

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Oulun seudun kuntien lausunto

Oulun seutu katsoo, että kaavoitus- ja rakentamislainsissa tulee huomioida kaavaprosessin sujuvuus ja kuntien kaavamonopolin säilyttäminen. Tavoitteena tulee olla lain joustavuus sekä Suomen eri osien ja kuntien erilaisten alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaustarpeiden tukeminen.

Oulun seudulla on pitkään tehty yhteistä maankäytön ja liikenteen suunnittelua. Oulun seudun seitsemän kuntaa laativat 2000-luvun alussa seudun kuntien yhteisen yleiskaavan, jonka ympäristöministeriö vahvisti vuonna 2005. Laajennus, jonka myötä yleiskaava käsitti kymmenen kuntaa, sai lainvoiman 2007. Yhteinen yleiskaava todettiin seudulla hyväksi välineeksi ohjata maankäytön suunnittelua.

MALPE-sopimuksen myötä 2013 tarkoituksenmukaiseksi välineeksi todettiin rakennemalli, joka valmistui vuonna 2015. Samaan aikaan laadittiin Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa. Uusin MAL-sopimus hyväksyttiin vuonna 2020, parhaillaan laaditaan sen toimenpiteenä Oulun seudun kehityskuva 2030+.

Nyt lausunnolla oleva lakiluonnos kaavoitus- ja rakentamislainsiksi esittää, että kaupunkiseutusunnitelma olisi uusi osa suunnittelujärjestelmää ja se olisi pakollinen Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille. Tavoitteena on sovittaa

yhteen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenne, liikennejärjestelmä ja viherrakenne. Kaupunkiseudun laajuus määritettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Suunnitelma olisi oikeusvaikutukseton.

Oulun seutu katsoo, että kaupunkiseututasoisen suunnittelun tulee jatkossakin perustua vapaaehtoisuuteen ja eri seutujen erityisiin tarpeisiin. Oulun seudun kokemusten valossa tämä on toiminut hyvin.

Kaupunkiseutusuunnitelmalle esitetään osallistumista ja vuorovaikutusta sekä vaikutusten selvittämistä kuten muillakin kaavatasoilla. On ristiriitaista, että kaupunkiseutusuunnitelman sisällöstä ja prosessista vuorovaikutuksineen säädettäisiin näin tarkasti, vaikka suunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaupunkiseudun kunnissa olisi varattava lisäresursseja uuden lakisääteisen suunnitelman laatimiseen, sekä siihen liittyviin selvityksiin ja vuorovaikutusmenettelyihin.

Lakiluonnoksen esittämä siirtyminen tietomallimuotoiseen suunnitteluun ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmään on kannatettava tavoite. Kaikkien kaavatasojen, siis myös kaupunkiseutusuunnitelman laatiminen tietomallipohjaisena aiheuttaa haasteen seudun kuntien erilaisten tietojärjestelmien vuoksi.

Lakiluonnoksen mukaan kaupunkiseutusuunnitelma ei ole velvoittavana ohjeena kuntakaavoille. Kuitenkin yleiskaavan laadullisissa vaatimuksissa todetaan: Laadittaessa yleiskaavaa kaupunkiseuduilla on kiinnitettävä huomiota myös seudullisen yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja kestävyys. Tältä osin lakiluonnos on ristiriitainen, tai ainakin vaikeasti tulkittava.

Seututasoinen yhteinen maankäytön ja liikenteen suunnittelu on tärkeää, mutta pakollisuus ja määrämuotoisuus eivät palvele seutuyhteistyöhön kohdistuvia tavoitteita. Muutoksenhakuprosessit pidentäisivät merkittävästi seututasoisen suunnittelun kestoja nykyisestä ja hankaloittaisivat merkittävästi suunnitelmien käyttöä MAL-sopimusten pohjana. Uusi suunnittelutaso jäykistäisi nykyisiä ketteriä toimintatapoja eikä toteuttaisi uudistuksen tavoitetta kaavoituksen sujuvuuden edistämisestä.

Oulun seutu on ollut tyytyväinen MAL-sopimusmenettelyyn ja pitää sitä hyvänä välineenä jatkossakin. Lakiluonnoksessa esitettyä pakollista ja tarkasti säädelyä kaupunkiseutusuunnitelmaa Oulun seutu ei kannata.

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

Oulun seudun kuntien lausunto

Oulun seutu katsoo, että kaavoitus- ja rakentamislaisissa tulee huomioida kaavaprosessin sujuvuus ja kuntien kaavamonopolin säilyttäminen. Tavoitteena tulee olla lain joustavuus sekä Suomen eri osien ja kuntien erilaisten alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaustarpeiden tukeminen.

Oulun seudulla on pitkään tehty yhteistä maankäytön ja liikenteen suunnittelua. Oulun seudun seitsemän kuntaa laativat 2000-luvun alussa seudun kuntien yhteisen yleiskaavan, jonka ympäristöministeriö vahvisti vuonna 2005. Laajennus, jonka myötä yleiskaava käsitti kymmenen kuntaa, sai lainvoiman 2007. Yhteinen yleiskaava todettiin seudulla hyväksi välineeksi ohjata maankäytön suunnittelua.

MALPE-sopimuksen myötä 2013 tarkoituksenmukaiseksi välineeksi todettiin rakennemalli, joka valmistui vuonna 2015. Samaan aikaan laadittiin Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa. Uusin MAL-sopimus hyväksyttiin vuonna 2020, parhaillaan laaditaan sen toimenpiteenä Oulun seudun kehityskuva 2030+.

Nyt lausunnolla oleva lakiluonnos kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön esittää, että kaupunkiseutusuunnitelma olisi uusi osa suunnittelujärjestelmää ja se olisi pakollinen Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille. Tavoitteena on sovittaa yhteen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenne, liikennejärjestelmä ja viherrakenne. Kaupunkiseudun laajuus määritettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Suunnitelma olisi oikeusvaikutuksen.

Oulun seutu katsoo, että kaupunkiseututasoisen suunnittelun tulee jatkossakin perustua vapaaehtoisuuteen ja eri seutujen erityisiin tarpeisiin. Oulun seudun kokemusten valossa tämä on toiminut hyvin.

Kaupunkiseutusuunnitelmalle esitetään osallistumista ja vuorovaikutusta sekä vaikutusten selvittämistä kuten muillakin kaavatasoilla. On ristiriitaista, että kaupunkiseutusuunnitelman sisällöstä ja prosessista vuorovaikutuksineen säädettäisiin näin tarkasti, vaikka suunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaupunkiseudun kunnissa olisi varattava lisäresursseja uuden lakisääteisen suunnitelman laatimiseen, sekä siihen liittyviin selvityksiin ja vuorovaikutusmenettelyihin.

Lakiluonnoksen esittämä siirtyminen tietomallimuotoiseen suunnitteluun ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmään on kannatettava tavoite. Kaikkien kaavatasojen, siis myös

kaupunkiseutusuunnitelman laatiminen tietomallipohjaisena aiheuttaa haasteen seudun kuntien erilaisten tietojärjestelmien vuoksi.

Lakiluonnoksen mukaan kaupunkiseutusuunnitelma ei ole velvoittavana ohjeena kuntakaavoille. Kuitenkin yleiskaavan laadullisissa vaatimuksissa todetaan: Laadittaessa yleiskaavaa kaupunkiseuduilla on kiinnitettävä huomiota myös seudullisen yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja kestävyYTEEN. Tältä osin lakiluonnos on ristiriitainen, tai ainakin vaikeasti tulkittava.

Seututasoinen yhteinen maankäytön ja liikenteen suunnittelu on tärkeää, mutta pakollisuus ja määrämuotoisuus eivät palvele seutuyhteistyöhön kohdistuvia tavoitteita. Muutoksenhakuprosessit pidentäisivät merkittävästi seututasoisen suunnittelun kestoja nykyisestä ja hankaloittaisivat merkittävästi suunnitelmien käyttöä MAL-sopimusten pohjana. Uusi suunnittelutaso jäykistäisi nykyisiä ketteriä toimintatapoja eikä toteuttaisi uudistuksen tavoitetta kaavoituksen sujuvuuden edistämisestä.

Oulun seutu on ollut tyytyväinen MAL-sopimusmenettelyyn ja pitää sitä hyvänä välineenä jatkossakin. Lakiluonnoksessa esitettyä pakollista ja tarkasti säädelyä kaupunkiseutusuunnitelmaa Oulun seutu ei kannata.

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

-

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 (kerrosneliometriä

-

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?

-

Krüger Claes
Oulun kaupunki - Oulun seudun kuntien lausunto
kaupunkiseutusuunnitelmasta