

MRL uudistus ja maapolitiikkaa



12.4.2021

HO – Maankäyttö ja rakennuslain uudistus

- **Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen.**
- **Kuntien kaavamonopoli ja kaavahierarkia säilytetään, kaavaprosessin sujuvuutta edistetään ja kuntien maapolitiikkaa vahvistetaan.**
- **Ilmastonmuutoksen torjunta otetaan huomioon niin kaavoituksessa, rakentamisessa kuin rakennuskannan ylläpidossa. Yhdyskuntarakenteen tulee tukea ilmastonmuutokseen sopeutumista sekä suosia kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä erityisesti kaupunkiseuduilla.**

Ensin kehut

Uudistuksessa on paljon elementtejä, jotka aidosti korjaavat nykyisen lain valuvikoja

- Maapoliittisen ohjelman avoimuus
- Katualueiden ilmaisluovutusten päättyminen
- Maankäytösopimusten julkisuus
- Maanomistajan kaava-aloiteoikeus
- Rakentamislupakynnyksen nosto ja selkeyttäminen
- Mahdollisuus hakea sijoittamislupa eri prosessissa
- Kuulemissäännösten tarkentaminen
- Digitalisaatio on odotettu uudistus

Viherrakenne

- Alueidenkäytön suunnittelun suurin ongelma on se, että jokaisella sidosryhmällä on täysin erilaiset käsitykset järjestelmän tarkoituksesta ja ulottuvuuksista.
- MTK:n vahva näkemys on ollut, ja tulee olemaan se, että kaavoituksen ei tule olla suojelun tai metsänkäsittelyn instrumentti.
- Suunniteltu viherrakenne maakuntakaavoissa ja yleiskaavoissa tulee lisäämään painetta metsäomaisuuden käytönrajoittamiselle kaavoituksessa ja tämä ei ole kuitattavissa toimivillakaan korvauspykälillä.
- Lakiin ei ole tulossa reunaehtoja, mitä viherrakenne tarkoittaa maankäytön kannalta, tämä jäisi jokaiseen kaavaan erikseen harkittavaksi.
- **KYSYMYS:** ollaanko metsiin liittyviä kaavamääräyksiä käsittelemässä erikseen ja tuomassa ne esimerkiksi asetuksen piiriin?

Maapolitiikka

- Oikeusvaltiossa lainsäädännön on turvattava vähimmäissuoja maanomistajille tilanteissa, joissa kunta julkista valtaa käyttäessään toteuttaa maapolitiikkaansa.
 - Maankäyttösopimukset tulee kytkeä kehittämiskorvaukseen ja lunastuslupaa ei pitäa voida myöntää, jos maanomistaja pystyy itse toteuttamaan suunnitellun hankkeen.
- Esitys ei ole tasapainoinen, koska se heikentää maanomistajan nyt jo heikkoa asemaa maapolitiikassa.

ELY-keskusten rooli

- ELY-keskusten roolia kaavoituksen laillisuusvalvojana ollaan kasvattamassa
- Tämä on hallitusohjelman vastaista, koska valvontaroolin todetaan pysyvän vähintään nykyisellään
- ELY-keskuksella on yleisen ympäristöedun valvonnassa voimakas rooli, mikä näkyy kaavaneuvotteluissa.
 - Esimerkkinä soidensuojelun täydennysehdotuksen kohteet: ELY-keskukset esittävät kohteita kaavoihin vastoin valtionhallinnon linjausta vapaaehtoisesta suojelusta. Samaa aikaa laillisuusvalvojina kaavan kohtuuttomuus maanomistajalle ei nouse perusteeksi puuttua tällaiseen kaavasisältöön. Kaksoisrooli asettaa kunnat alisteiseen asemaan kaavaneuvotteluissa.

Kuntapäätäjien rooli maankäytössä 1/2

Rakennusjärjestyksellä:

- Voidaan vapauttaa rakentamista omalla tontilla, omakotirakentajalle tämä tarkoittaa vähemmän byrokratiaa.
- Rakennusoikeuden määrää voidaan lisätä asemakaava-alueiden ulkopuolella.
- Asemakaava-alueella lupataakkaa voidaan keventää pienemmiltä toimenpiteiltä. Esimerkiksi aurinkopaneelien, terassin ja aitojen rakentaminen voidaan vapauttaa luvantarpeesta.

Kuntapäätäjien rooli maankäytössä 2/2

Periaatteelliset päätökset, jotka kunnassa voidaan toteuttaa erillisenä päätöksenä tai osana maapoliittista ohjelmaa:

- Rakennusvalvonnan tulee tulkita kaavoja mahdollisimman hakijamyönteisesti.
- Lupien käsittelyajoille voidaan asettaa palvelulupauksia ja määräaikoja lupien käsittelyyn
- Viranomais toiminnassa pyritään etsimään ratkaisuja hankkeiden toteuttamiseksi, ennakkoneuvontaan panostetaan
- Maanomistajien tiedonsaantia kaavahankkeissa lisätään. Maanomistajat kontaktoidaan suoraan, mikäli suunnitellaan maankäytön muutoksia tai rajoituksia yksityisen omistamille maille.
- Kantatilaperiaatteen soveltamisesta kunnassa voidaan laatia uusi ohjeistus. Kyläkaavoissa voidaan toteuttaa mallia, jossa edullisille paikoille tulee enemmän rakennuspaikkoja.
- Sivuasuuntojen rakentamista voidaan helpottaa. Sivuasuunnon koon tulee olla lapsiperheille riittävä.
- Kunta toteuttaa vain vapaaehtoista suojelua oman kunnan alueella. Kaavoilla ei lisätä suojelualueita tai metsänkäytön rajoituksia ilman maanomistajan suostumusta.
- Virkistysalueet kunta toteuttaa kunnan omistamilla mailla sekä sopimalla maanomistajien kanssa reiteistä sekä reitinpitäjän vastuista. Erityistä huomiota kiinnitetään maastopyöräilyn järjestämiseen.
- Miten kunnassa käytetään maapolitiikan välineitä, kuten pakkolunastusta tai etuosto-oikeutta.