

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Suomessa yksityishenkilöt omistavat suurimman osan maa-alasta. Näin myös alueidenkäytön suunnittelu kohdistuu erityisesti yksityisiin maanomistajiin ja heidän oikeuksiinsa käyttää maataan. Kyse on siis omaisuuden suojaan liittyvistä kysymyksistä.

Lakiesitys on sekava, monin tavoin maanomistajan asemaa heikentävä ja lain suhde muuhun lainsäädäntöön epäselvä. Pääpiirteissään näyttää, että lain olisi tarkoitus toimia enemmän ympäristöpolitiikan välineenä kuin maankäytön ohjaajana. Kaavan juridisena välineenä tulee olla selkeä, oikeudenmukainen ja oikeassa suhteessa muuhun lainsäädäntöön.

E erityisen ongelmallisia ovat esitykset viherrakenteista, ekologisista yhteyksistä ja metsien käsittelystä, joiden ei tule kuulua lain piiriin. Samoin maanomistajan tiedonsaantivollisuuden ja vaikutusmahdollisuuksien rajaaminen sekä valitusoikeuden laajentaminen ovat perusteettomia ja maanomistajan asemaa heikentäviä.

Luonnonsuojelulain kytkeminen kaavoitukseen ei ole hyväksyttävää, kaavoitus ei sovi eikä sitä tule käyttää luonnonsuojelun välineenä. Kaavoittajista eli kunnista ja maakunnista ei voi tehdä luonnonsuojeluviranomaisia.

Lakiin ehdotetut säännökset siitä, ettei kaavalla saa vähäistä suuremmassa määrin heikentää saamelaisten oikeutta ylläpitää ja kehittää omaa kulttuuriaan ja harjoittaa perinteisiä elinkeinojaan tarjoaa Saamelaiskäräjille valitusautomaatin, joka johtaa kaiken muun rakentamisen ja kehittämisen pysäyttämiseen saamelaisalueilla.

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

Kuntien päästyä hyvään vauhtiin oman maankäytön ja kaavoituksen hallinnassa, ei valtaa tule heti siirtää valtion viranomaisille. Huomioitava on, että ELY-keskusten tehtäviin kuuluvat paitsi

ympäristö- ja suojelutehtävät, myös elinkeinojen kehittäminen. Sillä ei ole kykyä toimia puolueettomana valvojana kaavoituksessa.

Ongelmallista luonnoksessa on myös vaikutusten arvioinnin puuttuminen. Lain vaikutukset erityisesti maaseutuun ja elinkeinotoimintaan tulisi selvittää.

Rakennuksien osalta tärkeintä on, että luvitus on sujuvaa, siihen ei tarvita mitään ylimääräisiä tasoja. Rakennuslupien osalta valitusoikeus tulee rajoittaa vain niille tahoille, joita se faktisesti koskettaa.

Kunnan oikeus pakkolunastaa maata tavoitellakseen omaa taloudellista voittoa ei vastaa yleistä oikeuskäsitystä. Mikäli maanomistajalla olisi mahdollisuus toteuttaa aiottu hanke itse, ei pakkolunastuslupaa tulisi pystyä myöntämään.

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

Vaatus rakennusten vähähiilisydestä on käytännössä vaikeasti todennettava: vähähiilisuuden laskentamenetelmät ovat vielä kehittymättömät, eivät ne huomioi kaikkia osatekijöitä tasavertaisesti, esim. massiivipuukurantaminen. Ilmastaselvityksen tekijän osaamisvaatimuksen määrittely puuttuu eikä kuntien rakennusvalvonnalla ole asiantuntemusta ilmastaselvitysten realistisuuden arviointiin.

Maisematyölupiin tarvitaan selkeyttä ja johdonmukaisuutta nykyisen sattumanvaraisen käsittelyn sijaan. Valitusoikeutta tulee rajata vain asianosaisiin.

Yhdyskuntateknisten laitteiden, kuten sähkölinjojen pakkosijoituslupakäytäntö vaatii selkeyttämistä. Linjauksista tulee aidosti neuvotella maanomistajien kanssa ja korvaukset tulee saattaa oikeudenmukaiselle tasolle.

## **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 edistämismallia.**

**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?**

-

Kinnunen Kaija  
MTK-Lappi