

Loimaan kaupungin lausunto kaavoitus- ja rakentamislain luonnoksesta

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

Loimaan kaupunki toteaa, että Kuntaliiton hallituksen 28.10.2021 päivätyssä lausunnossa (https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/KRL_Lausunto_Final_28102021_TR%20BMR.pdf) nostetut asiat olevan tarpeen selvittää ennen lain jatkovalmistelua. Erityisesti on tarpeen kiinnittää huomiota kuntien lisääntyvän työmäärään, byrokratian ja maapolitiikan harjoittamisen kustannusten nousuun suhteessa kuntien resursseihin.

4 luvun osalta kaupunki toteaa seuraavaa:

Maakuntakaava on suuressa osaa Loimaata (76 %) ainoa oikeusvaikutteinen kaava, kun vain 24 % on kuntakaavoituksen piirissä (asema- ja yleiskaavat). Jos maakuntakaavan oikeusvaikutukset pienenevät, voi työmäärä hieman lisääntyä rakennusvalvonnassa ja kaavoituksessa, kun luvituksessa ja kuntakaavoituksessa tulee asioita selvitettäväksi, jotka on perinteisesti ratkaistu maakuntakaavoituksessa. Maakuntakaavoissa on nyt mahdollista osoittaa uusien kehittyvien teemojen alueita, kuten esimerkiksi potentiaalisia aurinkoenergiapuistoalueita, bioterminaalialueita ym., jotka ovat maakunnallisesti merkittäviä ja yli kuntarajojen vaikuttavia alueita. Erityisteemojen osalta kunnan on vaikea laatia koko kuntaa koskevaa kuntakaavaa, jolloin hankkeet voisivat toteutua lähinnä vain yksittäisten aloitteiden perusteella. Maakuntakaava on hyvä lähtökohta, kun eri toimijat etsivät potentiaalisia sijoittumispaikkoja.

5 luvun osalta kaupunki toteaa seuraavaa:

Yleiskaavan ohjausvaikutusta asemakaavoitukseen on tarkoituksenmukaisella tavalla lievennetty ja selkeytetty käsittelyprosesseja yhdistämällä. Tähän menettelyyn olisi hyvä saada myös ympäristöministeriön ohjeistus. Prosessia sujuvoitaisi etenkin, jos samaa aluetta koskevan asema- ja yleiskaavan osalta olisi mahdollista laatia asema- ja yleiskaavakarttojen lisäksi vain yksi kaavamateriaali (yhdistetty asema- ja yleiskaavaselostus ja sen liitteet), jossa käsitellään molempien kaavatasojen asiat. Tämä vähentäisi tuplatyötä, byrokratiaa ja selkeyttäisi mm. lausuntopyyntömenettelyä.

Myös yleiskaavan vanhentuneisuuden vaikutusta asemakaavaprosessiin on selkeytetty tarkoituksenmukaisesti.

13 luvun osalta kaupunki toteaa seuraavaa:

Kuntien ja ELY-keskuksen keskinäistä yhteistyötä ollaan muuttamassa siten, että vuosittaiset kehittämiskeskustelut harvennetaan kahteen vuoteen ja laissa viitataan myös usean kunnan kanssa tehtäviin yhteisiin kehittämiskeskusteluihin. Usean kunnan kesken tehtävässä kehittämiskeskustelussa ei voi keskustella samalla tarkkuudella ja luottamuksella, kuin kahdenkeskisessä keskustelussa. ELY-keskuksen valvontatehtävät laajentuisivat laissa. Ehdotetut muutokset keskinäisen vuoropuhelun vähentämisellä ja valitusmenettelyn lisäämisellä ei vaikuta tarkoituksenmukaiselta kehityssuunnalta.

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

Loimaan kaupunki toteaa Kuntaliiton hallituksen 28.10.2021 päivätyssä lausunnossa (https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/KRL_Lausunto_Final_28102021_TR%2BMR.pdf) nostetut asiat olevan tarpeen selvittää ennen lain jatkovalmistelua. Erityisesti on tarpeen kiinnittää huomiota kuntien lisääntyvän työmäärään, byrokratian ja maapolitiikan harjoittamisen kustannusten nousuun suhteessa kuntien resursseihin.

21 luvun osalta kaupunki toteaa seuraavaa:

Maksun määrääminen maanomistajalle vaikuttaa erityisen hankalalta pienessä kaupungissa. Tonttimaaksi osoitettavan maan arvo toki kaavoittamalla nousee usein moninkertaiseksi, mutta arvon nousua ei välttämättä koeta merkittäväksi. Maa voi olla jo osin rakennettu tai sitten maata käytetään vielä pitkään esimerkiksi viljelyyn tai muuhun käyttötarkoitukseen. Kaavoitettava tonttimaata voisi toteutua hyvin hitaalla aikataululla, jolloin maksusta hyödyn saaminen takaisin on vaikea käytännössä hahmottaa. Kadun ilmaislouvutusosuus on ollut tällaisissa tapauksissa selkeä menettely. Maksun määräämisen, yhdyskuntarakentamisen kustannusten arviointi, osittelu, arvonnousun laskeminen ja maksun käsittelyn byrokratia lisäävät huomattavasti työmäärää. Lisäksi pienissä kaupungeissa ei välttämättä saada suoraan tonttien myyntihinnoilla katettua yhdyskuntarakentamisen rakentamiskuluja, vaan kulut katetaan pitkällä aikavälillä mm. lisääntyvillä verotuloilla ja työpaikoilla sekä yhdyskuntarakenteen tiivistymisen edistämistä kustannussäästöistä mm. palveluiden saavutettavuuden osalta.