

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi**

### Lausunnonantajan lausunto

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

§3 Kulttuuriperinnön ja kulttuuriympäristön käsitteistö ja määritelmät: käsitteitä ei käytetä kovin johdonmukaisesti lakiluonnoksen eri pykälissä. Käsitteiden määrittelyyn tarvitaan lisää tarkkuutta, täsmällisyyttä ja johdonmukaisuutta sekaannusten ja tulkinnanvaraisuuksien välttämiseksi. Esimerkiksi kaavojen laatuvaatimuksissa käytetään kulttuuriperintöä maakuntakaavassa, jossa kulttuuriperintöä koskevat määräykset eivät ole oikeusvaikutteisia, mutta kuntakaavojen laatuvaatimuksissa puhutaan maisemaan ja rakennettuun ympäristöön (esim. 29 § 9. mom.) sisältyvien erityisten arvojen turvaamisesta. Pykälien yksityiskohtaisissa perusteluissa on käytetty kulttuuriperintöä, vaikka käsitettä ei käytetä itse pykälien muotoilussa. Paikoin puhutaan arkeologisesta kulttuuriperinnöstä ja toisaalta arkeologisesta perinnöstä. Herää kysymys siitä, onko valmistelussa otettu huomioon KRL lain suhde uudistettavaan muinaismuistolakiin, sillä lakien sisältöjen ja käsitteiden tulisi ehdottomasti olla johdonmukaisia.

5§ Ilmastonmuutoksen hillintä johtaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteisiin erityisesti kaupunkiseuduilla ja niiden lievealueilla, kun tavoitteena on

hyödyntää kestävästi olemassa olevaa infrastruktuuria. Tällä tulee olemaan vaikutusta rakennusperintöön ja arkeologiseen kulttuuriperintöön valmiiksi kaavoitetuilla alueilla. Lainsäädännöllä tulisi enemmän tukea olemassa olevan rakennuskannan ylläpitämistä kestävä kehityksen näkökulmasta, sillä riskinä on päätyminen kulttuuriperinnön säilymistä uhkaaviin ratkaisuihin. Lakia on syytä tarkentaa selkeästi kulttuuriympäristöä ja -perintöä turvaavalla maininnalla, sillä nyt puhutaan ylimalkaisesti vain kestävästä hyödyntämisestä.

§14 ELY-keskusten rooliksi säädetään seurantavelvollisuus kulttuuriympäristön tilan suhteen, joka on hyvä ja tarpeellinen, ja jolla todennäköisesti kulttuuriympäristön tila tulee huomioitua paremmin alueidenkäytön suunnittelussa jo lähtövaiheessa. Tämä tarkoittaa, että kuntien ja ELY-keskuksen tehtävänjaot on kirkastettava.

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

§18-24 Maakuntakaavan laatuvaatimuksissa todetaan, että kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota maiseman ja kulttuuriperinnön turvaamiseen. Kulttuuriperinnön osalta ei ole mahdollista antaa oikeusvaikutteisia kaavamääräyksiä, mutta kulttuuriperintö on kuitenkin osa laatuvaatimuksia.

Tämä muuttaa maakuntakaavan roolia yleispiirteisempään, strategisempaan suuntaan ja heikentää oleellisesti kulttuuriympäristön huomioimista maakuntakaavatasolla ja samalla heikentää niiden huomioimista myös kuntakaavoituksessa. Muun muassa kulttuuriympäristöä koskevat yksityiskohdat joudutaan huomioimaan vasta kuntakaavoituksessa, jos huomioidaan.

Nykytilanteessa on todettavissa, ettei kunnilla ole yleiskaavatasolla tahtotilaa tai resursseja esimerkiksi kulttuuriympäristöä koskeviin selvityksiin, ja mikäli näitä aluevarauksia ja selvityksiä ei tehtäisi maakuntakaavatasolla, seurauksena saattaisi olla kulttuuriympäristön säilymisen heikkeneminen.

HE:ssä maakuntakaavan laadullisia vaatimuksia terävöitettäisiin esimerkiksi luonnonarvojen ja luonnon monimuotoisuuden sekä kulttuuriperinnön huomioon ottamiseen osalta nykyisiin sisältövaatimuksiin nähden. Herää kysymys siitä, mikä näiden merkitys maakuntakaavassa tulee olemaan, mikäli niitä ei kuitenkaan selkeästi edellytetä. Huolenaiheena on erityisesti selvitysten laatimisen tahtotila ja resursointi, kun kulttuuriympäristöä koskevat veloitteet eivät ole oikeusvaikutteisia. Tuulivoimaloiden yhteisvaikutusten arviointi heikkenee entuudestaan, mikäli tuulivoimahankkeita ei huomioida maakuntakaavassa oikeusvaikutteisina. Yhteisvaikutusten osalta käytännön tasolla ongelmaksi muodostuvatkin pienehköt alle 10 voimalan hankkeet, joita nytkin on nousemassa lähietäisyydelle toisistaan. Esimerkiksi 3 erillistä tuulipuistoa, joissa kussakin rakenteilla 7 voimalaa ja sijoittuisivat alle 2 km:n etäisyydelle toisistaan ja käytännössä maisemakuvassa muodostavat 21 voimalan kokonaisuuden.

§29 Yleiskaavaa pyritään kehittämään strategisempaan suuntaan (kehittämisperiaatemerkinnät vs. aluevaraukset). Tämä herättää huolen siitä, minkälaisia selvityksiä yleiskaavojen yhteydessä tehdään. Yleiskaava voidaan edelleen laatia siten, että sen nojalla voidaan myöntää rakennuslupia, ja tästä syystä olisi tärkeää, että riittäville selvityksille voisi asettaa tarkemmat vaatimukset. Huomioitavaa on, että laatuvaatimuspykälästä puuttuu kulttuuriperintö. Pykälän perusteluissa kuitenkin sanotaan, että ”säädetäisiin maiseman, kulttuuriperinnön sekä rakennettuun ympäristöön sisältyvien erityisten arvojen turvaamista ja vaalimista koskevasta laadullisesta vaatimuksesta”. Perustelut ja pykälä ovat keskenään ristiriitaiset/eri paria. Pykälässä pitäisi olla kulttuuriperintö nimenomaisesti mainittuna. Lisäksi herää kysymys, tarvitaanko kulttuuriperinnön lisäksi maiseman

tai rakennetun ympäristön käsitteitä, koska kulttuuriperinnön määritelmässä mainitaan molemmat. Vrt. kulttuuriperintö -käsitteen määritelmän käytön epäohjonmukaisuus yllä 3 §:n yhteydessä. §29 §3:n määritelmässä mainitaan selkeästi kulttuuriperintö ja edelleen kulttuuriympäristöt. 29§ kohtaa 9) olisi syytä tarkentaa siten että käytetään samaa termistöä.

§35 Käsitteistö on epätarkka kulttuuriperintömääritelmän (3 §) ja laatuvaatimusten (39 §) välillä. Kohdan perusteluissa on selvästi tarkoitettu huomioida kulttuuriperintö: Rakennetun ympäristön erityisten arvojen säilyminen edellyttäisi riittävien suojelumääräysten antamista silloin, kun asemakaavaa varten laaditut tai muut asiaa koskevat selvitykset osoittavat, että kaava koskee kohdetta, joka on erityisiä kulttuurihistoriallisia tai muita ympäristäarvoja. Asemakaavan määräykset voisivat toteutua myös erityislainsäädännön, esimerkiksi arkeologista kulttuuriperintöä tai kirkollisia rakennuksia koskevan lainsäädännön nojalla, jolloin voitaisiin antaa suojelua tukevia suunnittelumääräyksiä tai kohteen ympäristöä turvaavia suojelumääräyksiä. Toisin sanoen edelleen kulttuuriperinnön määrittely ja eri termien käyttäminen kuntakaavoituksen laatuvaatimuksissa on epätarkkaa. Kulttuuriperintöä tai kulttuuriympäristön arvoja ei ole tässäkään mainittu, olisi hyvä lisätä. §3:n määritelmässä mainitaan selkeästi kulttuuriperintö ja edelleen kulttuuriympäristöt. 39§ kohtaa 5) olisi syytä tarkentaa siten, että käytetään samaa termistöä.

Asemakaavan ajantasaisuuden arviointi on hyvä, mutta onko kunnalla velvollisuus kuulla myös muita viranomaisia kuten museoviranomaisia?

§70-71 Vaikuttaa siltä, että muutoksella pyritään entisestään kohdentamaan selvitysten tekemistä aikaisempaa tiukemmin TODENNÄKÖISESTI MERKITTÄVIIN vaikutuksiin. Kuka määrittelee mitkä mahdollisesti ovat todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia?

### **Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 25-36, 37-40)**

§ 158 Rakentamisvelvoite koskien esim. suojelukaavan alueella palanutta tonttia on hyvä, jolloin huolehditaan kaupunkikuvan yhtenäisyyden turvaamisesta ja suojellun alueen kokonaisuuden säilymisestä.

Rakentamisen osalta on syytä antaa riittävä painoarvo korjausrakentamiselle ja nostettava se uudisrakentamisen rinnalle. Rakennuskannan säilyttämistavoite edellyttää korjausrakentamisen ohjausta.

§209 Lupajärjestelmän hajottaminen sijoittamis- ja toteutuslupiin saattaa aiheuttaa kokonaisuuden hajoamista ja lisätä byrokratiaa. Toisaalta se korvaisi osittain suunnittelutarveharkinnan, jolloin se antaisi mm. museoille mahdollisuuden ottaa kantaa molempiin tai jompaankumpaan vaiheeseen.

§179 Rakentamisen ohjaukseen kaipaisi korjausrakentamisen ja säilyttävän korjaamisen periaatteen kytkemistä elinkaariajatteluun erillisellä maininnalla.

§194 On tarpeen asettaa velvollisuudeksi ennen purkamista laatia selvitys purettavasta rakennuksesta ja dokumentoitava se.

§196 Tämä on periaatteessa hyvä, mutta vaarana myös voi olla, että korjaus- ja muutostyössä voidaan noudattaa uuden rakennuksen vaatimuksia, mikäli voidaan osoittaa, etteivät muutokset heikennä olemassa olevan rakennuksen teknistä toimivuutta tai historiallista ilmettä. Tässä voisi olla hyvä mainita kulttuurihistorialliset arvot, esimerkiksi: Rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet tai kulttuurihistorialliset arvot eivät saa...

§203 Kohta 7) teksti on ongelmallinen => mainituilla reunaehdoilla tai vain erityiset vanhat rakennukset jäävät soveltamisen ulkopuolelle. Ehtojen ulkopuolelle jää paljon ns. tavallisia vanhoja rakennuksia, joilla on kuitenkin kulttuuriperintöarvoja. Helpointa tietty olisi poistaa lakitekstistä sana "erityisten".

§218 Kohta "Edellä säädetystä 1 momentin 1-kohdasta ..... suurimman osan arvostaan" on ristiriitainen ja kohta 2 kumoo sen, joten lienee turha ja olisi syytä poistaa.

§304 Tässä on mainittu vain kaavalla tai lain nojalla suojellut rakennukset, jolloin voitaisiin harkita laajennusta, esimerkiksi: Kaavassa, lain nojalla suojellun tai muun kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen omistajan on käytössä ... jne

§305 Tekstin loppuun tulisi lisätä esimerkiksi "Kehotuksien ja määräyksien yhteydessä tulee varmistaa riittäväillä toimilla kulttuuriperinnön turvaaminen"

## 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 edistämismallia.**

**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 yhdyskuntarakenteen. 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?**

-

Ahmas Tarja  
Kokkolan kaupunki - K.H.Renlundin museo