

Ympäristöministeriölle

Lausunto 22.6.2016: Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Uudistusta pidämme tarpeettomana tässä vaiheessa, koska 1.1.2019 voimaan tuleva maakuntauudistus edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain muutosta tulevan aluehallintoviraston, maakuntien ja kuntien tehtävien järjestämisessä.

Pidämme kielteisenä sitä, että maakuntakaavan ohjaava vaikutus poistettaisiin kaupan suuryksiköiden sijoittumisessa. Tämä johtaa kuntien väliseen kilpailuun ja suuryksiköiden sijoittumisessa ja tämä puolestaan välittömästi kuluttajien maksamiin hintoihin. On tunnettu tosiasia, että kuluttavat maksavat jo nyt esimerkiksi Päijät-Hämeessä tarpeeseen nähden moninkertaisen kaupan tilojen aiheuttamat kustannukset tuotteiden hinnoissa.

Olisi erikoista, että maakuntauudistuksessa, jolla pyritään parantamaan maamme taloudellista kestävyttä, mahdollistettaisiin rakenteellisen hajaantumisen jatkuminen kuntien itsekkäiden halujen toteuttamiseksi.

Maankäytössä tulee esimerkkiä ottaa Saksasta, jossa kunnat saavat päättää omaan asukaslukuunsa suhteutetuista kaupan tiloista (luonnoksen 22.6.2016 s. 10). Saksa ei ole aiheetta Euroopan veturi ja alhaisten kuluttajahintojen maa.

Yleiskaavataso on maassamme varsin kirjavaa ja esimerkiksi Heinolassa ei ole koskaan laadittu koko kunnan yleiskaavaa, vaikka sellainen olisi jo rakennuslain 1959 mukaan ollut pakollinen. Yleiskaavatyön merkitystä tulisi siten korostaa ja saattaa kuntien pakolliseksi kaavamuodoksi.

Ehdotuksessa on poistettu viittaukset valtakunnallisten alueidenkäytöntavoitteisiin eivätkä muutokset toteuta maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:ssä määrättyjä lain yleisiä tavoitteita kestäväällä ja maamme kilpailukykyä parantavalla tavalla salliessaan kuntien välisen kilpailun naapurikuntien asukkaista ja kaupan palveluista.

Maakuntakaavan merkitys.

Kun maakuntakaavassa osoitetaan rakentamisalueita ja lausutaan, että maankäyttö ja rakentaminen tapahtuvat yksityiskohtaisemman kaavoituksen perusteella, niin yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa vedotaan siihen, että alue on maakuntakaavassa osoitettu rakentamiseen, joten muutoksenhauille ei ole perusteita. Näin kunnat toimivat ja hallinto-oikeudet päättävät.

Päijät-Hämeessä on kaupan tilaa miljoonalle ihmiselle. Maakunnassa on 0,2 miljoonaa asukasta. Kuntien itsehallinto itsenäinen päätöksenteko maankäytössä on omiaan tekemään rakenteelliset uudistukset mitättömiksi. Maakuntakaavan ohjausvaikutus olisi siis ensiarvoisen tärkeä työkalu rakennuudistuksen läpiviemiseksi.

"Lisäksi luovuttaisiin velvoitteesta ottaa maakunta- ja yleiskaavoituksessa huomioon kaupan laatu sijoitettaessa vähittäiskaupan suuryksikkö muualle kuin keskusta-alueelle." Ehdotuksessa luovutaan aiemmin voimassa olleesta tavoitteesta vähentää kaupan suuryksiköiden aiheuttamia kielteisiä yhdyskunta- ja palvelurakenteeseen kohdistuvia vaikutuksia. Luonnos on vastoin valtioneuvoston tavoitteita yhdyskuntarakenteen kehittämisestä. MRL 71 b §, 2. mom.

Suunnittelutarveratkaisujen helpottaminen on vaikutuksiltaan hyvin ristiriitainen. Ratkaisuja tehdään alle kaksituhatta vuosittain.

Onko ylipäättään tarpeen yllyttää ihmisiä hakemaan pysyvää asumista varten suunnittelutarveratkaisuja, kun rakentaminen aiheuttaa poikkeuksetta kunnalle ylimääräisiä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia, joita verotuloilla ei kateta kuntalaisten tasapuolisen kohtelun vaatimusten mukaisesti. Suunnittelutarveratkaisujen myötä rakennetut pysyvät asunnot asemakaava-alueiden ulkopuolella johtavat ennemmin tai myöhemmin rakentajat taloudelliseen ahdinkoon ja totuttujen kunnan ydinpalvelujen rahoittamiseen asukkaan omin varoin. Tällä on suuri merkitys asukkaiden sosiaaliseen ja fyysiseen hyvinvointiin ja turvallisuuteen.

Asukkaiden ikääntymisen johdosta suunnittelutarvealueiden omakotirakennukset tyhjäntyvät ja niiden kauppa- ja vakuusarvot käyvät olemattomiksi. Yhteiskunnan ei tule suosia tällaista kehitystä.

Toimenpiderajoitukset yleiskaavan metsä-alueilla

Toimenpiderajoitusten luvanvaraisuus on ehdotuksen mukaan tarpeen yleiskaavan mukaisella rantavyöhykkeellä. Toimenpiderajoitus tulee voida määrätä myös maakuntakaavassa virkistysalueiksi osoitetuille alueille esimerkiksi 5 vuoden määräajaksi. Erityiset suuret yhtiöt ovat hakanneet virkistysalueeksi suunnitelluilta alueilta puuston ennakoivasti pois virkistysalueuhan alla (Esimerkiksi Heinolan Tähtiniemi). Metsänhoidollisten hakkuiden, päätehakkuun ja hoitohakkuun lisäksi yhtiöt ovat ottaneet aavistushakkuut käyttöön.

Rakentamisen ohjauksessa ja valvonnassa tulisi kuntien päätösvaltaa siirtää maakunnalle; nykyisin kunnan raja aiheuttaa esimerkiksi rantarakentamisen suhteen vääristymiä, joita kansalaiset eivät ymmärrä. Esimerkiksi kantatilojen rakennusoikeuden leikkausvuosi muuttuu kuntarajan ylittyessä. Samoin rantarakentamisen mitoitus n. 4 lay:sta jopa 10 lay:öön per muunnettu rantakilometri.

Kuntien tulisi maankäytön suunnittelussa osoittaa alueita vain omaa väestöään varten. Mikäli kaupan tilojen määrä kasvaa suuremmaksi kuin kunnan asukasmäärä edellyttää, on päätösvalta siirrettävä maakunnalle tai valtion viranomaisille. Maamme kestävyysvajeen korjaaminen edellyttää tätä. Viitattamme tässä yhteydessä luonnoksen sivulla 10 mainittuun Saksan malliin.

Muutosehdotukset pykälittäin

18 § Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät

§:ssä tulee olla maininta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen valvonta

38 § Kiellot yleiskaavaa laadittaessa

On kohtuutonta, että kunta voi pitää rakennuskieltoa voimassa jopa 15 vuotta. Yleiskaavoja laaditaan jopa vain kymmenen vuoden tähtäyksellä, jolloin 15 vuoden rakennuskielto varsinkin pienissä kunnissa mahdollistaa yksityisten maanomistajien syrjivän kohtelun poliittisista syistä (pärstäkerroin).

42 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Uusi momentti on tarpeeton. Kunnan tulee pitää yleiskaavoitusta ajan tasalla, jolloin poikkeamista yleiskaavan tavoitteista ei tule sallia ilman yleiskaavan muuttamista.

44 § Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena

ok, mutta tämä edellyttää, että kunnalla on ajantasaiseen mitoitukseen perustuva yleiskaava (esimerkiksi Heinolassa tällaista ei ole)

50 § Asemakaavan tarkoitus

ok

52 § Asemakaavan hyväksyminen

Kunnan tärkein vaikuttamiskeino kunnan rakenteeseen ja maa-omaisuuden hallintaa on asemakaavoissa ja niiden hyväksymismenettelyssä. Kunnanvaltuustojen tulee päättää kaikista vaikutukseltaan merkittävien asemakaavojen hyväksymisestä.

Virkamiesvallan kasvu ja kunnanvaltuutettujen yleinen kokemattomuus ja suuri vaihtuvuus johtaisi siihen, että johtosäännöissä, joista keskivertovaltuutettu ei ymmärrä mitään, valta viedään jopa lautakuntatasolle, jossa päättäjinä ei ole ainuttakaan vaaleilla valittua jäsentä. Tällainen kehitys johtaa korruptioon ja hyvä-veli järjestelmän leviämiseen, kun kehityksen pitäisi olla päinvastaista.

Muutosehdotus rapauttaa entisestään valtuuston arvovaltaa ja merkitystä.

55 § Asemakaavan esitystapa

ok

57 § Asemakaavamääräykset

ok kts kuitenkin 71 e §, joka esitetään poistettavaksi

63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

...vaikutukseltaan vähäinen asemakaavamuutos...

Perusteluissa tulee ilmaista, minkä luonteiset asemakaavat ovat vaikutukseltaan tai merkitykseltään vähäisiä. Kuntalaisten oikeussuojan ja hallinnon uskottavuuden kannalta tulee asetuksella määrittää olennaiset ja vähäiset kaavanmuutokset kumotun rakennusasetuksen 146 b §:n tavoin.

64 § Neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
ok

66 § Viranomaisneuvottelu

Pykälässä on säilytettävä valtakunnallisten **alueidenkäytöntavoitteita** koskeva lausuma

71a § Vähittäiskaupan suuryksikkö

Pykälä on säilytettävä entisellään. Muutos johtaa väijäämättä kuntien välisen kilpailuun vähittäiskaupan suuryksiköistä. Päijät-Hämeessä on jo kaupan toimitilaa noin miljoonaa asukasta varten ja asukkaita on vain 200.000. Kilpailu lisää kaupan kustannuksia jotka sellaiseen siirtyvät kuluttajahintoihin.

Ulkomainen vertailuesimerkki olkoon Saksa, jossa kunnat päättävät sen omia asukatarpeita koskevista kaavoituksista.

71b § Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

Maakuntakaavoissa on viljelty runsaasti keskustatoimintojen aluemarkintöjä sellaisille alueille, joita ei mitenkään voida mieltää keskuksiksi. Tämän takia on maakuntakaavan ohjausvaikutus ulotettava keskustatoimintojen alueille.

71c § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen
?

71e § Vähittäiskauppaa koskevat asemakaavamääräykset
ok SLL:n lausunnon mukaisesti kts § 57

73 § Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

Kansalaisten kannalta olisi rantarakentamista ohjattava yhtenäisin valtakunnallisin ja alueellisin normein. Vähäinen julkinen käsittely mahdollistaa korruption ja/tai virka-aseman ja vaikutusvallan väärinkäytön päätöksenteossa.

77 § Viranomaisneuvottelu
ok SLL:n lausunnon mukaisesti

126a § Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet

Jos katusuunnitelman sijaan käytettäisiin termiä ”yleisen alueen suunnitelma”, olisi asia helpommin ymmärrettävissä.

128 § Maisematyölupa

Maisematyölupaa tulee edellyttää taajamien ulkopuolella maakuntakaavan ja yleiskaavan laatimiseksi.

Suuret toimijat pyrkivät ennakoimaan kaavoituksen ja suorittavat hakkuut ennen kaavojen voimaantuloa. Tämän takia tulisi ko kaavojen laatimiseksi voida määrätä toimenpidekielto määräajaksi.

129a § Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

Lupa tulee myöntää ainoastaan, jos luvan hakija kykenee huolehtimaan niistä palveluista, joita kunta kaava-alueilla tuottaa kunnan ydinpalveluina.

137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

ok

137a § Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella

ok

179 § Määräys kadunpitovelvollisuuden toteuttamiseksi

Määräyksen poistaminen mahdollistaisi haja-asutusalueiden tapaisen rakentamisen asema-kaavalla. Kunnan taloudellisten edellytysten tulee olla sellaiset, että se pystyy huolehtimaan kaavoittamansa alueen kunnallistekniikasta sitä mukaan kun tontteja luovutetaan rakentamiseen.

191 § Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä

ok SLL:n lausunnon mukaisesti

192 § Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä

Muutos ei ole tarpeen. Rajanveto esimerkiksi maakunnallisen ja paikallisen rakennushankkeen/purkuhankkeen välillä on mahdotonta päättää etukäteen.

193 § Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta

ok

29.8.2016

Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry

Matti Seppä
puheenjohtaja