

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

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

Helen näkee, että vähähiiliseen yhteiskuntaan ja nopeisiin päästövähennykseen tähtäävien ratkaisujen näkökulmasta valtava kokonaisuudistus ei saa aiheuttaa turhia hidasteita energiahankkeiden toteutumiselle. 2020-luku on kriittinen Suomen, Helsingin kaupungin ja Helenin hiilineutraaliustavoitteita ajatellen. Erityisesti kokonaisuudistuksen sisältämien nykylainsäädäntöön verrattuna uusien lainkohtien osalta tulee kestämään aikaa ennen kuin muutoksenhaun, ennakkotapausten ja käytännön kokemuksen kautta saadaan oikeuskäytäntöä siitä, miten laki ohjaa kaavoitusta ja rakentamista.

Lopputuloksena kokonaisuudistuksesta tulisi olla alueiden käytön suunnittelujärjestelmä, jonka käyttöönotto siirtymäsäännöksineen myös tukisi sujuvuutta ja joustavuutta. Helen näkee, että nykyinen ehdotus ei johda tämän kaltaiseen lopputulokseen. Tämän takia Helen näkee, että kokonaisuudistuksen sijaan nykylainsäädäntöä tulisi kehittää pienin ja hallittavin askelin. Käytännössä KRL-uudistus siirtymäsäännöksineen ja sen aiheuttamien oikeusprosessineen tulee haastavaan aikaan, koska ilmastonmuutos ei odota ja toimijoiden pitäisi saada energiahankkeita nopealla aikataululla läpi maankäytön prosesseista.

Olemme kuitenkin lausuneet muutamiin Helenille relevanteimpiin kohtiin esityksessä, jos kokonaisuudistus hyvin laajasta vastustuksesta huolimatta päätetään toteuttaa.

Ilmastonmuutoksen hillintä, luonnon monimuotoisuus ja yhteiskunnan vähähiilisyys ovat läpileikkaavia teemoja, jotka uudistavat monella tavalla, miten rakennettua ympäristöä suunnitellaan ja kehitetään. Tasapuolinen ja monipuolinen erilaisten tavoitteiden ja ratkaisujen punnitseminen on jatkossakin kaavoituksen ja rakentamisen yhteydessä tärkeitä. Käytännössä myös tavoitteiden saavuttaminen edellyttää entistä joustavampia keinoja räätälöidä maankäytön

ratkaisuja paikallisesti, jotta voidaan parhaiten edistää vähähiilisen yhteiskunnan toteutumista. Lisäksi terveelliseen, turvalliseen ja viihtyisään ympäristöön on perusteluissa nostettu myös ilmastonmuutoksen hillintä rakennetussa ympäristössä. Alueidenkäytön osalta kautta linjan ilmastonmuutoksen hillintään ja vähähiilisyteen liittyen siirrytään lain termeissä vaalimisesta edistämiseen. Laintulkinnassa aktiivisempi sanamuoto sekä ilmaston muutoksen hillinnän nostaminen moniin eri yhteyksiin tulee aiheuttamaan sekaannusta siitä, millä tavoin vaalimisesta siirrytään edistämiseen ja millä tavoin sekä millaisin selvityksin todennetaan ilmastonmuutoksen hillintä juuri kyseisessä asiassa.

§3: Määritelmät

Viherrakenteen ja ekologisen yhteyden määritelmät ovat esityksessä epäselvät ja riittämättömät: Mitkä alueet kuuluvat viherrakenteeseen tai ekologisiin yhteyksiin? Millainen rakentaminen on mahdollista ja millainen ei? Esityksen nykyisessä muodossa voidaan tulkita, että lähes kaikki rakentamattomat alueet voitaisiin lukea viherrakenteisiin ja ekologisiin yhteyksiin, mikä ei ole tarkoituksenmukaista tai toivottavaa. Myös ilmastonmuutokseen ja luonnon monimuotoisuuteen epäselvästi viittaaminen ja määrittelemättömyys aiheuttaa suuria ongelmia, jos niiden pohjalta pitää tehdä käytännön maankäytön suunnittelua ja kaavoitusta. Energiahankkeiden osalta tämä tulee tarkoittamaan, että epäselvyyden takia oikeuskäytäntöä haetaan ennakkotapausten kautta, joka tulee viivästyttämään prosesseja sekä tätä kautta ilmastonmuutoksen hillintää.

§4: Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä

KRL-uudistuksen yhtenä päätavoitteena oli suunnittelujärjestelmän ajantasaistaminen ja yksinkertaistaminen. Myöhemmin tavoite tarkentui niin, että kaavahierarkia säilytetään ja kaavaprosessin sujuvuutta edistetään. Suunnittelujärjestelmään on lisätty kaupunkiseutusuunnitelma (§ 50-51), joka on pakollinen erikseen määritellyille suurille kaupunkiseuduille. Kaupunkiseutusuunnitelman suunnitelmaprosessi on tarpeettoman raskas sisältäen laajan osallistamisveloitteen sekä vaikutustenarviointiveloitteen. On hyvin kyseenalaista, miten esitetty kokonaisuus yksinkertaistaa tai sujuvoittaa kaavaprosessia. Käytännössä prosessiin ollaan lisäämässä yksi taso lisää, mikä syö MAL-sopimusten vakiintunutta alaa.

§5: Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen kaavoituksessa ja rakentamisessa

Esityksen mukaan ”Kaavoituksessa tulee edistää ilmastonmuutoksen hillintää”. Helen jakaa monissa kannanotoissa ja lausunnoissa esiintyneen relevantin huolen siitä, voiko tämä pykälä toimia muutoksenhaun perusteena kaavan laillisuutta arvioidessa. Voidaanko tulevaisuudessa katsoa, että kaava ei täytä lain vaatimuksia, jos kaavoitettava toiminta ei itsessään edistä ilmastonmuutoksen hillintää? Millaisin selvityksin pykälän täyttymistä tulee perustella? Ilmastonmuutoksen hillintä on erittäin tärkeää. Kaavoituksessa tulee kuitenkin väistämättä eteen tilanteita, joissa erilaisia

tavoitteita on pystyttävä punnitsemaan keskenään. Huoltovarmuus on tavoite, joka kaavoituksessa tulee asettaa etusijalle. Ilmastonmuutos ajaa valtaosaa Helenin energiainvestoinneista, mutta fossiilista energiaa (kuten maakaasua) tarvitaan siirtymävaiheessa takaamaan toimitusvarmuus. Jos pitkä muutoksenhaku- ja valitusprosessi estää mahdollisesti välttämättömät toimitus- ja huoltovarmuusinvestoinnit, saattaa Suomen kaupungeissa tulla kylmää ja pimeää myös rakennusten sisällä.

Esityksen mukaan on tarkoitus toimia ”luomalla edellytyksiä uusiutuvien ja vähähiilisten energiamuotojen hyödyntämiselle.” Tuemme vahvasti sitä, että kaikessa kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä uusiutuville ja kaikille vähähiilisille energiamuodoille. Suomi ja maailma tarvitsee kaikki nopeisiin päästövähennyksiin tähtäävät ratkaisut. Näin kaavoituksella luodaan edellytyksiä uusiutuvan energian lisäksi esimerkiksi myös hukkalämpöjen hyödyntämiselle tai pienydinvoiman tuotannolle.

§10: ELYn tehtävät

Uudistuksessa tarpeettomasti laajennetaan ELYn tehtäviä takaisin suuntaan ennen 2017 lakimuutosta. Nyt ehdotettu muutos siirtää yhteistyön painopisteen liian myöhäiseen vaiheeseen prosessia. Viranomaisten yhteistyö ja osallistuminen tulee ajoittua kaavojen suunnitteluvaiheeseen, eikä muutoksenhakuvaiheeseen. Emme siis toivo peruuttamista ennen vuotta 2017 voimassa olleeseen tilanteeseen.

§18: Maakuntakaavan tarkoitus ja sisältö

Kannatamme sitä, että maakuntakaavan tavoite on olla pitkän aikavälin yleispiirteinen suunnitelma, joka ohjaa aluerakennetta, liikennejärjestelmää ja viherrakennetta oikeusvaikutteisoin merkinnöin.

Helenin näkemyksen mukaan energihuollon laajempien linjojen kaavoitus on kuitenkin hyvä näkyä myös maakuntakaavatasolla, mutta oikeusvaikutteisuudesta voi luopua jättäen näin riittävän joustavuuden muiden kaavatasojen ratkaisuihin.

Energiahuollon hankkeet voivat usein olla maankäytöltään laaja-alaisia, joka nykytilanteessa usein laukaisee niiden määrittelyn maakunnallisesti merkittäviksi. Näkemyksemme mukaan maakuntakaavaprosessi selvityksineen ei ole riittävän ketterä, että se voisi huomioida yhteiskunnan tarpeen joustavasti. Lisäksi pitäisi olla mahdollisuus toteuttaa yleiskaavalla myös maakunnallisesti merkittävä hanke, jos selvityksin voidaan osoittaa, että hanke ei heikennä maakuntakaavan merkintöjä, määräyksiä tai tavoitteita.

Kun energianhuolto tulee oikeusvaikutuksettomaksi maakuntakaavassa, maakuntakaava ei suoraan ohjaa energianhuoltohankkeiden sijoittumista. Jatkossa energianhuoltoa ei tarkastella laajalla mittakaavalla lain edellyttämällä tavalla missään muussa kuin yleiskaavassa. Kuntakaavoituksen taso on nopeampi ja ketterämpi kaavataso, mutta samalla poistuu maakunnallinen selkänöjä hankkeilta sekä kuntien välinen kokonaisuuden suunnittelu. Siksi näkemyksemme mukaan energianhuollon suuren mittakaava hankkeiden on hyvä näkyä maakuntakaavatasolla, mutta oikeusvaikutteisuudesta voidaan luopua. Nopeasti kehittyvässä maailmassa täytyy myös olla mahdollista toteuttaa hankkeita, joita ei ole osoitettu ylemmällä kaavatasolla. Kaavoituksen tulee olla kautta linjan mahdollistavaa eikä määräävää.

Tuulivoima on erittäin merkittävässä roolissa Suomen irtautuessa fossiilisesta energiasta, joten erityisesti tuulivoiman maankäyttöprosessin sujuvoittaminen ja parantaminen tulee olla uudistuksen keskiössä. Nykyisellään maakuntakaava hidastaa hankekehitystä ja sijoittaa hankkeita myös epäoptimaalisiin paikkoihin, koska maakuntatason suunnittelussa ei pystytä huomioimaan hanketoimijoiden tosiasiallisia mahdollisuuksia saada aikaan hanke osoitetuilla paikoilla (esim. paikallinen hyväksyttävyyys, maanvuokrasopimukset ja sijoittumistekijät, joita ei maakuntatasoisella suunnittelulla voida huomioida). Kun maakuntakaavassa osoitetaan oikeusvaikutteiset alueet tuulivoimatuotannolle, osoitetaan samalla alueet, joihin tuulivoimaa ei voida rakentaa merkittävässä mittakaavassa. Hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamiseksi tarvitsemme mahdollisuuden suunnitella hankkeita paikalliseen ympäristöön soveltuen sellaisessa laajuudessa, kuin selvityksin voidaan mahdolliseksi osoittaa. Käytännössä muutoksenhakuprosessit maakuntakaavan ja yleiskaavan sekä mahdollisesti rakennuslupien osalta viivästyttää tuulivoimahankkeiden rakennusmahdollisuuksia merkittävästi.

Tuulivoimaa ei siis tule ohjata oikeusvaikutteisesti maakuntakaavassa. Näin paikallisten asukkaiden ja viranomaisten mielestä hyväksyttävimmät hankkeet etenevät nopeasti ja hankkeita kehitetään paljon.

Nykyisen KRL-esityksen isoimpia ongelmia tulee olemaan 5 vuoden siirtymäsäännös maakuntakaavan osalta lain voimaantulon jälkeen. Käytännössä tämä tarkoittaa, että jos ohjaava maakuntakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä ennen kuin uusi laki tulee voimaan, on se voimassa 2029 asti. Muille kuin maakuntakaavassa osoitetuille alueille suunnitellut hankkeet ei voida yleiskaavan osalta hyväksyä, ennen siirtymäsäännöksen päätöstä. Kun huomioidaan yleiskaavojen muutoksenhakuprosessit, ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta kriittinen 2020-luku on menetetty.

§ 71 Vaikutusten selvittämisen kohdentuminen ja laajuus

Helen pitää hyvänä täydennyksenä, että vaikutusten arviointiin on nostettu esille elinkeinoelämän toimintaedellytysten kehittyminen toimivan kilpailun kehittymisen lisäksi.

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

Ei lausuttavaa

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

192 §. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus.

Pykälän 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että uudessa tai laajamittaisesti korjattavassa rakennuksessa energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia olisi uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian vähimmäistasoa uusissa ja perusteellisesti kunnostettavissa rakennuksissa edellytettäisiin siinä määrin, kuin tämä on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täyttyminen olisi osoitettava laskelmalla. Helen tukee Energiategollisuus ry:n näkemystä siitä, että Suomen tulisi velvoittavan määräyksen sijaan edistää asiaa muulla tavalla vastaavin vaikutuksin.

Mikäli RED II -direktiivin linjaus uusiutuvan energian vähimmäisosuudesta kirjataan KRL:ään, tulisi samalla kirjata saman direktiivin linjaus siitä, että jäsenvaltioiden on sallittava mainittujen vähimmäistasojen saavuttaminen muun muassa tehokkaalla kaukolämmityksellä ja -jäähdytyksellä käyttäen merkittävää uusiutuvan energian ja hukkalämmön ja -kylmän osuutta. Tätä tukee myös KRL-esityksen

kohta 5§, jossa painotetaan, että kaikessa kaavoituksessa tulee luoda edellytykset uusiutuville ja vähähiilisille energiamuodoille. Jostain syystä tässä lain kohdassa, jossa se käytännössä pitäisi tehdä, tavoiteprosentissa huomioidaan vain uusiutuvat. Muut hiilineutraalit energiantuotantomuodot, kuten hukkalämpö, tulisi asettaa samanarvoisiksi uusiutuvien kanssa. Uusiutuva energia on merkittävä keino, mutta ei ainoa itseisarvoinen väylä hiilineutraalisuuteen ja ilmastonmuutoksen hillintään.

Hukkalämpöjen huomioita jättämisellä on pitkä historia. Esimerkiksi laissa maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 121/2021) on määritelty: RED II -direktiivin 15 artiklan 4 kohdan 3 alakohdassa edellytetään, että jäsenvaltioiden on sallittava mainittujen vähimmäistasojen saavuttaminen muun muassa tehokkaalla kaukolämmityksellä ja -jäähdytyksellä käyttäen merkittävää uusiutuvan energian ja hukkalämmön ja -kylmän osuutta. Energian alkuperäistakuista annetun hallituksen esityksen käsittelyn johdosta on siten tarpeen tarkastella uudelleen ehdotetun pykälän sisältöä hukkalämmön ja -kylmän osuuden huomioimisesta edellä esitetyn RED II -direktiivin vaatimuksen mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä tai tehdä tarvittaessa muutokset täydennetyllä esityksellä jo aiemmin.

Eduskunta on käsitellyt alkuperätakuuseen liittyvän esityksen, joten tässä KRL-esityksessä tulisi lukea esimerkiksi: Hukkalämmön ja -kylmän määritelmät on lisätty lainsäädäntöön ”laissa energian alkuperätakuista”, ja uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täyttyminen

osoittavissa laskemissa voidaan huomioida tehokas kaukolämmitys ja -jäähdytys sekä hukkalämmön tai -kylmän osuus.

Tiivistetysti: Helen kannattaa esityksen tavoitetta vähentää fossiilisten polttoaineiden käytön osuutta rakennusten kokonaisenergian käytöstä sekä uusiutuvien ja muiden vähähiilisten energiamuotojen kasvua. Koska esityksen määrittelyt ovat puutteellisia hukkalämpöjen osalta, on uhka, että laki kääntyy tavoitettaan vastaan estämällä hukkalämpöjen hyödyntämisen. Suomessa biomassan polttaminen on kustannustehokkain perinteinen uusiutuvan energian muoto lämmitykseen vielä 2020-luvun ajan, joten tiukka hukkalämmöt huomiotta jättävä uusiutuvan energian velvoite ajaisi Suomen lämmöntuotantoa entistä vahvemmin polttoon perustuvaan uusiutuvaan tuotantoon sekä mahdollisesti laajamittaiseen biopolttoaineen tuontiin ulkomailta. Helen on siirtymässä kohti polttoon perustumatonta energiantuotantoa, mikä tarkoittaa merkittävää hukkalämpöjen hyödyntämistä ja katsoo, että julkisen ohjauksen tulisi tukea kaikkea hiilineutraaliuteen tähtäävän tuotannon lisäämistä. Esityksen mukainen velvoittava vaatimus uusiutuvan energian 38 prosentin osuudesta pahimmillaan johtaa siihen, että sääntely estää muiden hiilineutraalien energialähteiden, kuten esimerkiksi hukkalämpöjen ja pienydinvoiman hyödyntämistä.

193 §. Kansallinen päästötietokanta.

Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että Suomen ympäristökeskuksen olisi ylläpidettävä kansallista päästötietokantaa. Käytännössä SYKE on tämän tietokannan julkaissut harmillisen puutteellisenä. Näemme, että on hyvä, että tietokannalle tulee lainsäädännön tuki ja sitovat kriteerit sen toiminnalle ja sen tarjoamien tietojen oikeellisuudelle ja ajantasaisuudelle.

Nykyisen tietokannan käyttämät päästökertoimet eivät ota huomioon kaukolämmön ja muiden energiamuotojen nopeutettua päästövähennyspolkua ja heikentää sitä kautta kaukolämmön ympäristökilpailukykyä ja ohjaa pahimmillaan kiinteistökohtaisia vähähiilisyysinvestointeja kustannustehottomiin ratkaisuihin. Ennen suurempaa uudistusta SYKE-päästötietokannan tiedot tulisi päivittää, koska markkinoilla hyödynnetään jo nyt päivittämättömiä kertoimia ja ne ohjaavat ja määrittävät hankintoja sekä sääntelyä. Lisäksi päästötietokannan tietojen ja päästökertoimien päivittäminen tulisi jatkossa tehdä minimissään vuosittain. Päivitystyö energian päästöjen osalta tulee tehdä yhteistyössä energia-alan kanssa, koska alalta löytää ajantasaisin tieto.

203§ Rakennuksen energiatehokkuus ja 206§ rakennuksen vähähiilisyys

Näkemyksemme mukaan uudistuksen yhteydessä olisi hyvä tarkistaa energiatehokkuuden määrittely ja E-lukulaskennan perusteet. Energiatehokkuus pitäisi olla kokonaisenergiatehokkuutta, ei ostoenergian tehokkuutta. Rakennusten nettoenergiantarvetta eli sen rakenteellista energiatehokkuutta tulisi tarkastella laskennallisen ostoenergiakulutuksen rinnalla. Näin rakennuksen käyttäjä voi arvioida paremmin energian käyttöä kokonaisuutena sekä tehdä tehokkaimpia energiatehokkuustoimenpiteitä.

Lisäksi uusiutuvia ja vähäpäästöisiä energialähteitä pitäisi kohdella tasavertaisesti energiatehokkuusmääritelmässä riippumatta siitä, tuleeko energia omalta tontilta vai ostettuna. Niitä ei saisi enää kohdella eriarvoisesti niiden syntyipaikan perusteella tai niihin käytettävien laitteistojen sijainnin perusteella, koska nämä seikat eivät vaikuta lainkaan energialähteiden uusiutuvuuteen tai vähäpäästöisyyteen. Aihe muuttuu entistä merkittävämmäksi, sillä jatkossa on hyvin tyypillistä, että omalta tontiltakin saatava energia on käytännössä ostettua, kun energia-alan palvelumallit kehittyvät ja kuluttaja itse ei välttämättä omistakaan oman energiatuotantonsa ja -käyttönsä laitekantaa. Lainsäädännön pohjana toimivat E-luvun ja ostoenergian määritelmät ovat siis jo vanhentuneet, eivätkö vastaa todellisuutta tai alan yleistä käytäntöä. Täten ne eivät myöskään ohjaa parhaalla mahdollisella tavalla energiatehokkuutta eikä ilmastonmuutoksen hillintää.

Ymmärryksemme mukaan rakennuksen elinkaaren aikaisen energiankäytön hiilijalanjälki esitetään laskettavan pohjautuen teoreettiseen ostoenergian kulutukseen. Aikaisemmassa kappaleessa mainitsemiemme ostoenergian määritelmäongelmien lisäksi esitys anna arviota siihen liittyvistä merkittävistä epävarmuuksista. Ostoenergia-laskentaa ei ole tarkoitettu rakennuksen todellisen tai edes suunnitellun energiatarpeen arviointiin, mutta nyt sitä halutaan alkaa käyttämään siihen tarkoitukseen.

Esityksen mukaan ilmastaselvitys tulee uutena elementtinä ja on rakennusluvan saamisen edellytys. Lisäksi vähähiilisyttä esitetään laajemminkin arvioitavaksi perustuen raja-arvoihin, joiden perusteet ovat hatarat ja jotka eivät tue rakennushankkeiden yksilöllisyyttä. Tämä voi johtaa siihen, että tehdään ratkaisuja rakentamisen vähähiilisyteen liittyen, joita paperilla voidaan osoittaa alittavan tiettyjä raja-arvoja, sen sijaan, että tuettaisiin ratkaisuja, jotka paikallisesti ja tiettyyn alueeseen soveltuen tuottaisivat parhaan mahdollisen ratkaisun ilmastonmuutoksen hillinnän ja vähähiilisyyden osalta.

Näidenkin lukujen ja laskentaperusteiden tietojen päivittäminen tulisi jatkossa tehdä minimissään vuosittain. Päivitystyö energian päästöjen osalta tulee tehdä yhteistyössä energia-alan kanssa, koska alalta löytää ajantasaisin tieto.

§208 Rakentamislupa

Esityksen luokkaan ”erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle” mainitaan kuuluvaksi aurinkopaneelikentät. Nykyisessä laissa aurinkovoima on toimenpideluvan alaisena, jos se vaikuttaa kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi.

Helen näkee lupamenettelyiden keventämisen avainasemassa ilmastonmuutoksen hillinnässä. Esimerkiksi aurinkovoimaloiden osalta rakentamiseen ei tule vaatia jatkossakaan rakennuslupaa, toimenpidelupaa tai muutakaan lausuntoa, mikäli sijoituskohde ei ole suojeltu. Lain perusteluissa olisi tärkeää määritellä tarkemmin aurinkopaneelikenttä (laaja kokonaisuus ja maavarainen sijoittuminen), jotta lupatarpeen harkinnassa ei synny epäselvyyksiä rakennusvalvonnassa tai kaavoituksessa. Voimassa olevan lain määritelmä johtaa nykyhetkellä jo epävarmuuteen lupatarpeen osalta ympäri Suomea ja hidastaa aurinkovoiman hyödyntämistä. Käytännössä katoille sijoittuvat aurinkovoimalat eivät aiheuta mitään tai erittäin vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan tai ympäristöön. Helen nostaa myös esille, että rakennussuunnittelussa olisi tärkeää ennakoiden huomioida mahdollisuuksia aurinkovoiman rakentamiselle (kattorakenteen kuormitus ja teknisten rakenteiden sijoittuminen katolla).

§218 Purkamisluvan edellytykset

Esityksessä todetaan, että ”rakennuskohde voidaan purkaa myös, jos purkaminen tarjoaa mahdollisuuden rakennustuotteiden uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen silloin, kun rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta ja rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot”

Näkemyksemme mukaan rakennuksen kunnon ja korjausmahdollisuuksien ei tulisi olla ehto purkamisluvan saamiseen. Purkamisluvan edellytykseksi tavanomaiselle rakennukselle tulisi riittää, että rakennukselle ei ole tiedossa uutta käyttötarkoitusta ja alue tulee saada tarkoituksenmukaisempaan käyttöön. Ei siis ole tarkoituksenmukaista, että purkamislupaa varten täytyy odottaa sitä, että rakennus on huonokuntoinen tai sillä on huonot korjausmahdollisuudet.

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 edistämisveloitetta.

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 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?

-

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[Helen Oy lausunto_YM_Luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta.pdf](#)

Malin Kimmo

Helen Oy - Vastuullisuus ja yhteiskuntasuhteet, Maiju Westergren, johtaja