

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Tampereen kauppakamari yhtyy Keskuskauppakamarin ja muiden kauppakamareiden lausuntoon ja korostaa lisäksi seuraavia tässä esitettyjä asioita.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus on yksi tämän hallituskauden tärkeimmistä lainsäädäntöhankkeista. Sen alkuperäinen tavoite alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän yksinkertaistamisesta sekä kaavoituksen ja luvituksen sujuvoittamisesta ei ole toteutumassa, vaan sääntely on lisääntymässä ja monimutkaistumassa.

Nyt lausunnoilla oleva luonnose hallituksen esitykseksi ei vastaa mihinkään tavoitteisiin, joita sille on asetettu. Se ei myöskään millään tavoin ratkaise voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslaissa havaittuja ongelmia haasteita.

Lausunnoilla oleva ehdotus on valitettava esimerkki erittäin huonosta lainvalmistelusta. Ottaen huomioon kuinka suuresta kokonaisuudesta ollaan esittämässä muutoksia ei valmistelun aikaista tietoa ole juuri ollut saatavilla. Mitään alueellisia infotilaisuuksia ei ole pidetty eikä tietoa ole juuri ollut saatavilla. Koko esitys on tässä vaiheessa hylättävä ja aloitettava uudelleenvalmistelu laajassa sidosryhmäyhteistyössä.

Keskeisimmät huomiot ja ongelmakohdat:

1. Maakuntakaava: Maakuntakaavan yleispiirteisyyden ja pitkäjänteisyyden korostaminen sekä sen muuttaminen entistä strategisempaan suuntaan on kannatettavaa. Hyvää on myös se, että maakuntakaavan oikeusvaikutteisuutta rajataan vain joihinkin merkitykseltään valtakunnallisiin ja maakunnallisiin asioihin. Viherrakenteen määrittely ja sen ulottaminen oikeusvaikutteiseksi asettaa kuitenkin merkittäviä ongelmia ja avoimia kysymyksiä. Käsite on epäselvästi määritetty ja saa esityksessä ylikorostuneen aseman. Kun maakuntakaavan oikeusvaikutteisuutta ollaan joka tapauksessa keventämässä myös viherrakenteen oikeusvaikutus pitää poistaa esityksestä.

2. Kaupunkiseutukaava: Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään ehdotetaan lisättäväksi uusi taso – kaupunkiseutusuunnitelma – joka olisi pakollinen seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla (MAL-kaupunkiseudut), mutta jolla ei olisi oikeusvaikutuksia muuhun suunnitteluun. Käytännössä kysymyksessä olisi uusi kaavataso, koska suunnitelmaa laadittaessa olisi noudatettava kaavoitusmenettelyä, osallistumista ja vaikutusten arviointia koskevia säännöksiä. Lisäksi suunnitelmasta voitaisiin valittaa.

Muutos on huono eikä tuo parannusta nykytilanteeseen, jossa yhteensovittelua tehdään rakennemallitarkastelun kautta. Tampereen seudulla on kaupunkiseudun kuntayhtymän kautta jo saatu riittävän hyviä kokemuksia. Rakennemallitarkastelu on ollut hyvä tapa sovittaa kaupunkiseudun kuntien maankäyttöä ja liikennettä yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi. Pakollinen kaupunkiseutusuunnitelma tulee poistaa lakiehdotuksesta.

3. Yleiskaavataso: Yleiskaava ja asemakaava voidaan laatia yhtä aikaa ja hyväksyä samalla päätöksellä. Tämä mahdollistaa joissakin tapauksissa nykyistä sujuvamman menettelyn. Uusi laki ei kuitenkaan enää viittaa sanallakaan useampien kuntien yhteiseen yleiskaavaan. Sellainen on tehty esimerkiksi Tampereella Vuoreksen alueella. Kokonaisuudessaan lakiehdotus ei sisällä mitään yleis- tai asemakaavan laadintaa keventäviä ehdotuksia. Päinvastoin.

4. ELY-keskusten valvontatehtävä tulee säilyttää nykyisessä laajuudessa eli vain valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävissä asioissa. Kaikki lisäykset ja laajennukset ELY-keskusten valvontatehtäviin ainoastaan heikentää kaavaprosessien ennakoitavuutta ja pidentää niiden kestoja.

5. Vähittäiskaupan suuryksiköt: Vähittäiskaupan ohjaus kaavoituksessa on kohtuutonta ja vapaata elinkeinotoimintaa merkittävästi haittaavaa. Tavoite on ollut (esimerkiksi viime hallituskaudella) keventää kaupan sijainnin sääntelyä. Näihin tavoitteisiin ei ole kuitenkaan päässyt eikä nyt lausunnoilla oleva esitys tuo muutosta. Esimerkiksi vaatimus päivittäistavarakauppojen sijoittamisesta ensisijaisesti vain keskustoihin ja rakennutusten kivijalkoihin johtaa kaupan yksikkökoon ja valikoiman pienenemiseen sekä korkeampaan hintatasoon. Vähittäiskaupan suuryksikköjen sijainnin sääntelystä tulisi luopua kokonaan. Ehdotus luopua kaupan suuryksikköiden sijainnin sääntelystä maakuntakaavatasolla on kannatettava. Kauppa elää suurta murrosta ja

konseptit muuttuvat nopeasti. Maankäytön suunnittelujärjestelmän pitää olla joustava eikä rajoittava, kun näihin muutoksiin pitää reagoida.

6. Allianssimalli ja muut urakkamuodot: Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uutena sääntelynä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu ja sille viiden vuoden pakollinen vastuu-aika. Erityinen huoli ehdotetun vastuusääntelyn vaikutuksista liittyy rakentamisen allianssimalliin, jonka keskeisenä periaatteena on kaikkien osapuolten yhteisvastuu hankkeesta. Allianssimalli on osoittautunut erittäin käyttökelpoiseksi esimerkiksi Pirkanmaalla ja Tampereella. Allianssimalli on osoittanut toimivuutensa muun muassa Lielähti-Kokemäki -rataosuuden peruskorjauksessa, Rantaväylän tunneli- sekä Tampereen raitiotiehankeissa. Kaikissa edellämainituissa hankkeissa pysyttiin aikataulussa ja budjeteissa. Riippumatta lakiin kirjattavista vastuusäännöksistä on pidettävä huoli siitä, että allianssimallin käyttömahdollisuus ja toimivuus säilyvät.

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

-

**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 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 (kerrosneliömetriä)**

-  
**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?**

-

Sjölund Markus  
Tampereen kauppakamari - Markus Sjölund