

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki

Lausunnonantajan lausunto

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

LUVA vastustaa ELY-keskuksen valvontatehtävän laajentamista vuoden 2017 lakimuutosta edeltävään laajuuteen. Laajentamiselle ei ole perusteita voimassa olevan lain rajatumman valitusoikeuden osalta. Lausuntojen ja viranomaisneuvottelujen kautta ELY-keskuksillakin on mahdollisuudet vaikuttaa, eikä valvontatehtävien laajentamiselle ole tarvetta.

Edellisestä muutoksesta on kulunut lyhyt aika ja esityksen on ollut tarkoitus selventää ja yksinkertaistaa asioita, ei monimutkaistaa. Kunnilla tulee säilyttää kaavoituksen päätäntävalta.

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

LUVA esittää, että viherrakennevaatimus poistetaan maakuntakaavoista pakollisena ja oikeusvaikutteisena. Kaavoihin ei tule ottaa uusia suojelumääräyksiä eikä kaavaa tule käyttää luonnonsuojelun välineenä. Erilliset viherverkostot ovat tarpeettomia ja hyvin epämääräisiä aiheuttaen tulkintaongelmia käytännössä.

Kunnille tai maakunnille ei ole lailla annettu tehtäväksi harjoittaa luonnonsuojelupolitiikkaa. Luonnonsuojelu tulee toteuttaa ensisijaisesti luonnonsuojelulailla. Kaavoitus- ja rakentamislaki ohjaa alueiden käytön suunnittelua, mutta ei saa heikentää maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää omistamaansa aluetta ja harjoittaa elinkeinoaan maa- ja metsätalousalueilla.

Mahdollisen korvaustarpeen määrittely tulisi tehdä jo kaavan laatimisvaiheessa, jolloin kaavaa laativa taho voi arvioida kaavamerkintöjen ja -määrysten vaikutukset.

Maanomistajalla tulee olla oikeus asemakaavaehdotuksen tekemiseen esimerkiksi silloin, jos alue on yleiskaavassa osoitettu yhdyskuntarakentamiseen.

LUVA pitää hyvänä, että katujen ja yleisten alueiden ilmaisluovutusvelvollisuus poistuu.

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

Tuulivoiman lisääminen on tärkeä tavoite kohti hiilineutraaliutta. Valitusmenettelyn tulee olla nopea ja yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä.

215-216 § Maisematyölupa ja sen edellytykset

LUVA pitää hyvänä, että maisematyölupapalveloitetta ei ole mahdollista asettaa yleiskaavan maa- ja metsätalousaluevaltaiseksi osoitetulla alueella eikä aina ranta-asemakaava-alueella.

LUVAn mielestä maisematyöluvun roolia tulisi selventää. Erityisesti vähäisten toimenpiteiden määrittelyä pitää selkeyttää, jolloin luvan hakemisen ehdot ovat kaikkien tiedossa.

329 § Valitusoikeus rakentamisluvasta

Ehdotetussa säännöksessä valitusoikeutta rakentamisluvasta laajennettaisiin toimialueellaan sellaiselle rekisteröidylle yhteisölle, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- ja luonnonsuojelun edistäminen. Valitusoikeuden laajennus on tarpeeton ja se tulisi hidastamaan uusiutuvan energian investointien toteutumista. Valitusoikeuden laajennus olisi vastoin sujuvoittamistavoitetta ja hidastaa Suomen hiilineutraalisuustavoitteen 2035 toteutumista.

333 § Valitusoikeus maisematyöluvasta

LUVA ei näe syytä lisätä valitusoikeutta toimialalla kuuluville viranomaisille.

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 yhdyskuntarakenne. 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?

-

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[F211207ip LUVA Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi.pdf](#)

Puputti Ilpo

METO - Metsäalan Asiantuntijat ry - LUVA – Luonnonvarat ry. Luvan jäseniä ovat METO – Metsäalan Asiantuntijat ry ja Metsäalan Yrittäjät ry sekä Agrologien Liitto ry.