakin. Asetustasolle voi siirtää yksityiskohtia, jos koodifikaatio paisuttaa liikaa.
rungoksi ja käsitteisiin MRL, josta on vakiintunutta oikeuskäytäntöä, ettei siirtymäkaudelle tule kahta käytäntöä; uutta ja vanhaa joka ei päde enää. nykyiset kaavat ovat toimivia. missä uudessa himmelissä sijaitsee maanomistajan laatima ranta-asemakaava "maanomistajan rantakunta-kaava"?!?
Maankäytön suunnittelumateriaalin sähköistä saatavuutta paikkatietomuodossa, niin vahvistettujen kuin tekeillä olevien kaavojen osalta, tulee kehittää. Käytännössä tämä tarkoittaa, että jonkun tahon tulee koordinoita asiaa valtakunnallisesti ja vastata tiedon säilyttämisestä ja ajantasaisuudesta.
Säilytetään yksiselitteiset kaavat. Erityisesti asemakaava on niin vanha ja koeteltu maankäyttöä ja rakentamista ohjaava suunnitelma, että sille ei ole tarve tehdä mullistavia uudistuksia. Nimenomaan digitaalisen aineiston ja kartta-alustojen avulla voidaan erottaa em. kaavatasoista selvitykset, oheismateriaali ym. juridiseen kaavaan liittyvä. Suurempi ongelma laadulle ovat aineistojen päällekkäisyys, sekoittuminen ja epäyhtenäisyys: Metsää ei enää näe puilta.
Yleisen edun huomioon ottaminen tapauksissa, joita on vaikea kuvata taloudellisesti, olisi tärkeää. Poikkeuslupamahdollisuuksia olisi karsittava ja ns. postimerkkikaavoja vähennettävä. (esim. Helsingin keskustan suunnitelmassa). Kaavamonopolin käyttämistä kunnan talouden kohentamiseen olisi vähennettävä. Jo nyt on kerrottu julkisuudessa, että kaupakeskuksia on liikaa ja että niistä tulee pudotuspeliä.
Kaava ja rakennuslupaprosessin läpimenoaikojen varmistaminen tulisi huomioida Lainsäädännön muutoksissa kokonaisuutena, nykyprosessissa käsittelyaika vaihtelee liiaksi hankkeiden ja kuntien välillä. Ajoittain hankkeiden valmistelu jää odottamaan yleiskaavaa, on mahdollista että vahvistuvassa kaavassa ei kuitenkaan korttelitasolla oteta kantaa esim, käyttötarkoitukseen. Onko tarkoituksena kirjata tarkkoja käyttötarkoituksia tuleviin kuntakaavoihin, suunnittelu ja tähän liittyvät selvitykset vaativat aikaa usein tämä olisi luontevaa tehdä asemakaava- tai hankekaavavaiheessa.

Nykytilanteessa jo 7 vuotta vanha kaava voi olla vanhentunut hankkeiden ja asukkaiden tarpeiden näkökulmasta. Kuntakaavan "määräaikaisuus" tulisi ulottaa myös vaatimuksena asemakaavan tuoreuttamiseen. Ilmeisesti luonnoksessa tämä tarve on tarkoituksenaan hoitaa siten että kuntakaavaan otetaan kirjaus asemakaava-alueen uusista linjauksista, toimiva malli mutta mahdollinen strateginen kirjaus esim. autopaikkojen uusista normeista kaupunkikaavassa ei sellaisenaan ole käyttökelpoinen kaikilla voimassa olevilla asemakaava-alueilla. Lienee mahdollista menetellä siten että yleiskirjaus valtuuttaa lupaviranomaisen myöntämään vähäisen poikkeaman tällaisen yleiskirjauksen perusteella, tämä nopeuttaisi kaavapoikkeamaan verrattuna prosessiaikaa.

Luonnoksessa ei ole esitetty muutoksia maankäyttömaksuja ja kehittämiskorvauksia koskeviin säännöksiin, eräät kunnat ovat alkaneet soveltaa myös lähiöiden täydennysrakentamisessa erilaisia hallintamuotovaatimuksia (ARA, välimalli, vapaa vuokra, omistusasuminen). Esim. rakennusoikeuden kaksinkertaistuksessa tulevasta vahvasta kaavasta 50 % on myytävä ulos ja omistaja saa "pitää" olemassa olevan oikeuden, tällaiset linjaukset usein kaatavat koko hankkeen. Lähiöiden segregaaation estämiseksi ja infran täysipainoisen hyödyntämisen näkökulmasta täydennysrakentamista tulisi edistää, ammattimaiset toimijat olisivat hyvä veturi alueilla ja erilaisia hallintamuotoja tulisi luonnostaan mikäli vaatimuksia tarkasteltaisiin kaupunginosakohtaisesti eikä tonttikohtaisesti. Vaatimukset on jossain määrin rinnastettavissa kuntien oikeuteen periä osa kehittämiskorvauksesta rakennusoikeutena, mikäli tätä tulkintaa sovellettaisiin tulisi kiinteistönomistajia kohdella tasapuolisesti.

Kiitos, liikennejärjestelmiä ja saavutettavuutta tuotu hyvin esiin.

Katsomme, että MRL:n uudistamiseen on tarvetta, jotta lainsäädäntö saadaan vastaamaan suunnittelun ja rakentamisen muuttuneita tarpeita.

Senaatti-kiinteistöt pitää Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta tarpeellisenä ja toivoo lausuntopyyntöön uudistusta valmisteltaessa jatkossakin mahdollisuutta vaikuttaa uudistuksen sisältöön. Senaatilla tehdään jatkuvasti työtä maankäytön parissa erityisesti kiinteistöjen kehitys- ja myyntiyksikössä ja Senaatti pyrkii myös kehittämään maankäyttöä, esimerkiksi olemalla mukana rahoittajan roolissa Tampereen Teknillisen yliopiston tutkimushankkeessa (Kiinteistökehittämisen innovaatioita tukevat maankäyttöprosessit (Plancity) - Uudet arvonluonnin mallit maankäytön prosesseissa ja kiinteistö-kehittämisessä).

Kommenttipyyntöön Senaatti-kiinteistöt on saanut tietoon RAKLI:n kautta ja pyrkii nyt kommentoimaan pykäläluonnoksia ylätasolla sekä välittää samalla Ympäristöministeriölle joitakin kiinteistöjen kehitys- ja myynti-yksikön asiantuntijoiden laatimia, pykäläluonnosten esiin nostamia, kysymyksiä. Senaatti-kiinteistöt tulee kommentoimaan pykäläluonnosten sanamuotoja tarkemmin seuraavan lausuntopyyntöön yhteydessä.

Senaatti-kiinteistöille aluekäytön suunnittelua koskevia maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä uudistettaessa tärkein päämäärä on kaavaprosessi tehokkuus ja nopeus - oikeusturvaa unohtamatta ja kuntien kaavoitusmonopoli säilyttäen. Senaatti-kiinteistöt näkee tällä hetkellä maankäytössä ongelmana kaavoitusprosessin keston ja näin ollen mahdollisimman yksinkertaisen prosessin tulisi Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan olla tavoittila. Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan kaavoitusprosessille tulisi luoda lainsäädännön tasolla tavoite-aika ja kuten jo sanottua MRL-uudistuksessa tavoittilana tulisi olla järkevä, toimiva ja yksinkertainen kaavoitusprosessi.

Kommentit liittyen kuntakaavan laatimisaloitteeseen:

Senaatti-kiinteistöt näkee tärkeänä kunnan jäsenen määrittämisen lain tasolla - onko kunnan jäsen myös yritys? Lisäksi tulisi määritellä, voiko aloitteen tehdä kuka tahansa kunnan jäsen sekä lisäksi se mistä kohteista aloitteen voi tehdä.

Senaatti-kiinteistöjen kommentit RAKLI:n esitykseen kiinteistönomistajan kaavanvalmisteluoikeudesta:

Senaatti-kiinteistöjen mielestä ehdotus kiinteistönomistajan kaavanvalmisteluoikeudesta on kannatettava. Ehdotus nopeuttaisi kaavoitusprosessia ja lisäisi kaavoitukseen käytettävissä olevia resursseja.

Kysymykset RAKLI:n esitystä kiinteistönomistajan kaavanvalmisteluoikeudesta koskien:

Mikä taho tässä olisi esittelijänä? Maanomistaja vai kunnan esittelijä? Tämä tulisi Senaattikiinteistöjen näkemyksen mukaan määritellä.

Säilyisikö laissa nykyinen vaatimus kaavan laatijan pätevydestä? Eli maanomistajalla tulisi olla riittävä osaaminen (esim. konsultti)? Senaatti-kiinteistöt pitää pätevyysvaatimuksen kirjaamista lain tasolle tärkeänä.

Esityksen pohjalta jää epäselväksi se, mitä kaavaehdotuspäätösten määräajalla tarkoitetaan. Onko esityksen tarkoitus se, että kaavaehdotuksen hyväksymispäätös tehdään määräajassa vireille tulosta? Mikäli ehdotuksen tarkoitus on tämä, niin Senaatti-kiinteistöt huomauttaa, että kaavoitusprosessin aikana tyypillisesti voi tulla esiin ennakoimattomia asioita, joten jonkinlainen eläminen määräajoissa tulisi sallia.

Yleiset kommentit ja kysymykset lainsäädäntöuudistuksen jatkovalmisteluun:

Senaatti-kiinteistöt on huolissaan siitä, jäisikö yhdyskuntarakenteen eheyden varmistaminen jatkossa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kuntakaavojen varaan. Pykäläluonnosten mukaan maakuntakaava olisi jatkossa oikeusvaikutteinen vain valtakunnallisen ja maakunnallisen liikennejärjestelmän ja -verkon sekä muun infrastruktuurin kehittämisen periaatteiden sekä maakunnan viherrakenteen ja sen kehittämisen periaatteiden osalta. Lisäksi kun kaupunkiseutukaava olisi vapaaehtoinen, niin yhdyskuntarakenteen järkevyyttä isossa kuvassa ei juurikaan ohjattaisi. Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan maankäyttöä ja liikennettä tulisi suunnitella yhdessä, joten olisi erikoista, mikäli maakunnallinen laaja näkökulma maankäyttöön jäisi jatkossa puuttumaan.

Yksittäisiä kysymyksiä:

- Säilyykö vuorovaikutus nykyisen lain mukaisena vai onko siihen tulossa muutoksia? Senaatti-kiinteistöille mahdollisuus lausua kaavoista on tärkeä vaikuttamisen keino.
- Entäpä vuorovaikutus/kuulemisprosessit muissa menettelyissä kuten rakennuslupaprosessissa, onko muutoksia odotettavissa?
- Tuleeko kaavoitusmenettely eri vaiheineen säilymään nykyisellään vai onko siihen tulossa muutoksia?

Edelleen Senaatti-kiinteistöt pohtii voisiko MRL kokonaisuudistuksen yhteydessä samalla parantaa rakennusvalvonnan toimivaltaa? Kaavamääräyksiä voidaan uudella lainsäädännöllä keventää, mikäli viranomaisilla vastaavasti rakennuslupavaiheessa olisi paremmat valtuudet toteutuvan hankkeen ohjaamiseen.