

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Luonnos hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi (KRL)

Lausuntopyyntönumeron diaarinumero: VN/279/2018

Voimaa Tuulesta -yhteenliittymä lausunto

Voimaa Tuulesta -yhteenliittymä kiittää mahdollisuudesta lausua esityksestä kaavoitus- ja rakentamislainsiksi (KRL). Yhteenliittymä kannattaa uudistuksen tavoitetta varmistaa, että rakennettu ympäristö tukee hiilineutraaliustavoitteen toteutumista.

Lakiehdotuksen mukaan ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen otettaisiin huomioon kaikessa kaavoituksessa, rakentamisessa ja rakennuskannan ylläpidossa. Kaavoituksella olisi myös luotava edellytyksiä vähähiiliselle liikenteelle sekä uusiutuville ja vähähiilisille energiamuodoille kuten aurinkoenergialle ja tuulivoimalle.

Nykytilanteeseen nähden ehdotuksen suurin positiivinen uudistus tuulivoiman näkökulmasta on, että maakuntakaava ei jatkossa ohjaisi tuulivoimarakentamista. Jatkoaskeleena tulisi arvioida, voitaisiinko tuulivoimakaavaa kehittää vielä pidemmälle niin, että se vastaa soveltuvilta osin asemakaavaa. Tuulivoimakaava tuli käytettäväksi luvituksessa kun asemakaava ja suunnittelutarveratkaisu nähtiin päällekkäisenä ja tarpeettomana sääntelynä. Valitettavasti nykytilanteessa tuulivoimakaava jää yleis- ja asemakaavoja koskevien eriävien säännösten kohdalla väliinputoajaksi, koska tuulivoimaosayleiskaavalla on paljon asemakaavan ominaisuuksia mutta se on formaalisti yleiskaava.

Tämän liksäksi esityksessä on useita yksityiskohtia, joihin näemme tarpeen puuttua jatkovalmistelussa, jotta tavoitteisiin päästäisiin ja luotaisiin parempia edellytyksiä tuulivoimarakentamiselle Suomessa. Erityistä huolta aiheuttaa viime aikoina eri esityksissä nähty pyrkimys laajentaa valitusmahdollisuuksia ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelua edistäville yhteisöille. Tästä on jo esimerkkejä, että esimerkiksi uusia yhdistyksiä perustetaan puhtaasti valitustarkoituksiin. Tuomioistuinten resursointihaasteista johtuen lisääntyvät valitukset ruuhkauttavat käsittelyä entisestään, mikä hidastaa ja pahimmallaan estää investointeja uusiutuvaan energiaan.

KRL:n valmistelu on herättänyt paljon näkökulmia ja monissa jo annetuissa lausunnoissa on myös oltu huolissaan uudistushankkeen aikataulusta. Voimaa Tuulesta -koalition näkökulmasta olisi toivottavaa, etteivät uudistuksen aikataululliset ja muut haasteet hidastaisi muita toimia, jotka pyrkivät samoihin tavoitteisiin luoda edellytyksiä vähähiiliselle liikenteelle sekä uusiutuville ja vähähiilisille energiamuodoille kuten aurinkoenergialle ja tuulivoimalle. Tästä yhtenä konkreettisena esimerkkinä tuulivoiman rakentamisoppaan uudistaminen, mikä olisi tarpeen ja voisi osaltaan sujuvoittaa kuntien työtä jo lähitulevaisuudessa.

Voimaa Tuulesta on Suomessa toimivien tuulivoimayhtiöiden yhteenliittymä, joka haluaa edistää tuulivoiman rakentamista Suomeen. Yhtiöillä on Suomessa yhteensä toimivia ja rakenteilla olevia tuulivoimaloita 250. Valmistuessaan tuulivoimaloiden yhteenlaskettu kapasiteetti on yli 1160MW. Yhtiöt ovat halukkaita kehittämään Suomen tuulivoima-alaa ja valmiita investoimaan yhteensä yli 7 miljardia euroa uuteen tuulivoimaan Suomessa.

Yhteenliittymään kuuluvat yritykset ABO Wind Oy, Energiequelle Oy, Infinergies Finland Oy, Megatuuli Oy sekä Valorem.

## 6 § – Kansallinen turvallisuus

Ilmastotoimien kannalta keskeiset tuulivoimahankkeet estyvät toisinaan puolustusvoimien tutkavalvonnan vaatimusten vuoksi. Tähän haasteeseen etsittiin teknisiä yhteensovittamisen keinoja VN TEAS hankkeessa ”Tuulivoimarakentamisen edistäminen”. Koska yksi KRL:n keskeisistä tavoitteista on ilmastonmuutoksen hillintä, lopullisessa hallituksen esityksessä olisi syytä selventää, ettei velvollisuus kansallisen turvallisuuden huomioimiseen kaavoituksessa poista puolustusvoimilta velvoitetta yrittää parhain käytettävissä olevin keinoin jatkossakin yhteensovittaa tehokasta rajavalvontaa tuulivoimarakentamisen kanssa.

## 10 § – ELY-keskuksen tehtävät

On kannatettavaa, että ELY-keskuksille säädetään velvollisuus tukea kuntia alueiden käyttöä ja rakentamisen ohjausta koskevien säännösten soveltamisessa. Useille kunnille tuulivoimahankkeet

ovat uusia ja suuren mittaluokkansa vuoksi tällaisia hankkeita saattaa tulla yksittäiseen kuntaan vain yksi tai muutamia pitkänkin ajan saatossa, jolloin kunnan virkamiehille ei välttämättä kehity vahvaa kokemusta tuulivoimahankkeiden erityispiirteistä. ELY-keskukset saavat laajempaa kokemusta alueellaan vireillä olevista hankkeista ja voisivat toimia tässä asiassa kuntien tukena ja neuvonantajana. Näin parannettaisiin myös kuntien hallintopäätösten laatua.

ELY-keskusten mahdollisuuksia valittaa hankkeista ei kuitenkaan tule laajentaa nykyisestä.

#### 17 § – Valtakunnallisten alueidenkäyttötarkoitusten oikeusvaikutukset

Säännöksen mukaan kaavoituksessa on otettava valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioon ja edistettävä niiden toteuttamista. Esitysluonnoksen perusteluiden mukaan edistäminen tarkoittaa aktiivista, tavoitteiden toteuttamista edistävää toimintatapaa ja ratkaisuja.

Tätä kirjausta olisi syytä täsmentää esimerkein. Pitäisi selventää, voiko viranomaisille aiheutua säännöksestä konkreettisia aktiivisia velvoitteita, muutoin kuin YM:n aloitteesta 311-312 §:n nojalla. Voidaanko säännöksestä johtaa velvollisuuden esimerkiksi hyväksyä tuulivoimaosayleiskaavan aloite, mikäli sellainen tulee kuntaan? Pelkän aloitteen hyväksyminen ei vielä merkitsisi mitään kaavan sisällön tai hyväksymisen osalta, mutta se edistäisi sitä, että edellytykset selvitettäisiin asianmukaisesti kaavoitusmenettelyssä.

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

#### 322 § – Muutoksenhaku

Säännöksen 2 momentin mukaan asuntorakentamisen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta tai muutoin yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä. Vastaavan kiireellisen käsittelyn tulisi koskea myös tuulivoimaosayleiskaavaa. Nämä ovat tyypillisesti elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta yhteiskunnallisesti merkittäviä säännöksen tarkoittamalla tavalla.

#### 31 § – Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Kolmannen momentin mukaan ”jos yleiskaava on vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetyistä poiketen. Tällöin on kuitenkin otettava huomioon, mitä 29 §:ssä säädetään yleiskaavan laadullisista vaatimuksista”. Mikäli esityksen ensisijaisen ehdotuksen vastaisesti päädyttäisiin säätämään kokonaan oikeusvaikutteisesta

maakuntakaavasta, maakuntakaavan ja yleiskaavan suhdetta koskien pitäisi säätää lakiin vastaavanlainen säännös. Nykyisellään on suuri ongelma, että maakuntakaavat ovat vanhentuneita ja niiden päivittäminen viivästyttää tuulivoimahankkeita jopa useilla vuosilla. Tuulivoimatekniikan nopean kehityksen vuoksi ei voida odottaakaan, että maakuntakaavat pysyisivät kovin hyvin ajan tasalla jatkossakaan tuulivoiman rakentamisen edellytysten suhteen.

#### 61 § - Tuulivoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset laadulliset vaatimukset

Esitysluonnoksen mukaan yleiskaavan ohjaavuuden riittävydellä viitataan säännöksessä myös yleiskaavan sisältöön, esitystapaan ja mittakaavaan. Esityksen mukaan yleiskaavan tulisi yksilöidä riittäväällä tarkkuudella voimaloiden sijainti, jotta määräys voitaisiin ottaa kaavaan ja se voisi ohjata suoraan rakennuslupamenettelyyn. Ottaen huomioon tuulivoimatekniikan nopean kehityksen sekä sen, että kaavapäätökset ovat usein pitkän muutoksenhakuprosessin kohteena, yleiskaavan sijoittelussa tulisi kuitenkin olla kohtuullinen liikkumavara tuulivoimatekniikan kehitystä silmällä pitäen.

#### 70 § & 322 § & 329 § – Yhteismenettely (YVA/kaava) ja muutoksenhaku

322 §:n 3 momentin mukaan YVA-velvollisuuden piiriin kuuluvaa hanketta koskevan kaavan valituksessa ei saa vedota siihen, että ympäristövaikutusten arviointi on suoritettu puutteellisesti. 329 §:n mukaan valitusoikeus rakentamislupasta olisi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee YVA-menettelyn piiriin kuuluvaa rakennuskohdetta. Valitusoikeus on laajennettu ympäristön-, terveyden- ja luonnonsuojelua edistäville yhteisöille 1.12.2021 voimaan tulleella MRL pikauudistuksella, joka puolestaan johtuu EU:n YVA-lainsäädännössä olevasta vaatimuksesta, että YVA-menettelyn piiriin kuuluvasta asiasta täytyy olla kyseisille yhdistyksille valitusoikeus.

Rakennuslupan valitusoikeuden laajentaminen on erittäin ongelmallinen ja investointeja hidastava uudistus, jolle ei tosiasiallisesti olisi tarvetta. Kun asiat käsitellään huolellisesti kaavoituksen yhteydessä, ja kaavoituksesta on laaja valitusoikeus, niin toinen valitusprosessi rakennuslupan yhteydessä asiallisesti samoista asioista on hankkeeseen ryhtyvän kannalta erittäin kohtuuton hidaste ja sille ei kansalaisten oikeusturvan kannalta ole tarvetta. Jo nykyisellään ympäristövaikutuksia arvioidaan laajasti kaavan yhteydessä, ja kaavavalituksessa käsitellään tyypillisesti asioita, jotka saattavat liittyä myös YVA-menettelyyn. Jos 322 §:n 3 momentti poistettaisiin, niin kaavaa voitaisiin pitää YVA-menettelyn kohteena olevana lupana ja YVA-direktiivin vaatima valitusoikeus voitaisiin toteuttaa kaavan yhteydessä. Kun ollaan jo säädetty yhteismenettelystä kaavalle ja YVA:lle, niin tällainen uudistus olisi muutenkin sääntelyn hengen mukaista ja loogista.

Esille tuotu ongelma rakennusluvan valitusoikeuden laajentamisesta voitaisiin näin ollen YVA-direktiivin hengessä välttää siten, että 329 §:ssä säädettäisiin, että direktiivissä viitatuilla yhteisöillä olisi valitusoikeus rakennusluvasta, mikäli rakentamislupa koskee muuta kuin 70 §:n mukaisen yhteismenettelyn piiriin kuuluvaa rakennuskohdetta.

#### 140 § – Maankäyttösopimukset

Esityksessä tulisi selventää seuraavia asioita: Mitä kaavoituksen käynnistämisestä sopiminen käytännössä merkitsee? Mistä kaikesta kunta voi käytännössä sopia tällaisella sopimuksella? Voiko kunta sitoutua joltakin osin kaavoitusprosessiin, vaikka ei sitoutuisi kaavan sisältöön tai hyväksymiseen? Miten säännös suhteutuu kaavakustannusten perimistä koskevaan 62 §:ään?

#### 211 § – Sijoittamisluvan edellytykset alueella, jolla ei ole asemakaavaa

Esitysluonnoksen s. 426-427:

- ”Pykälän yhdeksänneksi kohdaksi ehdotettaisiin vaatimusta, jonka mukaan rakentamisen olisi oltava sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saisi vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Kyseinen edellytys koskee tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti ainoastaan rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Edellytyksen siirtäminen koskemaan kaikkea rakentamista olisi tiukennus nykyiseen verrattuna.”

- ”Sijoittamisluvan erityisiin edellytyksiin erityisharkinta-alueilla sisällytettäisiin lähtökohtaisesti samanlaiset asiat kuin mitä on säädetty rakennusluvan edellytyksistä suunnittelutarvealueilla. Poikkeuksena tästä olisi nykyisessä säännöksessä oleva edellytys ”on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista”. Tämä ehdotetaan siirrettäväksi koskemaan sijoittamisluvan edellytyksiä erityisharkinta-alueiden lisäksi kaikilla asemakaavan ulkopuolisilla alueilla. Merkittävä muutos olisi, että oikeudellisten edellytysten lisäksi käytettävissä olisi myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa.” [koskee 212 §]

Esitysluonnoksen mukaan siis rakennusluvan edellytyksiin asemakaava-alueen ulkopuolella lisättäisiin vaatimus koskien maisemaa ja luonnonarvoja, tarkoituksena mahdollistaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa myös rakennusluvan myöntämisessä. Tämän säännöksen osalta pitäisi huomioida, että mikäli rakennuslupa myönnetään 60 §:n perusteella tuulivoimalalle, tarkoituksenmukaisuusharkinta on tehty jo yleiskaavoitusvaiheessa. Toiminnanharjoittajien kannalta on kohtuutonta asettaa hanke useaan kertaan tarkoituksenmukaisuusharkinnan kohteeksi. Epävarmuustekijät haittaavat liiketoimintaa ja mikäli hankkeen tarkoituksenmukaisuutta on harkittu jo kaavoitusvaiheessa, ei ole tarvetta tehdä vastaavaa harkintaa rakennuslupavaiheessa. Lisäksi

tulkinnanvaraiseen säännökseen perustuvat valitukset lisäävät valitukseen liittyvää epävarmuutta ja aiheuttavat lisätyötä tuomioistuimille.

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

255-261 § - Vastuu

Pakottavan sopimusoikeudellisen sääntelyn tuominen lakiin näyttäytyy erittäin ongelmallisena monestakin näkökulmasta.

Ensinnäkin kaikki rakennusten eri tyyppiset osat eivät ole sellaisia, että niiden selkeästi pitäisi kestää täysin virheettöminä vähintään 5 vuotta käytössä. Esimerkiksi tuulivoimaloiden ja muiden suurten laitosten sähköasennukset ovat herkkiä virheille ja mikäli näissä ilmenee virheitä viiden vuoden sisällä asennusten valmistumisesta, kyse ei välttämättä lainkaan ole asennusvirheestä vaan esim. vääränlaisesta käytöstä, huollosta tai mahdollisesti vain luonnonolosuhteiden aiheuttamasta odottamattomasta kulutuksesta. Näin ollen viiden vuoden lähtökohtainen vastuu-aika ei ole oikein mitoitettu kaikille rakennuksille ja rakenteille, vaan tarkoituksenmukaista vastuu-aikaa pitäisi tarkastella tapauskohtaisemmin.

Nykyinen käytäntö perustuu YSE1998-ehtoihin sisältyvään kahden vuoden takuu-aikaan. On syytä huomata, että takuuvastuu on ankaraa vastuuta jossa oletetaan, että virhe on aiheutunut rakennus- tai asennusvirheestä eikä esimerkiksi puutteellisesta huollosta tai käytöstä. Sopimalla kahden vuoden takuuajasta osapuolet ovat sopineet kummallekin osapuolelle järkevästä riskinjaosta. Takuu-aikana urakoitsija ottaa osittain vastuuta myös virheistä, jotka ovat saattaneet johtua urakoitsijasta riippumattomasta syystä, mutta vastaavasti tilaaja ottaa vastuuajan jälkeen lähtökohtaisen vastuun myös virheistä, joiden syynä saattaa olla rakentamiseen liittyvät seikat. Takuuvastuulla on luotu suhteellisen selkeä järjestelmä, jossa osapuolten ei ole kannattavaa lähteä riitelemään vastuun jakautumisesta pienempien intressien kohdalla. Tämä vähentää tuomioistuinten työtaakkaa, ja on myös kokonaistaloudellisesti järkevää, etteivät yritykset hukkaa resurssejaan riitelemiseen. Lisäksi joidenkin virheiden kohdalla voi olla vaikeaa tai jopa lähes mahdotonta tutkia ja osoittaa virheen syytä.

Takuuvastuun hyväksyttävyydessä ratkaisevaa on takuuajan pituus. Liian pitkä takuu-aika nostaa urakoitsijan riskiä ja sitä kautta rakentamisen kustannuksia enemmän, kuin mitä tilaaja voittaa vähentyneessä virheriskissä. Sopivaksi takuuajaksi on markkinoilla muodostunut kaksi vuotta, mutta yksittäistapauksissa takuusta voi olla järkevää sopia toisin.

Esityksessä ehdotettu viiden vuoden vastuu voisi merkittävästi lisätä rakennusriitojen määrää lisääntyneen tuottamusharkinnan ja lisääntyneen virheriskin vuoksi. Mitä pidempi aika rakennuskohteen valmistumisesta, sen enemmän syntyy myös vahinkoja, joiden syy on muualla kuin

rakennustyön suorittamisessa, ja joihin urakoitsijat eivät pysty mitenkään vaikuttamaan. Esitysluonnoksessa ei ole lainkaan arvioitu ehdotuksen vaikutuksia jo ennestään ruuhkautuneiden tuomioistuinten toimintaan.

Esitysluonnoksen perusteluiden mukaan huoli rakentamisen laadusta vaikuttaa koskevan erityisesti sellaisia asuin-, liike- ja julkisia rakennuksia, joissa ihmiset oleskelevat säännöllisesti. Lisäksi huoli rakentamisen laadusta liittyy ilmeisesti sellaisiin tilanteisiin, joissa ei-ammattimaiset tahot rakennuttavat taloja. Laki kuitenkin koskisi myös monen muunlaisia rakennuksia. Esityksessä nostettuihin huoliin vastaamiseksi ei siis olisi tarpeen säätää pakollista vastuu-aikaa kaikelle rakentamiselle, vaan tästä voitaisiin säätää kohdennetummin esim. kuluttajaoikeudellisella sääntelyllä.

On myös ongelmallista, että esityksen mukaan säädettäisiin suoraan pakollinen vastuu-aika sellaisesta suorituksesta, joka ei ylipäänsä ole pakollinen rakennushankkeissa. Esimerkiksi valvojan toimea ei ole erikseen määritelty laissa, joten ei ole yksiselitteistä, mihin suoritukseen viiden vuoden vastuu-aika kohdistuisi.

#### 281 § – Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana

Pitäisi määritellä tarkemmin, mitä rakennusluvan ei-olennainen muuttaminen merkitsee.

#### 285 § - Rakennustuotteen ominaisuudet

Säännöksen mukaan ”Rakennustuotteen valmistajan on jätelain 9 §:n tarkoittamalla tavalla huolehdittava rakennustuotteen suunnittelusta ja valmistuksesta ominaisuuksiltaan kestäväksi ja korjattavaksi sekä sellaiseksi, että rakennuskohteesta purettuna sitä voidaan käyttää uudelleen rakentamisessa taikka materiaalina hyödynnettävissä olevin osin”. Siirtymä kohti kiertotaloutta etenee vauhdilla ja materiaalien uudelleenkäytettävyyden tulisi olla rakentamisessa lähtökohtana. Säännöstä pitäisi kuitenkin tarkentaa niin, että se jättää riittävästi tilaa kierrätettävyydeltään haastavampien materiaalien käytölle tilanteissa, joissa tämä on perusteltua materiaaalilta vaadittavien erityisten ominaisuuksien vuoksi.

#### 310 § – Hylätty rakennus

Säännös asettaisi vastuun rakennuksen purkamisesta selkeästi kiinteistön omistajalle. Ensisijaisen vastuun pitäisi kuitenkin olla kiinteistön haltijalla (vuokralaisella), mikäli tällainen on olemassa. Vastuun kohdistaminen ainoastaan maanomistajalle voi haitata tuulivoimaloiden hankekehitystä,

sillä maanomistajat pelkäävät vastuuta purkamisesta, joka kuuluu joka tapauksessa sopimuksen perusteella tuulivoimatoimijalle. Lain pitäisi heijastaa tätä periaatetta. Ylipäänsä pitkäaikaisissa maanvuokrasopimuksissa kiinteistö voi olla vuokralaisen hallinnassa vuosia tai vuosikymmeniä sen jälkeen, että vuokralaisen kiinteistölle rakentaman rakennuksen käytöstä on luovuttu, jolloin vastuu kuuluu selkeästi ensisijaisesti vuokralaiselle.

344 § - Rakentamisluvan käsittely lainvoimaa vailla olevan kaavan perusteella

Olisi parempi, jos pykälässä säädettäisiin, että rakennuslupa ei tule lainvoimaiseksi ennen kuin myös kaava on lainvoimainen (tällä hetkellä säädetään, että rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kaavan lainvoimaistumista). Tässä tapauksessa rakennusluvan voimassaolo alkaisi kulumaan vasta kaavan tultua lainvoimaiseksi. Nykyisessä tilanteessa voimassaolo alkaa kulua heti rakennusluvan myöntämisestä, ja jos kaavavalitus kestää kauan, niin pahimmassa tapauksessa rakennuslupa voi umpeutua ennen kaavapäätöksen lainvoimaistumista. Tämä on kohtuutonta rakennushankkeeseen ryhtyvälle, sillä rakennushankkeeseen ryhtyvä ei voi vaikuttaa hallinto-oikeuksien pitkiksi venyneihin valitusaikoihin.

## 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 rakentamislainsäädännön 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?**

-

Koivuniemi Aapo  
ABO Wind Oy - Voimaa Tuulesta yhteenliittymän puolesta