

Hiedanrannan Kehitys Oy:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi uudeksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi (KRL)

Yleistä

Maankäyttö- ja rakentamislain kokonaisuudistuksen alkuperäiset tavoitteet olivat hyviä ja kannatettavia, mutta nyt lausuttavana oleva hallituksen esitys ei toteuta näitä kokonaisuudistukselle asetettuja tavoitteita. Tästä syystä Hiedanrannan Kehitys Oy katsoo, ettei lakiluonnosta uudeksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi (KRL) tule viedä eteenpäin esitetystä muodosta.

Maankäytön suunnittelu

Lain kehittämisen lähtökohtana oli maankäyttöprosessin yksinkertaistaminen sekä joustavuuden ja sujuvuuden lisääminen, mutta nyt lausuttavana oleva luonnos päinvastoin laajentaisi ja monimutkaistaisi prosessia ja kasvattaisi selvitystarvetta. Näin ollen muutokset sujuvoittamisen sijaan hidastaisivat ja hankaloittaisivat maankäyttöprosessia ja toteuttamista, ja siten kasvattaisivat kaikkien osapuolten kustannuksia nykytilanteeseen verrattuna. Maankäyttöprosessien hidastuminen ja kallistuminen haittaavat edelleen asuntomarkkinoiden toimivuutta ja heikentävät monipuolisen asuntotuotannon mahdollisuuksia.

Uuden kaavoitus- ja rakentamislain keskeisistä tavoitteista ilmastonmuutoksen hillitseminen, siihen sopeutuminen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaaminen on huomioitu lakiehdotuksessa riittävän hyvin. Parhaimmillaan maankäytön ja rakentamisen ohjausjärjestelmät tukevat pyrkimyksiä ilmastonmuutoksen hillintään ja varautumiseen sekä tärkeiden luontoarvojen turvaamiseen. Ohjauskeinojen ei tulisi kuitenkaan johtaa liian raskaisiin selvitysvelvoitteisiin suhteessa toimenpiteiden arvioituun vaikuttavuuteen tilanteissa, joissa vaikuttavuus on lähtökohtaisesti vähäinen. Tässä tulisi jättää hankekohtaista harkinnanvaraa sekä lisäksi liikkumavaraa ohjauskeinojen soveltamiselle, jotta hankekohtaisesti parhaiden ratkaisujen toteuttaminen ei estyisi yleistävien ohjauskeinojen takia.

Maapolitiikka

Nykyisessä kehityksessä korostuu paikallisten erityispiirteiden merkitys ja siten myös paikallisen maapolitiikan tärkeys yhä vahvemmin; kasvavien kaupunkiseutujen haasteet ovat erilaisia kuin väestökehitykseltään staattisten tai negatiivisten alueiden haasteet. Toimintaympäristöjen erilaisuudesta johtuen onkin tärkeää, että kunta voi itse tehdä harkintaa eri maapolitiikan keinojen käyttämisestä. Näin ollen kunnilla on myös säilytettävä kaavoitus- ja rakentamislainsäädännössä mahdollisuus sopia maankäyttömaksusta lainsäädäntöä laivemmin. Kuntien maapolitiikan keinovalikoimaa ei siis tule kaventaa lainsäädännön muutoksella.

Lainsäädännöllä tulee tukea tarkoituksenmukaisen ja kestäväen kaupunkirakenteen muodostumista maanomistusrajoista riippumatta. Nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä oleva Kehittämismenettely (MRL luku 15) mahdollistaa ja sujuvoittaa maanomistuksesta riippumatta isompien alueiden kiinteistörajoja ylittävät maankäytön kehittämishankkeet ja tukee siten myös täydennysrakentamispyrkimyksiä. Nykyisestä MRL:n mukaisesta kehittämismenettelystä puuttuvat kuitenkin maankäytön kehittämisen seurauksena

syntyvien tulojen jakautumista koskevat periaatteet, jotka kannustaisivat maanomistuksen rajoista riippumattomaan yhteiskehittämiseen laadukkaana uuden kaupunkirakenteen aikaansaamiseksi. Kaavoitus- ja rakentamislaita Kehittämialuemenettely on kuitenkin jätetty kokonaan pois, vaikka laista poistamisen sijaan ko. menettelyä tulisi päinvastoin kehittää edelleen kasvavien kaupunkien tarpeisiin.

Laista tukea yhteisesti hyväksytyjen päämäärien tavoitteluun

Nopeasti muuttuvassa maailmassa korostuvat paikallisiin olosuhteisiin sopeutettu tavoitteenasetanta rakennetun ympäristön kehittämisessä, joustavat mahdollisuudet varautua muutoksiin sekä liikkumavara sopeuttaa edelleen suunnittelu- ja toteutusratkaisuja saatujen kokemusten ja muuttuneen toimintaympäristön mukaan. Siksi lain varmistavan ja ohjaavan luonteen rinnalla korostuu myös sen suoma tuki toiminnalle. Rakennetun ympäristön kehittämis- ja yhteensovituskysymyksiä tulee voida ratkaista kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisimmalla tavalla sekä paikalliset olosuhteet huomioiden että jättäen tilaa laintulkinnan puitteissa myös uusien keinovalikoimien käyttöönottoon yhteisesti hyväksytyihin tavoitteisiin pääsemiseksi. Tämän näkökulman huomioiminen riittäväällä tavalla lainvalmistelussa on erittäin tärkeää lakiuudistuksen alkuperäisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta.

Tampereella 3.12.2021



Mikko Leinonen
Toimitusjohtaja
Hiedanrannan Kehitys Oy