

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

-

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

Lakiehdotuksen mukaan ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen tulee huomioida kaavoituksessa vahvistamalla yhdyskuntarakenteen eheyttä ja ohjaamalla rakentaminen olevaa infraa hyödyntäen. Tämä periaate on jo voimassa olevassa laissa, mutta ehdotus nostaa tärkeän asian vahvemmin esille. Kaavoituksella olisi myös luotava edellytyksiä vähähiiliselle liikenteelle sekä uusiutuville ja vähähiilisille energiamuodoille, mitkä ovat oivallisia tarkennuksia. Kuitenkaan kaavalla ei voisi määrätä pintamateriaaleja enempää rakentamismateriaalista, millä kunnat voisivat vahvistaa puuhun sitoutuneen hiilen varastointia pitkälle tulevaisuuteen.

Luonnonmonimuotoisuuden turvaaminen nostamalla se vaatimukseksi kaavan laadullisiin tavoitteisiin voi osaltaan turvata viherverkostoja ja edistää niiden kehittämistä. Mutta asetuksella tarvitaan selkeä kriteeristö siihen miten huomioiminen käytännössä eri kaavatasoilla tarkoittaisi, jotta kaavan lainmukaisuuden arviointi olisi selkeää. Viher- ja virkistysalueiden kytkeytyvyys ei välttämättä edistä luonnon monimuotoisuutta ja toisaalta ekologisten väylien käyttö virkistäytymiseen voi vaarantaa eliölajien liikkumisen.

Maakuntakaavan lentokorkeuden nosto on hyvä suuntaus yhdessä strategisempien yleiskaavojen ohella. Kaupunkiseutusunnitelma tulisi korvaamaan jo MAL-sopimuksen piirissä olevien kaupunkiseutujen kirjavaa rakennemallien käytänteitä lakisäätöinä osallistumisen ja vuorovaikuttamisen prosesseina.

Nykyisen lain koko kunnan yleiskaava on usein raskassoutuinen laatia ja kankea työkalu, kun monessa kunnassa maankäytön suunnittelun tarve olisi kunnan maapoliittista ohjelmaa visualisoivalle kartalle. Avoimeksi jää lakiesityksen todellinen muutos nykytilaan, koska yleiskaavan sisältövaatimuksia (tai lakiehdotuksessa nimeltään laadullisia vaatimuksia) ei juurikaan ole

helpotettu ja vaatimustasoa oikeastaan lisätty, on oikeusvaikutteisen yleiskaavan laadinta monelle kunnalle taloudellisesti raskas tehtävä. Olisi mm. erittäin haasteellista selvittää ja arvioida sitä miten yleis- tai asemakaavalla kunta voisi puuttua asuinalueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisyyn, vaikka se hienoa olisikin. Pykälän 29, Yleiskaavan laadulliset vaatimukset, lainmukaisuuden arviointiin tulee saada kriteeristö ennen lakiehdotuksen mahdollista voimaan tuloa.

Uutena menettelynä esitetty yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely on tervetullut uudistus. Maanomistajan aloiteoikeus asemakaavan laatimiseksi ja sen käsittely kunnassa viivytyksettä tai viimeistään neljän kuukauden kuluessa on hyvä kompromissi lakiuudistuksen aikana esillä olleista vaihtoehtoista. Lakiehdotus selkeyttää rantojen maankäyttötermistöä yhdistämällä ranta-alueen ja rantavyöhykkeen käsitteet.

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

Lakiehdotuksen tavoitteeksi on otettu ilmastonmuutoksen hillintä ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Tähän liittyviä teemoja ovat raaka-aineiden ja energian käyttö, kiertotalous ja luonnon monimuotoisuus. Alan toimijat ovat jo ryhtyneet toimiin, mutta tukea ja mahdollistamista tarvitaan lisäksi lainsäätäjältä.

Lakiehdotuksen määritelmät kaipaavat tarkennuksia kuten vähähiilisen rakennuksen määritelmä, jonka raja-arvoja ei tällä hetkellä tiedetä. Vähähiilisen rakennuksen määritelmää on ilman raja-arvoja säätelevää asetusta mahdoton arvioida.

Useassa lakiesityksen kohdassa viitataan asetukseen, jolla asiasta on tarkoitus säätää tarkemmin. Asetuksen valmistelua ei ole vielä aloitettu, jolloin ei oikeastaan tiedetä, mistä ollaan lausumassa.

### **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 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?**

-  
Andelin Mia  
Sweco Finland Oy