

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

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

Yksityiskohtaisissa perusteluissa tulisi tarkemmin kuvata 5 ja 6 §:n oikeusvaikutuksia ja sitä, onko säännösten velvoittavuuden tarkoitus poiketa toisistaan, kun ensimmäisessä puhutaan edistämisestä ja jälkimmäisessä turvaamisesta. Muutoksenhaun näkökulmasta olennaista on, voiko kaavan hyväksymispäätös tai lupapäätös tulla kumotuksi sillä perusteella, että päätös on 5 tai 6 §:n vastainen. Erityisesti 5 §:n osalta huomio kiinnittyy siihen, että kaavojen laadullisissa vaatimuksissa ei mainita ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista, mutta 71 §:n nojalla kaavan toteuttamisen vaikutukset niihin on kuitenkin selvitettävä.

Maakuntakaavaa koskevien 18, 20 ja 21 §:n väliseen suhteeseen liittyy muutoksenhaun näkökulmasta ongelmia. Maakuntakaava on 21 §:n nojalla oikeusvaikutteinen vain 18 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin osiin, mutta 18 §:n 3 momentin nojalla kaavassa voidaan esittää myös muita kuin 2 momentissa tarkoitettuja asioita. Kaavan laadulliset vaatimukset, joista säädetään 20 §:ssä, näyttävät koskevan sekä kaavan oikeusvaikutteisia että oikeusvaikutuksettomia osia. On hyvin todennäköistä, että muutoksenhaussa maakuntakaavan hyväksymispäätöksestä tullaan valitusperusteena vetomaan laadullisten vaatimusten täyttymättä jäämiseen myös kaavan oikeusvaikutuksettomien osien osalta. Lisäksi yleis- ja asemakaavojen hyväksymispäätöksiin kohdistuvissa valituksissa tullaan varmasti vetoamaan myös siihen, että alemmanasteiset kaavat ovat maakuntakaavan oikeusvaikutuksettomien osien vastaisia.

Yleis- ja asemakaavan yhteiskäsittelyä koskevasta 34 §:stä ei ilmene, minkä yleiskaavan on tarkoitus olla ohjeena säännöksessä tarkoitettua asemakaavaa laadittaessa. Lakiehdotuksen muista yhteiskäsittelyä koskevista säännöksistä (97 § ja 112 §) ilmenee selkeästi, että yhteiskäsittelyssä hyväksyttävän alemmanasteisen suunnitelman on oltava yhtä aikaa hyväksyttävän ylemmänasteisen suunnitelman mukainen. Mikäli on tarkoitus, että samaan aikaan hyväksyttävä yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa, tämän tulisi edellä mainittuja pykälä vastavasti ilmetä suoraan 34 §:stä. Muutoksenhaun kannalta pykälän tämänhetkinen sanamuoto on erityisen ongelmallinen, jos

hyväksymispäätöksestä valitetaan vain osittain, erityisesti jos valitus kohdistuu vain hyväksytyyn yleiskaavaan. Mikäli hallinto-oikeus katsoo yleiskaavan olevan lainvastainen, jää epäselväksi, voisiko asemakaava kuitenkin jossain tilanteessa jäädä voimaan.

Asemakaavan laatimisaloitteesta ehdotetaan säädettävän lain 49 §:ssä. Jää epäselväksi, onko tarkoitus ollut, että aloitteen johdosta tehtävään (hylkäävään) päätökseen haetaan jatkossa 334b §:n nojalla muutosta hallintovalituksin. Tällä hetkellä muutosta aloitteen hylkäävään päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksin. Lakiehdotuksesta ei myöskään ilmene, minkä viranomaisen toimivaltaan aloitteen johdosta annettavan päätöksen tekeminen kuuluu.

Kaupunkiseutus suunnitelman (7 luku) oikeusvaikutuksettomuuden voi arvioida johtavan moniin tulkinnanvaraisiin kysymyksiin muutoksenhaussa. Perusteluluonnoksen mukaan kaupunkiseutus suunnitelman hyväksymispäätökseen voisi hakea muutosta samoin periaattein kuin kaavojen hyväksymispäätöksiin, mutta käytännössä muutoksenhaun perusteet kuitenkin rajautuisivat menettelytapakysymyksiin, koska kaupunkiseutus suunnitelmalle ei säädetä laadullisia vaatimuksia. On ennakoitavissa, että kaupunkiseutus suunnitelman hyväksymispäätöksiin kohdistuvat valitukset tulevat sisältämään runsaasti myös suunnitelmien sisältöön liittyviä valitusperusteita. Menettelyyn ja sisältöön liittyvät perusteet eivät myöskään aina ole helposti erotettavissa toisistaan. Hallinto-oikeudelle tulee siis aiheutumaan huomattavaa työtä jo sen ratkaisemisessa, missä laajuudessa valitus voidaan tutkia. Edellä mainittujen ongelmien lisäksi ehdotuksen perusteella jää epäselväksi, voiko omassa kunnassaan tehdystä hyväksymispäätöksestä valittava kunnan jäsen vedota suunnitelman valmisteluun liittyvään menettelyvirheeseen jossain muussa suunnitelman laatimiseen osallistuneessa kunnassa. Suunnitelman voimaan tulon osalta olisi syytä käsitellä perusteluissa tarkemmin sellaista tilannetta, jossa jokin kunta ei hyväksy suunnitelmaa tai kunnan tekemä hyväksymispäätös valituksen johdosta kumotaan.

48 §:n yksityiskohtaisista perusteluista puuttuu maininta purkamisluvasta.

Muutoksenhaku (37 luku)

Luvun alussa on muutoksenhakua kaavan, kaupunkiseutus suunnitelman ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen koskeva 322 §. Selkeyden vuoksi luvun pykälien numerointia ja järjestystä tulisi muuttaa siten, että kaikki muutkin muutoksenhakua koskevat pykälät (327 §, 328 §, 334 §, 334a § ja 334b §) ovat luvun alussa ja valitusoikeutta koskevat pykälät niiden jälkeen.

Hallituksen esityksessä tulisi tuoda paremmin esiin perusteet oikaisuvaatimuksesta luopumiselle. Kyseessä on olennainen muutos, jolle ei ole esitetty juurikaan perusteita ja joka on vastoin viime vuosina vallalla ollutta pyrkimystä oikaisuvaatimuksen käytön lisäämiseen. Lupa-asioiden osalta on syytä kiinnittää huomiota siihen, että viranhaltijapäätösten perustelut ovat erityisesti lupa-asioissa nykyisin usein varsin niukat ja laajemmat perustelut esitetään vasta oikaisuvaatimusten johdosta

annetuissa päätöksissä. Muutoksenhaun kohdistuminen jatkossa suoraan viranhaltijapäätökseen on hallinto-oikeuden näkökulmasta ongelmallista, mikäli viranhaltijapäätösten perusteluihin ei jatkossa kiinnitetä erityistä huomiota. Tämän voida arvioida lisäävän merkittävästikin työmäärää viranhaltijapäätöksiä tehtäessä. Hallinto-oikeuden näkökulmasta kysymyksiä herättää se, lisääkö oikaisuvaatimusvaiheen pois jättäminen hallinto-oikeudessa vireillä tulevien valitusasioiden määrää ja siten hallinto-oikeuden työmäärää. Tätä on tässä vaiheessa mahdotonta arvioida tarkemmin.

ELY-keskuksen tehtävistä säädetään 2 luvun 10 §:ssä. ELY-keskuksen valvontatehtävää kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä ehdotetaan laajennettavaksi ja myös valitusoikeus laajenee siten, että valitusoikeuden harkinta poistuu kaava-, rakennusjärjestys- ja poikkeamislupa-asioissa sekä rakentamislupa-asioissa, joihin sovelletaan erityisharkinta-alueita koskevia säännöksiä. Tämä on hallinto-oikeuksien kannalta resurssien käyttöä tehostava asia, kun hallinto-oikeuden aikaa ei kulu valitusoikeusharkintaan.

Erinäisiä säännöksiä (38 luku)

Toisin kuin nykyisessä laissa tästä luvusta puuttuu säännös hallinto-oikeuden rakentamislupa- tai muissa lupa-asioissa antamien päätösten tiedoksiannosta, jolloin tiedoksiantoon sovelletaan yleisiä tiedoksiantoa koskevia säännöksiä. Tätä olisi syytä käsitellä perusteluissa.

Hallinto-oikeuden kaava-asioissa antamien päätösten antaminen tiedoksi julkisella kuulutuksella lisää merkittävästi hallinto-oikeuden työtä muun muassa päätösten peittelytarpeen ja kuulutusten käytännön toteutukseen liittyvien toimenpiteiden vuoksi. Hallinto-oikeus esittää harkittavaksi, edellyttääkö asianosaisten ja kunnan jäsenten oikeusturva kaikkien hallinto-oikeuden kaavapäätösten kuuluttamista päätöksen lopputuloksesta riippumatta.

Kaavoitusta koskevan ilmoituksen lähettämistä kiinteistönomistajalle säätelevä 354 § on tulkinnanvarainen siltä osin, milloin ilmoitus tulee lähettää. Hallituksen esityksessä tulisi täsmentää, missä tapauksissa ilmoitus on lähetettävä ja mitä seurauksia lähettämisen laiminlyönnillä on kaavapäätöksen laillisuuden kannalta. Lisäksi tämän pykälän luontevampi paikka olisi kaavoitusmenettelyä koskevassa 11 luvussa.

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

Yksityiskohtaisissa perusteluissa tulisi tarkemmin kuvata 5 ja 6 §:n oikeusvaikutuksia ja sitä, onko säännösten velvoittavuuden tarkoitus poiketa toisistaan, kun ensimmäisessä puhutaan edistämisestä ja jälkimmäisessä turvaamisesta. Muutoksenhaun näkökulmasta olennaista on, voiko

kaavan hyväksymispäätös tai lupapäätös tulla kumotuksi sillä perusteella, että päätös on 5 tai 6 §:n vastainen. Erityisesti 5 §:n osalta huomio kiinnittyy siihen, että kaavojen laadullisissa vaatimuksissa ei mainita ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista, mutta 71 §:n nojalla kaavan toteuttamisen vaikutukset niihin on kuitenkin selvitettävä.

Muutoksenhaku (37 luku)

Luvun alussa on muutoksenhakua kaavan, kaupunkiseutusuunnitelman ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen koskeva 322 §. Selkeyden vuoksi luvun pykälien numerointia ja järjestystä tulisi muuttaa siten, että kaikki muutkin muutoksenhakua koskevat pykälät (327 §, 328 §, 334 §, 334a § ja 334b §) ovat luvun alussa ja valitusoikeutta koskevat pykälät niiden jälkeen.

Hallituksen esityksessä tulisi tuoda paremmin esiin perusteet oikaisuvaatimuksesta luopumiselle. Kyseessä on olennainen muutos, jolle ei ole esitetty juurikaan perusteita ja joka on vastoin viime vuosina vallalla ollutta pyrkimystä oikaisuvaatimuksen käytön lisäämiseen. Lupa-asioiden osalta on syytä kiinnittää huomiota siihen, että viranhaltijapäätösten perustelut ovat erityisesti lupa-asioissa nykyisin usein varsin niukat ja laajemmat perustelut esitetään vasta oikaisuvaatimusten johdosta annetuissa päätöksissä. Muutoksenhaun kohdistuminen jatkossa suoraan viranhaltijapäätökseen on hallinto-oikeuden näkökulmasta ongelmallista, mikäli viranhaltijapäätösten perusteluihin ei jatkossa kiinnitetä erityistä huomiota. Tämän voida arvioida lisäävän merkittävästikin työmäärää viranhaltijapäätöksiä tehtäessä. Hallinto-oikeuden näkökulmasta kysymyksiä herättää se, lisäkö oikaisuvaatimusvaiheen pois jättäminen hallinto-oikeudessa vireillä tulevien valitusasioiden määrää ja siten hallinto-oikeuden työmäärää. Tätä on tässä vaiheessa mahdotonta arvioida tarkemmin.

ELY-keskuksen tehtävistä säädetään 2 luvun 10 §:ssä. ELY-keskuksen valvontatehtävää kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä ehdotetaan laajennettavaksi ja myös valitusoikeus laajenee siten, että valitusoikeuden harkinta poistuu kaava-, rakennusjärjestys- ja poikkeamislupa-asioissa sekä rakentamislupa-asioissa, joihin sovelletaan erityisharkinta-aluetta koskevia säännöksiä. Tämä on hallinto-oikeuksien kannalta resurssien käyttöä tehostava asia, kun hallinto-oikeuden aikaa ei kulu valitusoikeusharkintaan.

Erinäisiä säännöksiä (38 luku)

Toisin kuin nykyisessä laissa tästä luvusta puuttuu säännös hallinto-oikeuden rakentamislupa- tai muissa lupa-asioissa antamien päätösten tiedoksiannosta, jolloin tiedoksiantoon sovelletaan yleisiä tiedoksiantoa koskevia säännöksiä. Tätä olisi syytä käsitellä perusteluissa.

Hallinto-oikeuden kaava-asioissa antamien päätösten antaminen tiedoksi julkisella kuulutuksella lisää merkittävästi hallinto-oikeuden työtä muun muassa päätösten peittelytarpeen ja kuulutusten käytännön toteutukseen liittyvien toimenpiteiden vuoksi. Hallinto-oikeus esittää harkittavaksi, edellyttääkö asianosaisten ja kunnan jäsenten oikeusturva kaikkien hallinto-oikeuden kaavapäätösten kuuluttamista päätöksen lopputuloksesta riippumatta.

Kaavoitusta koskevan ilmoituksen lähettämistä kiinteistönomistajalle säätelevä 354 § on tulkinnanvarainen siltä osin, milloin ilmoitus tulee lähettää. Hallituksen esityksessä tulisi täsmentää, missä tapauksissa ilmoitus on lähetettävä ja mitä seurauksia lähettämisen laiminlyönnillä on kaavapäätöksen laillisuuden kannalta. Lisäksi tämän pykälän luontevampi paikka olisi kaavoitusmenettelyä koskevassa 11 luvussa.

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

Yksityiskohtaisissa perusteluissa tulisi tarkemmin kuvata 5 ja 6 §:n oikeusvaikutuksia ja sitä, onko säännösten velvoittavuuden tarkoitus poiketa toisistaan, kun ensimmäisessä puhutaan edistämisestä ja jälkimmäisessä turvaamisesta. Muutoksenhaun näkökulmasta olennaista on, voiko kaavan hyväksymispäätös tai lupapäätös tulla kumotuksi sillä perusteella, että päätös on 5 tai 6 §:n vastainen. Erityisesti 5 §:n osalta huomio kiinnittyy siihen, että kaavojen laadullisissa vaatimuksissa ei mainita ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista, mutta 71 §:n nojalla kaavan toteuttamisen vaikutukset niihin on kuitenkin selvitettävä.

Rakentaminen (25 luku)

Rakentamisen ohjausta koskevan 179 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan, että kyseessä on keskeisin aineellisoikeudellinen säännös. Epäselväksi jää, millä tavoin velvoittavasta pykälästä on kyse.

Purkamislupaa koskevia edellytyksiä ollaan uudistamassa. Lain 218 §:n 2 mom antaa mahdollisuuden rakennuskohteen purkamiseen, vaikka 1 momentissa säädetyt edellytykset eivät täyty. Ehdotettu lainkohta on hyvin tulkinnanvarainen, eikä asiaa ole HE-luonnoksessa juuri avattu. Epäselvää on, millaisia selvityksiä rakennuksen korjauskustannuksista ja mahdollisista uusista käyttömahdollisuuksista edellytetään ja miten edellä mainittuja seikkoja painotetaan suhteessa rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Lain 190 § vastaa nykyistä MRL 118 §:ää. HE-luonnoksesta ei myöskään yksiselitteisesti ilmene, onko pykälän velvoittavuutta tarkoitus muuttaa aiempaan verrattuna. Lisäksi huomio kiinnittyy siihen, että purkamisluvan edellytyksiä koskevan 218

§:n mukaan kunta voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen. Verbiä ”voida” on perinteisesti käytetty viittaamaan tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Säännöksen perusteluista ei ilmene, onko tällä tavoiteltu muutosta nykytilanteeseen.

Rakentamisen luvanvaraisuus (27 luku)

Toimenpideluvasta luopuminen selkeyttää lupajärjestelmää, kun rajanveto lupatyyppin tarpeesta poistuu. Lain 208 §:n 2 momentti on puolestaan tulkinnanvarainen ja aiheuttanee epäselvyyttä luvan tarpeesta. Momentti on tulkinnanvarainen siltä osin, millaiset hankkeet voivat ylipäättään olla luvanvaraisia. Epäselväksi jää myös se, määrittääkö kunnan rakennusjärjestys tyhjentävästi lupaa edellyttävät hankkeet, vai voiko luvantarve syntyä lainkohdan perusteella, mikäli hankkeesta ei ole erikseen säädetty rakennusjärjestyksessä.

Sijoittamisluvan edellytyksiä erityisharkinta-alueella koskevan pykälän 212 § 1 momentin sanamuodosta ja yksityiskohtaisista perusteluista ilmenee tavoitteena oleva muutos nykytilanteeseen. Pykälä jättää kuitenkin tilaa tulkinnalle ja vasta oikeuskäytäntö tulee osoittamaan, millaisille hankkeille lupa voidaan myöntää. Pykälän 2 momentin 3 kohtaa on muutettu nykyisestä lainsäädännöstä laajentamalla poikkeaminen 1 momentin mukaisista lupaedellytyksistä koskemaan korjaustöiden lisäksi myös muutostöitä. HE-luonnoksesta ei ilmene, mitä muutoksella on tavoiteltu.

Lain 214 § koskee toteuttamisluvan edellytyksiä. Pykälän mukaan toteuttamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennushanke täyttää 195–207 §:ssä säädettyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakennushankkeen vaativuus sekä rakennushankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat. Pykälän sanamuodon mukaan vaikuttaa siltä, että hankkeelta vaadittaviin teknisiin ominaisuuksiin jollakin tavoin vaikuttaa rakennushankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat. Yksityiskohtaisissa perusteluissa pykälän kohdalla pohditaan lähinnä kunnan valvonnan ja vastuun laajuutta. Pykälä on vaikeaselkoinen sen tarkoituksen ja tavoitteiden osalta.

Muita huomioita

- Lakiehdotuksessa ei ole MRL 133 § 3 momenttia vastaavaa säännöstä katselmuksesta. HE-luonnoksessa asiaa ei ole liiemmin käsitelty.

- 152 §:n 3 momentin viittaus 3 momenttiin lienee virheellinen.

Kelpoisuusvaatimukset (29 luku)

Suunnittelijan kelpoisuutta koskevassa 246 §:ssä todetaan, että rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä arvioida, riittävätkö ilmoitetun suunnittelijan tosiasialliset ajankäytölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen. Pykälää koskevassa HE-luonnoksessa todetaan, että rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä päätös suunnittelijan kelpoisuudesta pyydettyä. HE-luonnoksen mukaan päätöksestä on oikaisuvaatimusmahdollisuus, mikäli päätöksen tekee viranhaltija, ja suora valitusmahdollisuus hallinto-oikeuteen, mikäli päätöksen tekee lautakunta. Valitusoikeus ilmeisesti muodostuu 334b §:n nojalla, mutta oikaisuvaatimusmahdollisuus herättää kysymyksiä, kun oikaisuvaatimusmenettelystä on ilmeisesti tarkoitus luopua. Hallituksen esitykseen kaivataan selkeä kommentti siitä, onko tarkoitus luopua aiemmin erikseen säädetyistä sekä toimivallan delegointitapauksissa olleesta oikaisuvaatimusmenettelystä kokonaisuudessaan.

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden toteamista koskevan 250 §:n osalta ei tuoda lainkaan esille muutoksenhakumahdollisuutta 246 §:n tavoin. Epäselvää on, onko muutoksenhakumahdollisuus tämänkin pykälän perusteella tehtävän päätöksen osalta olemassa.

Rakennustyön suoritus (32 luku)

Viranomaiskatselmuksia ja -tarkastuksia rakennustyön aikana koskevissa pykälissä 276 ja 277 ei ole lainkaan viittausta mahdollisuudesta hakea oikaisua/valittaa kuten nykyisen lain vastaavissa pykälissä (MRL 150 § ja 150a §). HE-luonnoksessa mainitaan mahdollisuudesta hakea annettuihin määräyksiin oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta. Epäselväksi jää, onko oikaisuvaatimusmenettely kuitenkin tarkoitus poistaa myös näiden pykälien kohdalta, ja onko tässä tapauksessa tarkoitus, että annetuista määräyksistä saa jatkossa valittaa suoraan hallinto-oikeuteen.

Rakennetun ympäristön hoito (35 luku)

Ympäristönhoitoa koskeva 307 § täsmentää nykyistä säännöstä (MRL 167 §), koska siinä kohdennetaan velvoite rakennuksen ympäristöön eikä rakennettuun ympäristöön kuten nykyisessä laissa. HE-luonnoksessa täsmennetään, että kyseessä on rakennuspaikka tai tontti. Pykälässä velvoite myös kohdistetaan aikaisempaa selkeämmin joko rakennuksen haltijaan tai osin omistajaan. Nämä täsmennykset selkeyttävät säännöksen soveltamista. Toisaalta pykälän sanamuodosta herää kysymys, onko tarkoitus, että pykälän soveltamisala rajataan ainoastaan 3 §:n 14 kohdan mukaiseen rakennukseen.

Muutoksenhaku (37 luku)

Luvun alussa on muutoksenhakua kaavan, kaupunkiseutusuunnitelman ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen koskeva 322 §. Selkeyden vuoksi luvun pykälien numerointia ja järjestystä

tulisi muuttaa siten, että kaikki muutkin muutoksenhakua koskevat pykälät (327 §, 328 §, 334 §, 334a § ja 334b §) ovat luvun alussa ja valitusoikeutta koskevat pykälät niiden jälkeen.

Hallituksen esityksessä tulisi tuoda paremmin esiin perusteet oikaisuvaatimuksesta luopumiselle. Kyseessä on olennainen muutos, jolle ei ole esitetty juurikaan perusteita ja joka on vastoin viime vuosina vallalla ollut pyrkimystä oikaisuvaatimuksen käytön lisäämiseen. Lupa-asioiden osalta on syytä kiinnittää huomiota siihen, että viranhaltijapäätösten perustelut ovat erityisesti lupa-asioissa nykyisin usein varsin niukat ja laajemmat perustelut esitetään vasta oikaisuvaatimusten johdosta annetuissa päätöksissä. Muutoksenhaun kohdistuminen jatkossa suoraan viranhaltijapäätökseen on hallinto-oikeuden näkökulmasta ongelmallista, mikäli viranhaltijapäätösten perusteluihin ei jatkossa kiinnitetä erityistä huomiota. Tämän voida arvioida lisäävän merkittävästikin työmäärää viranhaltijapäätöksiä tehtäessä. Hallinto-oikeuden näkökulmasta kysymyksiä herättää se, lisääkö oikaisuvaatimusvaiheen pois jättäminen hallinto-oikeudessa vireillä tulevien valitusasioiden määrää ja siten hallinto-oikeuden työmäärää. Tätä on tässä vaiheessa mahdotonta arvioida tarkemmin.

ELY-keskuksen tehtävistä säädetään 2 luvun 10 §:ssä. ELY-keskuksen valvontatehtävää kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä ehdotetaan laajennettavaksi ja myös valitusoikeus laajenee siten, että valitusoikeuden harkinta poistuu kaava-, rakennusjärjestys- ja poikkeamislupa-asioissa sekä rakentamislupa-asioissa, joihin sovelletaan erityisharkinta-aluetta koskevia säännöksiä. Tämä on hallinto-oikeuksien kannalta resurssien käyttöä tehostava asia, kun hallinto-oikeuden aikaa ei kulu valitusoikeusharkintaan.

Erinäisiä säännöksiä (38 luku)

Toisin kuin nykyisessä laissa tästä luvusta puuttuu säännös hallinto-oikeuden rakentamislupa- tai muissa lupa-asioissa antamien päätösten tiedoksiannosta, jolloin tiedoksiantoon sovelletaan yleisiä tiedoksiantoa koskevia säännöksiä. Tätä olisi syytä käsitellä perusteluissa.

Hallinto-oikeuden kaava-asioissa antamien päätösten antaminen tiedoksi julkisella kuulutuksella lisää merkittävästi hallinto-oikeuden työtä muun muassa päätösten peittelytarpeen ja kuulutusten käytännön toteutukseen liittyvien toimenpiteiden vuoksi. Hallinto-oikeus esittää harkittavaksi, edellyttääkö asianosaisten ja kunnan jäsenten oikeusturva kaikkien hallinto-oikeuden kaavapäätösten kuuluttamista päätöksen lopputuloksesta riippumatta.

Kaavoitusta koskevan ilmoituksen lähettämistä kiinteistönomistajalle säätelevä 354 § on tulkinnanvarainen siltä osin, milloin ilmoitus tulee lähettää. Hallituksen esityksessä tulisi täsmentää, missä tapauksissa ilmoitus on lähetettävä ja mitä seurauksia lähettämisen laiminlyönnillä on kaavapäätöksen laillisuuden kannalta. Lisäksi tämän pykälän luontevampi paikka olisi kaavoitusmenettelyä koskevassa 11 luvussa.

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.

Hallinto-oikeus toteaa tältä osin, että HE-luonnoksessa esitetty malli tulee kiistatta aiheuttamaan edellä tässä lausunnossa esiin tuotuja ongelmia muutoksenhaussa. Tästä syystä, mutta ottamatta tarkemmin kantaa vaihtoehtoisen mallin sisältöön, hallinto-oikeus puoltaa vaihtoehtoista mallia.

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?

Muutoksenhakutuomioistuimena hallinto-oikeus ei ota kantaa esitettyyn kysymykseen.

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?

-

Hyvärinen Tiina
Hämeenlinnan hallinto-oikeus