

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Yleisiä huomioita koko esitysluonnoksesta

Hallinto-oikeus toteaa esitysluonnoksesta yleisenä huomiona, että kysymyksessä on merkittävä laki, jolla on ulottuvuuksia kuntalaisten jokapäiväiseen elinpiiriin. Kokonaisuudistuksen tavoitteeksi on muun ohella mainittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valmistelu-, päätöksenteko- ja toimeenpanotehtävien selkeyttäminen sekä osallistumismahdollisuuksia parantaminen. Lain jatkovalmistelussa olisikin hyvä kiinnittää erityistä huomiota lain systematiikan ja rakenteen selkeyteen.

Viittaukset kunta- ja hallintolain menettelyihin hallinto-oikeus esittää toteutettavan selkeyden vuoksi samanlaisena läpi koko lain, mikä tilanne ei nyt ole. Sanallista viittausta selkeämpi on viittaus suoraan siihen kunta- tai hallintolain säännökseen, jota säännöksessä on tarkoitettu noudatettavan. Mikäli käytetään sanallista viittausta kunnan ilmoituksiin, tulisi käyttää voimassa olevan kuntalain 108 §:n sanamuotoa. Esimerkiksi kaavan vireille tulosta (65 §), valmistelusta (67 §) sekä ehdotuksesta kaavaksi (68 §) ja rakennusjärjestykseksi (184 §) tulee esitysluonnoksen mukaan kuuluttaa siten kuten kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Esitysluonnoksessa on useita säännöksiä erilaisten suunnitelmien eri vaiheista tiedottamisesta, vaikutusmahdollisuuksien varaamisesta ja tiedoksi antamisesta. Hallinto-oikeus pitää hyvänä ratkaisuna, että osa menettelyistä, joista on nyt säädetty asetuksessa, on nostettu lain tasolle. Näin on toimittu esimerkiksi kaavoitusmenettelyä koskevissa säännösluonnoksissa. Esitysluonnoksessa on useita säännösluonnoksia, joissa on esitetty omaa kuulemis- tai tiedottamismenettelyä. Hallinto-oikeus esittää pitäytymistä olemassa olevissa yleislakien tiedoksiantomenettelyissä eikä uusia,

poikkeavia menettelyjä tulisi ilman erityistä syytä ottaa käyttöön. Näiden osalta hallinto-oikeus viittaa jäljempänä esittämäänsä.

Hallinto-oikeus katsoo, että muutoksenhakua koskeva luku 37 ei ole kovin selkeä. Sen vuoksi hallinto-oikeus esittää harkittavaksi, olisiko muutoksenhakua ja valitusoikeutta koskevat säännökset syytä ryhmitellä loogisempiin ja laajempiin kokonaisuuksiin, esimerkiksi siten kuin voimassa olevassa laissa.

Siltä osin, kuin tiedoksianto koskee valituskelpoista päätöstä ja siitä alkaa valitusajan kuluminen, hallinto-oikeus esittää harkittavaksi, olisiko säännökset syytä selkeyden vuoksi nostaa samaan yhteyteen. Nyt esimerkiksi tonttijakosuunnitelmaa koskevan päätöksen tiedoksiannosta säädetään samassa säännöksessä (96 §) kuin ehdotuksesta kuulemisesta. Lupapäätöksen kuulutusmenettelystä säädetään erillisessä säännöksessä (231 §) osana rakentamista koskevia säännöksiä. Sen sijaan muun ohella kaavaa (348 §) ja rakennuskieltoa (349 §) koskevan päätöksen tiedoksiannosta säädetään omassa luvussaan muutoksenhakusäännöksiä koskevan luvun jälkeen.

Oikaisuvaatimusmenettelyn poistamisen vaikutuksia ei ole esitysluonnoksessa tarkemmin arvioitu. On mahdollista, että oikaisuvaatimusmenettelyn poistuessa hallintotuomioistuimiin saapuvien asioiden määrä kasvaa. Kunta voi oikaisuvaatimusta käsitellessään ottaa huomioon päätöksessä mahdollisesti olevat puutteet, joten myös hallinto-oikeuteen saapuvien asioiden laatu saattaa muuttua ilman oikaisuvaatimuskäsittelyä.

Lisäksi hallinto-oikeus toteaa, että 152 §:n, 157 §:n ja 296 §:n sisäiset viittaukset tulisi tarkistaa.

## Kaavoituksesta

Esitysluonnoksen 34 §:ssä säädetään uutena säännöksenä asemakaavan ja yleiskaavan yhteiskäsittelystä. Kaavojen hyväksymispäätös olisi yhteinen. Hallinto-oikeus katsoo, kuten esitysluonnoksessakin on todettu, että säännös keventää ja ilmeisimmin nopeuttaakin kaavojen laatimista silloin, kun samalle alueelle on tarpeen laatia samaan aikaan sekä yleiskaava että asemakaava. Muutoksenhaun kannalta on kuitenkin mahdollisesti odotettavissa ennakoimattomia ongelmia esimerkiksi tilanteessa, jossa valitus on rajattu vain toiseen hyväksytyistä kaavoista.

Asemakaavan laadullisista vaatimuksista säädetään esitysluonnoksen 41 §:ssä. Sanamuoto korvaa maankäyttö- ja rakennuslaissa käytetyt asemakaavan sisältövaatimukset. Laadullisia vaatimuksia on aikaisempaan verrattuna täydennetty lakimuutoksen yleisten tavoitteiden mukaisesti, ja ne ovat perusteena asemakaavan laillisuuden arvioinnille. Hallinto-oikeus pitää lähtökohtaisesti hankalana tilannetta, jossa asemakaavan laatu tulee tutkittavaksi kunnallisvalituksena

hallintotuomioistuimessa. Uusista laadullisista vaatimuksista hallinto-oikeus nostaa esille erityisesti 1 momentin 2 kohdassa säädetyn ”asuinalueiden monipuolisuutta ja alueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisyä” koskevan laadullisen vaatimuksen. Esitysluonnoksen mukaan vaatimuksella muun ohella tarkoitettaisiin, että asemakaavoituksessa vältettäisiin asuntotyypeiltään tai hallintamuotojakaumaltaan yksipuolisten alueiden suunnittelua, ellei se ole erityisesti perusteltavissa. Lisäksi alueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi asemakaavoituksessa tulisi myös kiinnittää huomiota ympäristön laatuun, palveluiden saatavuuteen ja asuinalueiden liikenteelliseen saavutettavuuteen esteettömästi kaikille väestöryhmille. Vaikka segregaaation ehkäiseminen on sinänsä tavoiteltavaa, hallinto-oikeus katsoo, että säännöksen sanamuoto jättää paljon varaa tulkinnoille asemakaavan laillisuuden arvioinnissa. Lähtökohtaisesti asemakaava-alueet ovat jo kaupunginosittainkin huomattavan erilaisia, joten tämän laadullisen vaatimuksen täytyminen riippuu kaava-alueen sijainnista, koosta ja siitä, mihin alueeseen mahdollista eriytymistä verrataan. Sisällöltään vastaava laadullinen vaatimus on myös yleiskaavaa koskevassa 29 §:ssä.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevaan 47 §:ään on ehdotettu lisättäväksi uusi rakennuksen tai sen osan purkamista koskeva 3 momentti. Vanhemmat asemakaavat ovat usein puutteellisia rakennussuojelua koskevien seikkojen osalta. Uusi 3 momentti, jonka mukaan kunnan tulee arvioida myös purkamistilanteessa asemakaavan ajanmukaisuus ennen purkamisluvan myöntämistä silloin kun 1.1.2000 laadittu asemakaava ei sisällä rakennuttua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä, on hallinto-oikeuden käsityksen mukaan onnistunut täydennys kaavan ajanmukaisuuden arvioinnissa.

#### Kuulemismenettelyistä

Hallinto-oikeus on edellä esittänyt pitäytymistä olemassa olevissa yleislakien tiedoksiantomenettelyissä eikä uusia, poikkeavia menettelyjä tulisi ilman erityistä syytä ottaa käyttöön. Esimerkiksi mahdollisuudesta osallistua maakuntien liiton tehtävänä olevan merialuesuunnitelman (84 §) ja kunnan maapolitiikan ohjelman (137 §) valmisteluun tulee esitysluonnoksen mukaan ilmoittaa internetissä, tosin säännöksissä on käytetty hieman eri sanamuotoja. Samoin hyväksytystä merialuesuunnitelmasta (85 §) ja maapolitiikan yhteenvedosta (138 §) tulee ilmoittaa internetissä. Näiden sijaan voitaisiin viitata joko hallintolain 55 §:n yleistiedoksiantoon tai kuntalain 108 §:n kunnan ilmoituksiin, ellei tiedoksi antamisesta ala kuluu yleinen muutoksenhaku-aika. Maapolitiikan ohjelman osalta kuntalain 108 § olisi perustellumpi, koska kyseessä on kunnan toimivallassa oleva kuntalaisia yleisesti koskeva asia.

Kaavoitusta koskevan ilmoituksen lähettämisestä kiinteistönomistajalle säädetään esitysluonnoksen 354 §:ssä, jonka siirtämistä lukuun 11 hallinto-oikeus esittää harkittavaksi lain rakenteen selkeyttämiseksi.

#### Muutoksenhausta

Asemakaavoja koskevassa muutoksenhaussa esitetään luovuttavaksi valitusoikeuden rajauksesta, joka on koskenut vaikutuksiltaan vähäisiä asemakaavoja. Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat on maankäyttö- ja rakennuslaissa määritelty varsin suppeasti, joten mainittu valitusoikeuden rajauksen käyttöala on jäänyt kapeaksi ja harvoin sovellettavaksi. Hallinto-oikeus pitää muutosta hyvänä ja kaavojen muutoksenhakusäännöstä selkeyttävänä.

Rakennuskieltoa, rakentamisrajoitusta ja toimenpiderajoitusta koskevat päätökset tulee antaa tiedoksi (349 §) muun ohella kunnan jäsenille kuntalain 140 §:n mukaisesti. Esitysluonnoksessa ei kuitenkaan ole säädetty kuntalain mukaista muutoksenhakua tällaisista päätöksistä. Kiellon ja rajoitusten voimantulosta on säädetty erikseen (338 §). Mikäli tarkoituksena on, että kyseisistä päätöksistä saa valittaa kuntalain mukaan, tulisi siitä säätää erikseen. Mikäli taas tarkoituksena on, että muutoksenhaku on mahdollista oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain mukaan esitetyn 334 b §:n yleissäännöksen perusteella, olisi päätöksen tiedoksianto loogisempaa toteuttaa hallintolain 62 a §:n julkisella kuulutuksella.

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

### Hulevesimaksusta

Hulevesimaksujen perusteista määrätään esitysluonnoksen 133 §:n mukaan kunnan hyväksymässä taksassa. Taksa valmistellaan noudattaen, mitä hallintolain 41 §:ssä säädetään. Hulevesimaksun määräämisen osalta on säädetty oikeudesta vaatia maksuun oikaisua 14 päivän kuluessa laskun tiedoksisaannista. Hallinto-oikeus pitää sinänsä oikaisuvaatimusmenettelyä perusteltuna, mutta esittää harkittavaksi, olisiko sen osalta selkeämpää viitata hallintolain oikaisuvaatimusmenettelyyn, kun lisäksi otetaan huomioon, että esitysluonnoksessa on nimenomaisesti luovuttu erikseen säädetystä oikaisuvaatimusmenettelystä, jollainen maankäyttö- ja rakennuslaissa on. Tuolloin myös muutoksenhaku maksusta tehtyyn oikaisuvaatimukseen olisi yksiselitteinen toisin kuin nyt esitetystä tilanteesta. Lisäksi tulisi arvioida, onko oikaisuvaatimusajan alkaminen laskun tiedoksisaannista riittävän yksiselitteinen.

Hallinto-oikeus viittaa lisäksi jäljempänä lupa- ja valvontamaksusta lausumaansa.

Hulevesiä koskeva luku jättää epäselväksi sen, millaisella päätöksellä kunnan tulee määritellä oma hulevesijärjestelmänsä tai sen vaikutusalue. Hallinto-oikeus viittaa tältä osin vesihuoltolain 17 a §:ään ja esittää harkittavaksi, olisiko lainsäädännön selkeyden vuoksi tarpeen säätää vastaavasta päätöksestä karttaliitteinen myös kunnan hulevesijärjestelmästä ja sen vaikutusalueesta.

## Yleisten alueiden suunnittelusta

Hallinto-oikeus viittaa edellä kaavojen yhteiskäsittelystä lausumaansa ja toteaa, että ennakoimattomia ongelmia on myös mahdollisesti odotettavissa laadittaessa yleisen alueen suunnitelma esitysluonnoksen 112 §:n mukaisesti yhteismenettelyssä asemakaavan kanssa.

Hallinto-oikeus on edellä esittänyt pitäytymistä olemassa olevissa yleislakien tiedoksiantomenettelyissä eikä uusia, poikkeavia menettelyjä tulisi ilman erityistä syytä ottaa käyttöön. Yleisiin alueisiin liittyvissä säännöksissä (110 §, 114 § ja 116 §) olevat viittaukset tiedon toimittamisesta kirjeitse olisi korvattavissa viittauksella hallintolain 55 §:n tavalliseen tiedoksiantoon, joka voidaan säännökseen kirjatulla tavalla perusteluissa kuvatusti korvata sähköisesti annettavalla tiedolla. Tarkentamalla suunnitelmaehdotuksen nähtäville asettamista koskevaa säännösluonnosta (111 § 2 mom) viittauksella hallintolain 55 §:n tavalliseen tiedoksiantoon ja yleistiedoksiantoon, voitaisiin tarpeettomana poistaa maininta, jonka mukaan yleistiedoksiantoa voidaan käyttää tavallisen tiedoksiannon sijaan, jos kiinteistöjen omistajia tai haltijoita on yli kolmekymmentä, sillä siitä on säädetty jo kyseisessä hallintolain 55 §:ssä. Esitysluonnoksesta ei myöskään käy ilmi, miksi kadunpito päätökset (114 § 3 mom, 115 § 1 mom, 116 § 2 mom) tulee antaa tiedoksi yleistiedoksiannolla hallintolain 62 §:n mukaan, mutta päätöksestä muun yleisen alueen kuin kadun luovuttamisesta yleiseen käyttöön (114 § 6 mom) tulee ilmoittaa kuntalain 108 §:ssä säädetyllä tavalla.

Muutoksenhakuajan yksiselitteiseksi määrittämisesi olisi perusteltua säätää yleisen alueen suunnitelman (luku 18) hyväksymistä koskevan päätöksen tiedoksi antamisesta hallintolain 62 a §:n mukaisesti julkisella kuulutuksella, koska kyseessä ei välttämättä ole pelkästään asianosaisasia, jonka tiedoksi antamisesta ei ole tarpeen erikseen säätää.

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

### Rakentamisesta

Esitysluonnoksen mukaan rakennushankkeiden lupakynnystä olisi tarkoitus nostaa. Vaikka aiempaa enemmän rakennushankkeita jäisi lupamenettelyn ulkopuolelle, niin toisaalta luvanvaraiseen rakennushankkeeseen ryhtyvän veloitteet selvästi lisääntyisivät.

Esitysluonnoksen 208 §:n 1 momentissa luetellaan ne rakennuskohteet, jotka edellyttävät rakentamislupaa. Näiden rakennuskohteiden lisäksi pykälän 2 momentissa säädetään mahdollisesti luvanvaraisiksi ("voi edellyttää rakentamislupaa") uudet rakennuskohteet, jos rakennuskohde on väliaikainen tai rakentamisella on vaikutusta alueiden käytölle, kaupunkikuvalle, maisemaan, kulttuuriympäristöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi taikka rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista. Lisäksi kunta voisi rakennusjärjestyksessään määrätä 2 momentin alaan kuuluvista rakennuskohteista vähäisinä pidettävät rakennuskohteet luvasta vapaiksi.

Esitysluonnoksen 208 §:n perusteella on tulkinnanvaraista, millainen rakennuskohde edellyttää rakentamislupaa. Pykälän 2 momentin sanamuoto "voi edellyttää" tarkoittanee, että 2 momentissa mainittuja ominaisuuksia sisältävät uudet rakennuskohteetkaan eivät välttämättä edellyttäisi rakentamislupaa. Esitysluonnoksen perusteella on myös epäselvää, millaisessa menettelyssä todettaisiin näiden ominaisuuksien olemassaolo, niiden vaikutus luvan tarpeeseen sekä mahdollinen rakennushankkeen vähäisyys.

Rakennustyön suorituksen olisi myös täytettävä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset (269 §). Esitysluonnoksen perustelujen mukaan (s. 418) rakennuskohteen rakentamisluvanvaraisuudella ei myöskään olisi vaikutusta siihen, olisiko rakennuskohteen täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset. Olennaiset tekniset vaatimukset koskisivat rakennuskohteita riippumatta siitä, pitäisikö rakennushankkeelle hakea lupaa vai ei.

Esitysluonnoksen mukaan aiempaa merkittävämpiä rakennuskohteita voisi lähtökohtaisesti rakentaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupaa sekä siihen liittyvää viranomaisvalvontaa ja -ohjausta. Ilman rakentamislupaa rakennettavien rakennushankkeiden osalta rakentamista koskevien vaatimusten täyttyminen ja ilmeisesti myös rakentamisluvanvaraisuus ratkaistaisiin tarvittaessa jälkikäteen rakennusvalvontamenettelyssä, kuten nykyisin toimenpideilmoitusten tapauksessa. Koska rakentamislupamenettelyn ulkopuolisten rakennushankkeiden osalta ei tehtäisi muutoksenhakuelpoista hallintopäätöstä, naapurin tulisi oikeussuojaa hakiessaan turvautua rakennusvalvonnalle tehtäviin valvontapyyntöihin ja valittaa niihin annetuista päätöksistä hallinto-oikeuteen.

Edellä mainitut muutokset olisivat omiaan siirtämään rakentamisen valvontaa entistä vahvemmin jälkikäteiseksi, mikä oikeussuojan toteutumisen kannalta näyttäytyy huonona. Lupa-asioihin verrattuna rakennusvalvonta-asioiden hallintomenettely on raskaampi, pitkäkestoisempi ja kaksivaiheinen (velvoitteen sekä uhan asettaminen ja tuomitseminen). Hallinto-oikeudessa muutos näkyisi oletettavasti rakennusvalvonta-asioiden lisääntymisenä.

Esitysluonnoksen 190 §:ssä on säädetty rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaalimisesta. Säännös on sijoitettu rakentamista koskevaan lukuun 25, jossa on muun ohella määritelty käsitteitä kuten

rakennusoikeus, kerros ja kerrosala sekä väliaikainen ja lähes nollaenergiarakennus. Säännöksen tarkoitus jää sanamuotonsa ja sijaintinsa vuoksi epäselväksi. Jos säännöksen tarkoitus on olla esimerkiksi yleinen rakentamisessa noudatettava tavoite, jää säännös kovin yleiseksi ja irralliseksi muun ohella 269 §:ssä esitetystä rakennustyön suorittamista koskevasta säännöksestä. Samoin säännöksen merkitys mahdollisena luvan myöntämisen edellytyksenä jää epämääräiseksi.

#### Lupa- ja valvontamaksusta

Lupa- ja valvontamaksua (240 §) koskevan taksan hyväksymisestä ei ole säännöstä, vaan siihen viitataan ainoastaan esitysluonnoksen 240 §:n perusteluissa. Hallinto-oikeus katsoo, että taksan hyväksymistä koskeva viittaus tulee nostaa säännökseen kuten maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:ssä. Perusteltua olisi todeta yhteneväisesti hulevesimaksutaksan kanssa myös taksan valmistelussa noudatettavasta menettelystä viittaamalla joko hallintolain 41 §:ään tai soveltuvin osin kaavoituksessa noudatettavaan menettelyyn. Lisäksi tulisi harkita, olisiko perusteita säätää lupa- ja valvontamaksuun vastaava oikaisuvaatimusmenettely kuin hulevesimaksuun, sillä lähtökohtaisesti esitysluonnoksen 134 §:n 3 momentin perusteluissa esitetyt hulevesimaksun oikaisumenettelyä perustelevat seikat soveltuvat myös lupa- ja valvontamaksuun. Nykyinen käytäntö lupa- ja valvontamaksusta muistuttamisen ja maksusta tehtävän oikaisuvaatimuksen osalta ei ole kaikin puolin selkeä. Kun otetaan huomioon hulevesimaksun sekä lupa- ja valvontamaksun luonteet, tulisi menettelyt niiden osalta olla yhtenevät, ellei erilaista käytäntöä perustella.

Hallinto-oikeus viittaa lisäksi edellä hulevesimaksusta lausumaansa.

#### Muutoksenhausta

Viittaus hallintolainkäyttölakiin esitysluonnoksen 334 §:ssä tulee muuttaa viittaukseksi oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin. Samalla tarpeettomat jatkovalitusta koskevat maininnat tulevat poistettaviksi.

Esitysluonnoksessa on uusina säännökset suunnittelijan (246 §) sekä työnjohtajien (250 §) kelpoisuuden toteamisesta. 246 §:n perusteluissa on todettu, että rakennusvalvontaviranomaisen olisi tehtävä pyydettyä päätös suunnittelijan kelpoisuudesta toimia suunnittelutehtävässä ja että viranhaltijan päätökseen voisi hakea oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta. 250 §:n perusteluissa vastaavaa viittausta ei ole. Hallinto-oikeus katsoo, että tämä perusteluissa mainittu tulisi nostaa säännökseen ja viitata oikaisuvaatimuksen osalta joko hallintolain tai kuntalain oikaisuvaatimusmenettelyyn. Lisäksi hallinto-oikeus esittää, että vastaava muutos tulisi otettavaksi myös 250 §:ään, mikäli on tarkoitus, että suunnittelijaa ja työnjohtajia kelpoisuuden toteamista koskevat vastaavat säännökset.

Ulkopuolista tarkastusta koskevassa esitysluonnoksen 279 §:ssä on viittaus vaatimuksesta annettavaan kirjalliseen päätökseen. Hallinto-oikeus esittää harkittavaksi, tulisiko vastaava viittaus lisätä myös erityismenettelyä koskevaan säännökseen (280 §), sillä asia jää muutoksenhaun osalta tältä osin auki.

## 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 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?**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarvealuetta vastaavasta erityisharkinta-alueesta säädetään esitysluonnoksen 52 §:ssä ja sitä koskevan sijoittamisluvan myöntämisen edellytyksistä 212 §:ssä. Esitysluonnoksessa todetaan, että merkittävä muutos luvan myöntämisen edellytyksissä olisi, että oikeudellisten edellytysten lisäksi käytettävissä olisi myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Lainkohdan sanamuotojen muutokset maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ään verrattuna, muun ohella ”aiheuta vähäistä suurempaa haittaa kaavoitukselle”, eivät kuitenkaan selvästi tätä merkittävää muutosta ilmaise. Tavoite lisätä kunnan harkintavaltaa luvan edellytyksiä arvioitaessa on kuitenkin kannatettava. Samoin hallinto-oikeus pitää hyvänä esitysluonnoksessa ilmaistua tavoitetta, jonka mukaan kunnan on voitava tulevaisuudessa myöntää sijoittamislupa erityisharkinta-alueelle esimerkiksi sillä perusteella, että rakentaminen soveltuisi hyvin aiotulle paikalle eikä kunnan ole tarkoitus kaavoittaa kyseistä aluetta lähitulevaisuudessa.

**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?**

-

Kaijanen Seija  
Turun hallinto-oikeus