

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Lakiuudistukselle asetetut tavoitteet sujuvoittamisesta ja paremmin tulevaisuuden haasteisiin vastaamiseksi ovat kannatettavia. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen tarkoituksena on ollut yksinkertaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Esitetty lakiluonnos ei kuitenkaan vastaa sille asetettuihin tavoitteisiin.

Lakiluonnoksessa uutena esitetään kaupunkiseutusuunnitelmaa, eli tulossa on yksi kaavataso lisää. Esitys ei siis tässä muodossaan vähennä eikä sujuvoita byrokratiaa. Lisääntyvä byrokratia entisestään hidastaa rakentamista ja investointeja, mikä aiheuttaa kustannusten nousua. Investoinnit tarvitsevat ennustettavaa ja sujuvaa lupabyrokratiaa. Koska kaupunkiseutusuunnitelmalla ei ole oikeudellisia vaikutuksia, mutta se menetelmiltään vastaa uutta kaavatasoa, Keski-Suomen kauppakamari on sitä mieltä, että kaupunkiseutusuunnitelma tulee poistaa lakiesityksestä.

Hidas lupakäsittely ja huono ennakoitavuus aiheuttavat kustannusten nousua ja vaikeuttavat investointeja. Myös Keski-Suomessa investointeja on hidastunut byrokratian vuoksi. Viranomaisten käsittelyajoilta vaaditaan ennakoitavuutta ja säännösten on oltava selkeitä. Lupaprosessien sujuvoittamiseksi käsittelyajat on määriteltävä laissa.

Lakiesityksessä esitetty viherrakenne ei ole määritelty mielestämme riittävällä tasolla. Nyt jää epäselväksi, miten se yhdessä muiden vaatimusten kanssa rajoittaa alueidenkäyttöä. Näiden ongelmien vuoksi esitämme viherrakenteen oikeusvaikutteisuuden poistamista lakiesityksestä.

Kannatamme lakiin esitettyä kunnan jäsenen asemakaavan aloiteoikeutta koskevaa pykälää määräaikoineen. Lisäksi jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu kunnissa varmistetaan, tulisi

lakiin lisätä maanomistajalle kunnan hyväksyessä oikeus laatia asemakaavan muutosehdotuksia omalla alueellaan. Näin hankelähtöinen kaavoitus olisi mahdollista, ja maanomistajan tarpeet tulisi huomioiduksi alusta saakka.

Keski-Suomen kauppakamari pitää osallistamista hyvänä asiana. Valittaminen tulisi kuitenkin rajata vain asianosaisiin. Lain laveat määritelmät mahdollistavat valittamisen helposti. Samasta asiasta ei pitäisi olla mahdollista valittaa useaan kertaan. Pitkät valitusprosessit ja turhat valitukset aiheuttavat investointien tarpeetonta viivästymistä ja kustannusten nousua. Pidämme tärkeänä, että elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta tärkeää asemakaavaa koskeva valitus olisi jatkossa käsiteltävä kiireellisenä.

Esityksessä sanotaan, että vähittäiskaupan suuryksikkö (yli 4 000 kem<sup>2</sup>) on osoitettava ensisijaisesti keskusta-alueelle. Jos yleis- tai asemakaavassa osoitetaan vähittäiskaupan suuryksiköitä keskusta-alueiden ulkopuolelle, on sen lisäksi, mitä muutoin säädetään, katsottava, että suunnitellulla alueidenkäytöllä ei ole haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Keski-Suomen kauppakamari on sitä mieltä, että vähittäiskauppaa koskeva sääntely rajoittaa kilpailua. Keskeiset liikepaikat keskustoissa ovat usein jo varattu nykyisille toimijoille. Tilanne on toisaalta rajoittava myös jo markkinoilla oleville toimijoille, sillä sijoittumisen ja neliörajojen sääntely estää nykyisten liiketilojen ja jakeluverkon laajentamisen. Kaavoittajan ei tule rajoittaa kaupan menestymisen mahdollisuuksia sijoittumista koskevalla erityissääntelyllä ja tiukoilla neliörajoilla. Kaupan toimijat haluavat sijoittua sinne, missä asiakkaatkin ovat.

Esityksessä ELYlle palautettaisiin oikeudet valvoa ja valittaa kaikista kuntakaavoista millä tahansa perusteella. Keski-Suomen kauppakamari on sitä mieltä, että ELY-keskusten valitusoikeutta ei ole tarpeen laajentaa, sillä sille ei ole esitelty perusteluita, miksi näin olisi tarpeen tehdä.

Keski-Suomen kauppakamarin mielestä kaavoitus- ja rakentamislakia ei tule viedä eteenpäin esitetyssä muodossa.

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

-

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

Rakentamisen sääntelyn muutokset eivät edistä rakentamisen sujuvoittamista. Selvitettävien asioiden määrän lisääntyminen lupaprosessissa ja yksityiskohtaisempi sääntely aiheuttavat lisätyötä ja kustannuksia lisääviä vaikutuksia. Keski-Suomen kauppakamari kannattaa lupakynnyksen nostamista ja lupakäytäntöjen keventämistä.

Keski-Suomen kauppakamari vastustaa valitusoikeuksien lisäämistä rakentamisluvasta. Valitusoikeuksia tulisi rajata nykytilanteesta ja kehittää keinot turhien valitusten karsimiseksi. Valitusten takia yritysten investoinnit eivät etene. Luvitukseen tarvitaan yhden luukun periaate sitovine määräaikoineen.

Viiden vuoden vastuuajaksi tulee poistaa. Elinkeinoharjoittajien väliseen sopimusvapauteen ei tulisi puuttua lailla. On mahdollista, että vastuuajan kirjaaminen lakiin lisää rakennusalan riitoja ja oikeudenkäyntejä sekä johtaa kustannusten nousuun, kun vastuuajalle tullaan todennäköisesti vaatimaan vakuuksia.

Esitys ei helpota yritysten investointien toteuttamista valitusoikeuksien lisääntyessä ja kaavoituksen monimutkaistuksessa. Hankkeet viivästyvät ja pahimmillaan jäävät jopa toteutumatta.

## 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 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?**

-

**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?**

-

Sakkara Viivi  
Keski-Suomen kauppakamari