

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

MTK Häme, Metsänhoitoyhdistys Päijät-Häme, Metsänhoitoyhdistys Kanta-Häme ja Metsänhoitoyhdistys Lounais-Häme lausuvat kaavoitus- ja rakentamislakiluonnoksesta seuraavaa: Nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa on kehittämistarpeita, joihin lakiluonnos tuo myös helpotusta, mutta kokonaisuutena nyt esitetty lakiluonnos kaipaa vielä perusteellista ja osittain periaatteellistakin muokkausta ennen lakiesityksen eteenpäin vientiä.

Osallistuminen kaavaprosessiin

Hyvä uudistus on lakiluonnoksen 354 §:n mukainen kaavoitusta koskevan ilmoituksen lähettäminen kiinteistönomistajalle. Kirjaus lain 354 §:ssä antaa kuitenkin väärän signaalin asian tärkeydestä; tällainen tiedonantovelvoite pitäisi olla osana kaavaan osallistumista koskevissa pykälissä. Tiedonsaannin kannalta olisi tarpeellista perustaa lisäksi ns. vahtipalvelu, jolloin maanomistaja tai maanomistajan edustaja voisi itse valita, minkä alueen maankäyttöön liittyvistä hankkeista toivoo itselleen ilmoituksen. Kaavoituskatsauksen sijaan kuntien nettisivuilla ylläpidettävä päivittyvä tieto on hyvä esitys, joka käytännössä toteutuu jo monessa kunnassa ja maakuntaliitossa.

Selvitykset ja tausta-aineisto maankäytön suunnittelussa

Pelkkään paikkatietoon tai malleihin perustuvia aineistoja ei pidä tuoda kaavoihin sellaisenaan. Maanomistajan oikeusturvan kannalta on tärkeää, että sellaiseen aineistoon, jonka pohjalta maankäytön suunnittelua tehdään, on mahdollista ottaa kantaa. Aineistoa on käytettävä tarkoituksenmukaisuusharkintaan perustuen. Jotta kaavamerkintöjen vaikutus olisi helpommin arvioitavissa, kaavamerkinnät pitäisi yhtenäistää valtakunnallisesti. Nykytilanteessa sama kaavamerkintä voi olla joko informatiivinen tai rajoittava ja merkintöjen tulkitseminen on vaikeaa ilman syvällisempää perehtymistä asiaan.

Kun määräykset kohdistuvat maa- ja metsätalousvaltaisille alueille, on kaavan vaikutukset näihin elinkeinoihin aina selvitettävä.

Lunastamiseen liittyvät kirjaukset

Positiivista lakiesityksessä on, että maanomistajien katualueiden ilmaisuovutusvelvollisuudesta luovutaan. Parannus nykytilanteeseen on myös se, että lunastaja korvaa myös lunastuslupavaiheen edunvalvontakulut.

Kuitenkin oleelliseen asiaan, eli lunastusperusteisiin ei lakiluonnoksessa ole tulossa toivottua muutosta. Kaikki kunnat eivät käytä pakkolunastusta maanhankintapolitiikassaan, mutta sitä käyttävissä kunnissa maanomistajat ovat kokeneet, että lunastuslupaprosessiin edetään suoraviivaisesti ilman todellisia neuvotteluita. Ensisijaisesti kunnan pitäisi pystyä toimimaan yhteistyössä maanomistajien kanssa ja toteuttamaan ns. kumppanuuskaavoitusta.

Haitankorvaukset

Metsätalouteen ehdotettu uusi korvauspykälä tunnistaa nykytilanteen epäkohdan; korvauspykälän puuttumisen. Ensisijaisena toimintamallina pitäisi korvauskynnyksen sijaan olla, että metsäalueilla toimitaan metsälain mukaisesti. Mikäli tätä toimintaa rajoitetaan, kaikesta haitasta saa täyden korvauksen. Asiassa pitäisi edetä maanomistajien kanssa neuvotellen.

Esimerkiksi ulkoilureiteistä pitäisi tehdä yhteistyössä erillinen reittisuunnitelma, eikä sisällyttää suunnittelua osaksi kaavaprosessia.

Korvauspykäläharkintaa ei ole tarpeen laissa asettaa tai mikäli se määritellään, pitäisi kynnyksen olla huomattavasti ehdotettua 3000 euroa matalampi.

Määräaikaisuus merkinnöissä ja rajoituksissa

Määräaikaisten merkintöjen käyttö on tarpeen silloin, kun suunnitellun hankkeen toteutuminen on epävarmaa. Esimerkiksi sinällään hyvien kyläkaavojen yhteydessä on syntynyt tilanteita, joissa alueita on kaavoitettu asumiskäyttöön, vaikka todellisuudessa kyseinen ala on pysynyt metsätalousalueena. Maankäytön suunnitelmat eivät aina johda toivottuun lopputulokseen, joten määräaikaisuus merkinnöissä on siksikin perusteltavissa.

Kaavoitus ja rakentamislain uudet avaukset:

Viherrakenne

Lakiluonnoksessa esitetään lisättäväksi viherrakenteen suunnittelu osana kaavojen oikeusvaikutuksellisia sisältöjä ja kaavojen laatuvaatimuksia. Tämä esitys ei toimintatavasta saatujen kokemusten perusteella ole kannatettava. Metsien kaavoittaminen pitäisi olla sallittua vain tilanteissa, joissa maankäyttöluokka muuttuu toiseksi. Muissa tapauksissa metsien käyttö perustuu metsälakiin, ei kaavoitus- ja rakentamislakiin.

Käytännössä viherrakennesuunnittelua tehdään jo nykyisinkin ja niihin liittyy monesti epämääräisesti ja moniselitteisesti tulkittavia merkintöjä ja määräyksiä. Maankäytön suunnittelussa suunnittelun painopisteen tulisi olla sellaisilla alueilla, joihin osoitetaan uutta toimintaa. Viherrakenteen suunnittelu on perusteltua tiheään rakennetussa ympäristössä ja vaikutuksiltaan ja pinta-alaltaan laajojen hankkeiden osalta. Viherrakennesäätelyn merkittävin ongelma on säätelyn epämääräisyys.

Esimerkiksi sellaisten alueiden, joilla ei ole virallista suojelurajauspäätöstä, merkitseminen suojelualueeksi maakuntakaavassa tuo alueelle epämääräisen välillisen rajoitteen, jonka perusteella ei suoraan ole mahdollista saada korvausta, mutta joka todellisuudessa vaikuttaa alueen arvoon. Metsälaki on voimassa kaavojen M- ja V-alkuisilla alueilla, mutta esimerkiksi suojelualueella ei. Tällaisille alueille ei ole mahdollista myöntää kestävän metsätalouden rahoituksen mukaista tukea esimerkiksi taimikonhoitohankkeisiin tai ympäristötukikohteisiin. Aluetta ei koske metsätuholain mukainen hyönteistuhon ennaltaehkäisevä toiminta eikä uudistamisvelvoite. Metsien käytön säätely siirtyy suoraan ELY-keskukseen, vaikka alue ei ole suoranaisessa suojelussa.

Tällaisten esitysten yhteydessä pitäisi olla tarkkaan määriteltyä, mitä viherrakenteeseen liittyvät merkinnät ja määräykset käytännössä tarkoittavat ja mitä näillä merkinnöillä tavoitellaan. Kaavoitus- ja rakentamislain ei ole tarpeen tuoda päällekkäistä säätelyä luonnonsuojelulain kanssa. Kaavasuojelusta on käytännössä erittäin huonoja kokemuksia, kun asiasta vastaava lupaviranomainen joutuu päättämään asiasta, johon hänellä ei ole valmiuksia tai tilanne on niin ristiriitainen, ettei maanomistajan oikeusturva toteudu. Erilaiset epävarmuutta tulevaisuuden hyödyntämismahdollisuuksista aiheuttavat kaavamerkinnät laskevat myös metsien vakuusarvoja. Siksi pitäisi olla selvillä, millaista käyttöä ja millaisin periaattein merkinnöillä ja määräyksillä haetaan. Jo nyt on tilanteita, joissa metsien vakuusarvot eivät riitä metsäkiinteistön hankkimiseksi haetun lainan vakuudeksi. Maanviljelijä-metsänomistajan kohdalla vakuusarvo on myös oleellinen kysymys tilan investointien kannalta.

Maankäytön suunnittelussa olisi otettava huomioon paremmin myös kestävä ruoantuotanto. Kun peltoja otetaan muuhun kuin viljelykäyttöön, olisi varmistettava, että kyseisen tilan

toimintaedellytykset säilyvät. Peltojen osalta pitäisi edellyttää maanomistajan suostumusta alueiden ottamisesta muuhun käyttöön.

Rakentamisesta:

Kaksivaiheinen rakentamislupa on tervetullut uudistus. Luvituksen jakaminen sijoittamislupaan ja toteuttamislupaan pienentää rakentajan riskiä joutua maksamaan turhia suunnittelukustannuksia, mikäli luvan saaminen jostain syystä kariutuu. Kuitenkin tämän hyödyn varmistaminen vaatii, että sijoittamisluvan byrokratia kyetään pitämään varsin alhaisena.

Samoin tervetullut uudistus on lupakynnyksen nosto. Nykyisessä lainsäädännössä onkin ollut ongelmana lupavaatimus varsin vähäisille rakennuksille ja rakennelmille. Hyvä uudistus on myös kunnan mahdollisuus vapauttaa tiettyjä vähäisiä hankkeita rakentamisluvasta.

Nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin sisältyvä yhdenvertaisuuskriteeri rakentamislupahakemuksen hylkäämisperusteena on aikansa elänyt. Tällaista lähinnä kateuteen perustuvaa kriteeriä ei saa uudesta lainsäädännöstä enää löytyä.

Purkamislupia koskeva valitusoikeus tulee rajata vain asianosaisiin. Ilmoitusmenettelyn tulee normaalisti riittää rakennuksen purkamiseen.

Lakiluonnoksen tavoite rakennusten vähähiilisydestä on kannatettava. Kuitenkin sen ”taksonomia” on jo osoittautunut vaikeaksi. Eräs asia on tässä suhteessa tosin selvä: puu sitoo kasvaessaan hiiltä. Kotimaisen puun käyttöä rakennusmateriaalina tulee kaikin tavoin edistää ja helpottaa, kuten myös kannustaa siihen mahdollisilla lupahelpotuksilla ym. Tätä edellyttää myös lakiin sisältyvä elinkaariajattelu, jonka tarkoitus on arvioida rakennuksen ja sen materiaalien koko elinkaaren ympäristövaikutuksia.

Rakentamisluvan haussa edellytetty ilmastaselvitys ei ole ollenkaan riittävän yksiselitteinen. Jo yksin ilmastaselvityksen tekijän pätevyysvaatimus on iso kysymysmerkki, joka jättää tilaa rahastamistarkoituksessa liikkuville konsulteille ja altistaa satunnaisille ilmastaselvityksen tuloksille. Lopullisen rakennuksen mahdollinen poikkeaminen ilmastaselvityksestä herättää huolta rakentajan oikeusturvan suhteen. Lisäksi byrokraattinen raportointivelvollisuus mitä ilmeisimmin vähentää rakentajan motivaatiota vähähiilisyteen.

Edellä kerrotuista syistä sekä vähähiilisyyskriteerit että ilmastaselvitys tulee rajata vain julkista rakentamista koskevaksi vähintään ensimmäisten viiden vuoden ajaksi. Kertyneen tiedon ja kokemuksen pohjalta tehdään tarvittavat muutokset määräyksiin, eikä yksityisen rakentamisen tarvitse joutua kohtuuttomiin tilanteisiin.

Rakentamisen vastuuajojen pidentäminen tuntuu sinällään hyvältä ajatukselta, mutta on omiaan lisäämään riitoja siitä, johtuuko jokin rakennuksen ongelma rakentamisajan virheistä vai myöhemmän kunnossapidon puutteista. Olisi vielä syytä tehdä vaikutusarviointia, kuinka rakennusalan markkina tulee reagoimaan vastuuajojen pitenemiseen. Samoin vaikutusta mahdollisten vakuuksien vaatimiseen ja tulisi arvioida. Vähenevätkö pienten rakennusliikkeiden toimintaedellytykset ja siten kilpailu?

Hämeenlinna, 7.12.2021

Päivi Rönni
MTK Häme

Jari Yli-Talonen
Metsänhoitoyhdistys Päijät-Häme

Eija Vallius
Metsänhoitoyhdistys Kanta-Häme

Kari Kannisto
Metsänhoitoyhdistys Lounais-Häme