

Lausunto

07.12.2021

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Ehdotetun sääntelyn 65 ja 66 §:n mukaan kaavan valmisteluvaiheessa asiasta olisi tiedotettava osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla. Selvyyden vuoksi olisi syytä täsmentää, että aina kun on kyse 6 §:ssä tarkoitetusta suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan toiminnon sijoittamisesta tai kaavoituksesta sellaisen läheisyydessä, olisi välttämätöntä pyytää hyvinvointialueen pelastusviranomaisen sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto. Vastaavasti suunniteltaessa näitä toimintoja tai niiden läheisyyteen sijoitettavaa maankäyttöä (70 ja 71 §), tulisi erityisesti huomioida näiden toimintojen vaikutukset lähialueen asukkaille ja laitoksen ulkopuolisille toimintoille. Kokonaisuudessaan kaavan valmistelua koskeva sääntely tulisi siis saada vahvemmin kytkettyä lain 6 §:ään.

Lain 74 – 76 §:ssä käsitellään kaavaehdotuksista pyydettäviä lausuntoja. Kaavoituksella voi olla merkittävä vaikutus pelastustoimen palveluiden mitoittamiseen. Siten kaavaehdotuksista tulisi aina pyytää myös hyvinvointialueen pelastusviranomaisen lausunto, etenkin 75 ja 76 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa.

87 §:ssä tulisi säätää, että alueidenkäytön tietomalli tulisi olla kaikkien saatavissa avointen rajapintojen kautta. Vastaava avoimuuden vaatimus tulisi koskea myös 88 §:n mukaista tietomallia, 95 §:n mukaista tonttijakosuunnitelmaa, 109 §:n mukaista yleisen alueen suunnitelmaa. Direktiivin 2019/1024 avoimesta datasta ja julkisen sektorin hallussa olevien tietojen uudelleenkäytöstä 5 artiklan 5 kohdan mukaan julkisen sektorin elinten on asetettava dynaaminen data saataville uudelleenkäyttöä varten heti sen keräämisen jälkeen sopivien API-rajapintojen kautta ja tarvittaessa useana kerralla ladattavana tiedostona (bulk download). Samasta syystä 92 §:ssä tulisi harkita säädettäväksi, että Suomen ympäristökeskuksen ohella kenellä tahansa olisi oikeus saada alueidenkäyttöön liittyviä tietoja rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä avoimen datan direktiivin mukaisesti. Tämä mahdollistaisi paitsi viranomaisten, myös tutkijoiden helpon pääsyn

alueiden käyttöä koskevaan tietoon. Tällaista tietoa voidaan käyttää esimerkiksi tutkittaessa sitä, miten alueiden käyttö vaikuttaa turvallisuuteen.

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

Ei huomioita.

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

Ehdotuksen 181 §:ssä säädettäisiin Suomen rakentamismääräyskokoelmasta, joka sisältäisi paitsi määräyksiä, myös säännöksiä ja ministeriön ohjeita. Oikeuslähdeopillisesti pykälässä esitetty Suomen rakentamismääräyskokoelma on vaikeasti hahmotettavissa, ja ajoittain esimerkiksi paloturvallisuutta koskevan sääntelyn sitovuudesta (E-sarja) on käyty keskustelua. Näyttäisi myös siltä, että ministeriön ohje olisi oikeuslähteenä korkeammassa asemassa kuin kunnan rakennusjärjestys (182 §:n viimeinen momentti). Tämä tulisi perustella, sillä alueiden käyttö kytkeytyy myös kunnalliseen itsehallintoon.

196 §:ssä säädettäisiin rakennusten korjaamisesta. 1 momentin mukaan käyttäjien turvallisuus ei saisi vaarantua muutosten johdosta. Muotoilua ei voida pitää täysin onnistuneena ottaen huomioon energiatehokkuusdirektiivin (2018/844) 7 artiklan viimeinen kohta, jonka mukaan on olemassa olevissa rakennuksissa on otettava huomioon muun muassa paloturvallisuus. Direktiiviä tulisi tulkita siten, että tavoitteena tulisi olla käyttäjien turvallisuuden parantuminen jokaisen muutoksen yhteydessä. Suomessa on paljon vanhaakin rakennuskantaa, jonka palo- ja etenkin poistumisturvallisuutta voidaan pitää nykytietämyksen valossa korkeariskisenä. Siten paloturvallisuuden huomioon ottaminen tarkoittaa sitä, että turvallisuutta vaarantavat ratkaisut korjataan rakennuksen korjaamisen yhteydessä, mikäli se on rakennushankkeen laajuuden ja vanhan toteutuksen sisältämän riskin välisen punninnan jälkeen kokonaisuutena arvioiden perusteltua. Siten 198 §:n ensimmäisen momentin ensimmäinen lause ehdotetaan täydennettäväksi koskemaan myös korjausrakentamista: "Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan, rakennetaan ja korjataan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi."

198§:n perusteluissa mainitaan, että turvallisuusselvityksen laadinnassa tarvitaan yhteistyötä. SPEK korostaa tämän yhteistyön tärkeyttä ja näkee hyvänä, että asia nostetaan esiin tässä yhteydessä.

207§:n perusteluissa mainitaan, että Esityksen tavoitteena olisi säilyttää rakennuksen tilat, tekniset järjestelmät ja rakennusosat käyttökelpoisina (myös käyttötarkoituksen vaihtuessa) mahdollisimman pitkään. Varsinaisessa lakitekstissä voisi viitata tarkemmin, että tämän varmistamiseksi on 303 §:ssä säädetty käyttö- ja huolto-ohjeesta

Ehdotetun 208 §:n mukaan eräissä tilanteissa olisi mahdollista rakentaa tai tehdä korjaus- tai muutostöitä ilman rakentamislupaa. Viimeiseen momenttiin tulisi lisätä kohta, jonka mukaan

rakentamislupa vaadittaisiin aina, kun tehdään merkittäviä muutoksia rakennuksen palo-osastointiin. Tällainen muutos voisi olla esimerkiksi palo-osastoivan rakenteen poistaminen.

214 §:n perusteluissa mainitaan esimerkiksi pelastuslain vaatimukset väestönsuojan rakentamisesta sekä rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain mukaisten sähköajoneuvojen latauspisteiden rakentaminen.

Pelastuslaissa ei kuitenkaan anneta vaatimuksia rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä.

222§:n Perusteluissa mainitaan, että on luontevaa, että vastuu tietojen ylläpidosta säädetään rakennuskohteen omistajalle, jolle muutoinkin kuuluu vastata rakennuksen jatkuvasta kunnossapidosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Tallennuspaikkana olisi käyttö- ja huolto-ohje, jota varten tehdään sähköinen alusta rakennetun ympäristön tietojärjestelmän osaksi.

Lakitekstiä voisi muotoilla niin, että ajatus käyttö- ja huolto-ohjeesta tallennuspaikkana kävisi selkeästi ilmi. Vähintään voisi viitata 303§:ään.

229§:ssä voisi mainita pelastuslaitoksen ja rakennusvalvonnan yhteistyöstä. Nyt maininta löytyy vain 264 §:n lauseessa, jossa todetaan yhteistyön järjestämisestä voitavan määritellä kunnan hallintosäännöllä. Samalla pitäisi selkeyttää miten uudet hyvinvointialueet tämän asian järjestävät.

303§:n esittämän käyttö- ja huolto-ohjeen tekemiseksi tarvittavien suunnitelmien yhteensovittamiseen tarvittavan osaamisen määrittely ja kohdistaminen puuttuu. Asian pitäisi näkyä joko tässä tai vastuiden määrittelyissä jossain luvun 30 pykälissä. Tehtävä pitäisi nimetä selkeästi jonkun (suunnittelijan) vastuulle ja määritellä tarvittava osaaminen.

## 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 edistämismallia.**

**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?**

Selkeintä olisi vetää raja ammattimaisen vuokraustoiminnan ja satunnaisen vuokraustoiminnan välille. Ammattimaisessa toiminnassa tulisi olla samat turvallisuusvaatimukset kuin esimerkiksi hotelleillakin on. Muille kuin ammattimaisille toimijoille on laadittu ohjeita majoituksen turvallisesti järjestämiseksi. Useat samassa rakennuksessa ja saman omistajan vuokraamat huoneistot, samoin kuin huoneistojen käyttöasteen ollessa pääsääntöisesti lyhytaikaista vuokrausta, tulisi turvallisuusvaatimukset olla selkeämmin määritelty. Ks. SPEKin ohjeet tilapäiseen vuokramajoitukseen sekä CFPA European CFPA E Guideline No 38: 2021 F Fire safety recommendations for short-term rental accommodations.

<https://www.spek.fi/turvallisuus/varautuminen-ja-paloturvallisuus/paloturvallisuus-lomalla/>

[https://cfpa-e.eu/wp-content/plugins/pdfjs-viewer-shortcode/pdfjs/web/viewer.php?file=https://cfpa-e.eu/wp-content/uploads/2021/07/CFPA\\_E\\_Guideline\\_No\\_38\\_2021\\_F.pdf&download=false&print=false&openfile=false](https://cfpa-e.eu/wp-content/plugins/pdfjs-viewer-shortcode/pdfjs/web/viewer.php?file=https://cfpa-e.eu/wp-content/uploads/2021/07/CFPA_E_Guideline_No_38_2021_F.pdf&download=false&print=false&openfile=false)

### **Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?**

Lisää ammattimaisille majoittajille kohdistuvia kustannuksia ja toisaalta myös turvallisuutta.

Telaranta Kari  
Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK