

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupavastuualue kiinnittää kyseessä olevassa hallituksen esityksessä huomioita erityisesti ehdotetun kaavoitus- ja rakentamislain maakuntakaavoitusta koskeviin säännöksiin ja siirtymäsäännöksiin sekä ehdotettuun ympäristönsuojelulain muutokseen. Ehdotetut lait on esityksen mukaan tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024. Ehdotetun kaavoitus- ja rakentamislain 367 §:n mukaan kuitenkin maakuntakaavaan, joka on voimassa tai hyväksytty taikka ollut ehdotuksena julkisesti nähtävillä tämän lain voimaan tullessa, sovelletaan tämän lain 21 §:n asemesta maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:ää viiden vuoden ajan lain voimaantulosta lukien. Ympäristönsuojelulain osalta muutettavaksi on ehdotettu lain 11-13 §:iä, jotka koskevat toimintojen sijoittamista. Ympäristönsuojelulain muutokset tulisivat hallituksen esityksen perusteella voimaan ilman erityisiä siirtymäsäännöksiä. Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupavastuualue katsoo, että hallituksen esityksestä ei riittävällä tavalla käy ilmi, mikä on ehdotetun maakuntakaavoitusta koskevan siirtymäsäännöksen suhde ehdotettuihin ympäristönsuojelulain muutoksiin, ja tätä olisi hallituksen esityksessä syytä tarkemmin arvioida ja selventää. Huomioon tulee ottaa myös, että nykyisissä maakuntakaavoissa ei ole eroteltu ehdotetulla tavalla oikeusvaikutteisia ja oikeusvaikutuksettomia osia. Tämä saattaa johtaa tulkintavaikeuksiin, mikäli muussa viranomaistoiminnassa, kuten lupaharkinnassa, joudutaan arvioimaan maankäyttö- ja rakennuslain aikaisten maakuntakaavojen merkitystä kaavoitus- ja rakentamislain sääntelyn perusteella. Lisäksi Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupavastuualue katsoo, että harkittaessa maakuntakaavoituksen oikeusvaikutteisuuden rajaamista olisi tarpeen arvioida myös rajaamisen vaikutukset tyypillisesti kuntarajat ylittäviin, esimerkiksi energiantuotannon hankkeisiin. Edelleen tulee harkita, onko tarpeen lisätä myös vesilain 3 luvun 5 §:n 1 momenttiin ja sen perusteluihin selventävä viittaus ehdotettuun kaavoitus- ja rakentamislakiin ja sen siirtymäsäännöksiin.

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupavastuualue puoltaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen alueidenkäytön valvontatehtävän laajentamista verrattuna voimassa olevaan sääntelyyn.

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

-

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

-

## 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?

-

**Miten päävastaullisen 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 päävastaullisen 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?**

-

Rantanen Sanni  
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto - Ympäristölupavastuualue