

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Luku 1: Yleisiä säädöksiä

3§ ja 5§

ETU ry näkee kannatettavana ilmastomuutoksen torjuntaan liittyvien toimien ja ekologisten arvojen esille nostamisen kaavoitus- ja rakentamislain yhteydessä. Ympäristön huomioimiseen liittyviä pykäläitä pitää kuitenkin selventää jatkovalmistelussa. Etu ry painottaa, että ympäristönsuojeluun liittyvät määritelmät pitää olla selkeitä. Esimerkiksi lakiluonnoksen 3 §:n määritelmät viherrakenteesta ja ekologisista yhteyksistä ovat laajoja ja jättävät paljon tulkinnan varaa. Näitä määritelmiä tulisi tarkentaa.

Rakennushankkeissa pitää pystyä pitkän aikavälin suunnitteluun ja käytäntöjen pitää olla selkeitä ja yksiselitteisiä, jotta vältetään tilanne, jossa kuntien käytännöt poikkeavat toisistaan ja toimijat saavat eriarvoista kohtelua rakennuskohteen paikasta riippuen.

Mikäli määritelmää ei tarkenneta, ekologisten yhteyksien määritelmä voi jopa estää uusien asuinalueiden käyttöön ottamisen ja osaltaan estää tiivistämISRakentamisen, joka on laissa kirjattu tavoitteeksi.

LUKU 6: Asemakaava

39§

Keskusta-alueiden riittävän tonttitarjonnan huomioiminen on tärkeää. Se mahdollistaa tiiviin, ekologisen rakentamisen myös kasvukeskuksiin. Etu ry painottaa, että erikoiskaupan yrityksille on tärkeää, että liikepaikat saadaan sijoitettua sellaisille alueille missä asukkaat ja asiakkaat ovat. Tonttitarjonnassa pitää huomioida hyvät liikenneyhteydet ja mahdollisuudet asioida alueella.

Luontoarvojen huomioiminen sääntelyssä on tärkeää. Etu ry kuitenkin painottaa, että esimerkiksi ekologisten yhteyksien säätely lapeasti tulkiten voi johtaa tilanteeseen, jossa toimijoille ei synny selkeää kuvaa, minne voi rakentaa. Tämä voi olla este investoinneille ja voi johtaa kasvavaan määrään valituksia.

## LUKU 7: Kaupunkiseutusuunnitelma

### 50§

Yksi lain tavoitteista on vähentää kaavatasoja. Lakiluonnoksen 50 §:n mukainen kaupunkiseutusuunnitelma monimutkaistaa kaavoitusmenettelyä, eikä siitä tulisi lainkaan säätää lailla. Lisäkaavataso vaikeuttaa ja hidastaa kaavoitusprosessia sekä heikentää ennakoitavuutta.

## Luku 9: Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

Etu ry huomauttaa, että säädös vähittäiskaupan suuryksikköjen (yli 4000 kem<sup>2</sup>) sijainnista ensisijaisesti keskusta-alueilla on monelle toimialalle mahdoton. Suuryksiköt sijaitsevat keskustojen ulkopuolella tilantarpeen ja myymälöiden rakenteen vuoksi. Sijainti on oleellinen tavaratoimitusten johdosta. Raskaan kaluston liikenne ei toimi keskusta-alueilla ja tosiasiaa keskustoissa ei ole tällaiselle kaupalle soveltuvia tiloja tai vapaita tontteja. Myös asiakkaille on tärkeää pystyä asioimaan omalla autolla hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevilla yksiköillä.

Etu ry esittää, ettei vähittäiskauppaa koskevaa erityislainsäädäntöä tarvita lainkaan.

## Luku 16: Digitaalinen tietosisältö

Kaavoituksen digitalisaatiohankkeet ovat kannatettavia ja voivat oikein toteutettuina parantaa tiedonsaantia ja nopeuttaa prosesseja. Etu ry painottaa, että digitalisaatiohankkeet eivät saa johtaa siirtymäajan jälkeen digitaalisen ja fyysisen aineiston rinnakkaiseen vaatimukseen. Digitalisaatio ei saa lisätä työvaiheita ja vaatimuksia yrityksille vaan niiden toteuttamisessa pitää selkeästi pyrkiä vähentämään näitä.

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

Etu ry kannattaa ehdotuksen avointa ja tasapuolista maapolitiikkaa sekä tiedonsaannin helpottumista koskevaa sääntelyä.

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

Luku 27: Rakentamisen luvanvaraisuus

208§

Etu ry kannattaa vahvasti lupakäytäntöjen keventämistä. Pienten alle 30m<sup>2</sup> rakennusten rakentaminen ilman rakentamislupaa pitää tehdä kuntia velvoittavaksi ja ennen kaikkea mahdollistaa myös asumiseen soveltuvat rakennukset. Tämä tukisi asuinalueiden tiivistämistä ja mahdollistaisi myös tuettavien henkilöiden asumisen hoivaa tarjoavien läheisyydessä. Ruotsin ”Attefallshus”-malli on todettu naapurimaassamme erittäin toimivaksi ja sen kaltainen malli pitäisi tuoda myös Suomeen.

Etu ry haluaa ilmaista huolensa lupamenettelyjen kohdalla vaatimuksista muutos- ja korjaustöiden osalta, mikä johtaisi lisääntyneeseen työhön ja kustannuksiin rakentajalle. Erityisesti lisäbyrokratian (muutos nykyisestä toimenpideluvasta rakennusluvaksi, energiaselvitys ja digitaalisen tietomallin vaade) kohdistaminen myös kiinteistöjen energiatehokkuutta lisääviin remontteihin, hidastaa kiinteistöjen remontointia energiatehokkaampaan suuntaan. Tämä on vastoin koko lakiuudistuksen henkeä ja tavoitteita.

## 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.

-

**Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä)**

500 (nykylaki)

**Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)**

60 (nykylaki)

**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?**

Etury huomauttaa, että hallituksen esitysluonnos ei vastaa monilta osin tavoitetta yksinkertaistaa lupamenettelyä. Kannatamme ekologisten arvojen mukaan tuomista ja digitalisaation edistämistä laissa. Lakiluonnoksen mukaiset vaatimukset ekologisten arvojen osalta sekä digitaalisen tiedon vaade kuitenkin lisäävät rakennuslupakäytäntöjen monimutkaisuutta.

Etury huomauttaa myös, että esitysluonnoksessa ei ole saatu vähennettyä kaavatasoja. Sen sijaan useampi muutosesitys lisää investointisuunnitelmien epävarmuutta.

Erikoiskaupan liitto Etury pitää pienten rakennusten rakennuslupakäytäntöjen keventämistä tärkeänä kirjauksena laissa. Tämänhetkinen lakiesityksen sanamuoto mahdollistaa kuitenkin kunnille erilaiset tulkinnat ja tosiasiallisesti ne voivat estää lain hengen ja tavoitteiden toteutumisen käytännössä. Tätä koskevia kirjauksia pitää täsmentää.

Ropponen Jukka  
Tuote- ja palvelukaupan yhdistys Etury