

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

1. luku Yleisiä säännöksiä

3§ Määritelmät

Lakiluonnos sisältää uuden viherrakennetta koskevan käsitteen. Viherrakenne esiintyy laajasti alueidenkäytön sääntelyehdotuksissa. Määritelmien kohdassa 5) viherrakenteella tarkoitetaan pääosin rakentamattomien ja kasvullisten alueiden ja niiden välisten yhteyksien muodostamaa verkostoa, joka sisältää suojelu- ja virkistysalueita, vesialueita sekä sellaisia metsä- ja peltoalueita, joilla on erityistä merkitystä alueiden kytkeytyneisyyden, ekologisten yhteyksien, luonnon monimuotoisuuden, virkistyksen ja ilmastonmuutoksen kannalta ja johon liittyvät myös rakennetun ympäristön kasvulliset alueet.

Ekologisilla yhteyksillä taas tarkoitetaan määritelmien 7) mukaan vaihtelevan levyisiä metsävyöhykkeitä tai metsä-pelto -ketjuja ja muita pääosin rakentamattomia maa- ja vesialueita, joiden kautta eliöt voivat siirtyä alueelta toiselle tai joiden kautta voidaan varmistaa suotuisien elinalueiden saavutettavuus epäsuotuisien alueiden poikki.

Viherrakenne vaikuttaa merkittävästi maanomistajan perustuslain suojaamaan omistusoikeuteen. Lakiehdotus sisältää mm. erilaisia rakentamisrajoituksia. Onkin välttämätöntä täsmentää ja supistaa viherrakenteen määritelmää siten, ettei se rajoita yksityisen maanomistajan omistusoikeuteen kuuluvaa päätösvaltaa omaisuudestaan.

Uusi alueidenkäyttöä koskeva kriteeri uhkaa hidastaa myös kaavoitusprosessia tarjoten lisäperusteen kaavavalituksille. Kuten jäljempänä tässä lausunnossa todetaan, kaavoitukseen liittyvän valittamisen muotona säilyy kunnallisvalitus, jonka mukainen valitukseen oikeutettujen piiri on laaja. On välttämätöntä, että valitusperusteiden tulkinnanvaraisuus ei entisestään lisää kaavavalitusten määrää ja valitusprosessien kestoa. Viherrakenteen käsitteen täsmentäminen onkin välttämätöntä kaavaprosessien jouhevoittamista koskevan tavoitteen saavuttamiseksi.

4§ Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä sitä, että laissa ehdotetuin tavoin rajoitettaisiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakuntakaavoituksen roolia. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla tulee keskittyä valtakunnallisesti merkittäviin kysymyksiin. Maakuntakaavoituksen tulee rajautua yksinomaan maakunnan tai sen osa-alueen kannalta merkittäviin kysymyksiin.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että lakiluonnoksen mukaan kuntatason detaljikaavoitukseen ei ole tulossa muutosta. Kiinteistöliitto pitää edelleen tärkeänä selvittää mahdollisuuksia karsia detaljikaavojen määrää.

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään ehdotetaan lisättäväksi uusi elementti, kaupunkiseutusuunnitelma. Suunnitelmalla on tarkoitus yhteensovittaa kaupunkiseudun toiminnallisen kokonaisuuden alueidenkäyttö. Kiinteistöliitto kannattaa kaupunkiseutusuunnitelman sääntelyä KRL:ssä, mutta kaupunkisuunnitelman tulisi olla kaikille kaupunkiseuduille vapaaehtoinen alueidenkäytön työkalu. Ehdotus pakolliseksi säädettävästä, isompia kaupunkiseutuja (Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän Kuopion ja Lahden kaupunkiseudut) koskevasta kaupunkiseutusuunnitelmasta uhkaa hidastaa alueidenkäytön prosessia merkittävästi näillä alueilla sääntelyn epäselvyydestä johtuen.

5§ Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen kaavoituksessa ja rakentamisessa

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että lakiin sisällytetään ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista kaavoituksessa ja rakentamisessa koskeva sääntely. Lakiluonnoksen mukaan kaavoituksen tulee mm. vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä, tukea resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä, tukea vähähiilisen ja kestävästi liikennejärjestelmän luomista sekä luoda edellytyksiä uusiutuvien ja vähähiilisten energiamuotojen hyödyntämiselle. Kaavoituksessa ja rakentamisessa on varauduttava lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin ja muihin ilmastonmuutoksen aiheuttamiin muutoksiin ja riskeihin. Uusi rakentaminen on ehdotuksen mukaan sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta on muutoin varmistettava.

Kiinteistöliitto pitää ehdotettua 5 §:ä tavoitteiltaan ja muotoilultaan hyvänä.

2 luku Viranomaiset

10 § Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät

Ehdotuksen mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) valvontatehtäviä on tarkoitus laajentaa nykyisestä. Kiinteistöliitto ei kannata ehdotusta. ELY-keskuksen valvontatehtävät tulee säilyttää voimassa olevassa maankäyttö- ja rakentamislaisissa säädetyn mukaisina. Valvontatehtävien tulee KRL:ssakin keskittyä valtakunnallisiin ja merkittäviin maakunnallisiin asioihin.

12§ Kunnan tehtävät

Säännösehdotuksessa on säädetty kunnan tehtävistä. Ehdotuksen 2. momentin mukaan kunnassa, jonka asukasluku on yli 6 000, on oltava kaavoittaja, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys. Kaavoittaja voi myös olla kuntien yhteinen tai kunta voi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi. Kiinteistöliitto pitää ehdotusta lähtökohtaisesti riittämättömänä tehokkaan kaavoitusprosessin turvaamiseksi. KRL:in tulisi nähdäksemme sisällyttää myös kumppanuuskaavoitusta koskeva sääntely. Kumppanuuskaavoituksessakin lopullinen kaavoituksen hyväksyntä ja vahvistaminen tulee säilyttää kunnilla. Kiinteistöliitto korostaa, että kumppanuuskaavoitus tulisi nähdä kunnissa mahdollisuutena, ei uhkana.

3 luku Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

15§ Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitus ja sisältö

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä huomioida ehdotetuin tavoin, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea myös asioita, joilla on valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ilmastonmuutoksen hillintään, siihen sopeutumiseen, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvarojen kestävään käyttöön jne.

Muilta osin Kiinteistöliitolla ei ole lausuttavaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeviin sääntelyehdotuksiin.

4 luku

18§ Maakuntakaavan tarkoitus ja sisältö

Jotta alueidenkäytön eri työkalujen päällekkäisyydeltä aidosti vältytään, pitää Kiinteistöliitto välttämättömänä, että maakuntakaavoituksessa keskitytään yksinomaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisiin asioihin. Samoin pidämme erittäin tärkeänä, että maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita käsitellään maakuntakaavassa ehdotetuvin tavoin vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueidenkäyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta on tarpeellista.

Ehdotuksen 2. momentin 3-kohdan mukaan Maakuntakaavassa on esitettävä kehittämisen periaatteet koskien mm. maakunnan viherrakennetta. Kuten edellä tässä lausunnossa on todettu, viherrakenteen käsite vaatii täsmentämistä. Tulkinnanvarainen viherrakenne esiintyy myös maakuntakaavan laadullisia vaatimuksia (20§), rakentamisrajoitusta (22§), maakuntakaavamääräyksiä (23§) koskevissa säännösehdoituksissa.

Ehdotetussa muodossaan sääntely uhkaa rajoittaa maanomistajan alueen käyttöä (mm. rakentamisrajoitusten johdosta) ja hidastaa entuudestaan kaavoitusprosessia. Sääntely vaatii tarkentamista.

Viherrakenne on osaltaan huomioitu myös muissa alueidenkäyttöä tai niitä koskevia keinoja sääntelevissä luvuissa. Onkin erittäin tärkeitä alueidenkäytön toimivuuden kannalta, että viherrakenne määritellään riittävän tarkkarajaisesti ja huomioiden myös maanomistajan edut ja perustuslain omaisuuden suojan turvaamaan oikeusaseman.

5 luku

Kuten aiemmin tässä lausunnossa on todettu, Kiinteistöliitto kannattaa ensisijaisesti detaljikaavoituksen määrän vähentämistä. Mikäli tätä ei arvioida mahdolliseksi, lausuu Kiinteistöliitto yleiskaavoitusta koskevista ehdotuksista seuraavaa:

Yleiskaavoitusta koskeviin sääntelyehdotuksiin on tehty ensinnäkin laadultaan kielellisiä muotoiluja (25-28§:t). Yleiskaavan laadullisia vaatimuksia koskevaan 29 §:än on tehty laadultaan merkittävämpiä muutoksia sisällyttämällä huomiota kiinnitettävien asioiden joukkoon nimenomaisesti mm.:

- palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden saavutettavuus (1-kohta)
- erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytykset (2-kohta)
- asuntotuotannon riittävyys ja monipuolisuuden edellytykset sekä asuinalueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisy (5-kohta)
- luonnonvarojen kestävä käyttö, kiertotalouden edellytykset sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukainen järjestäminen (7-kohta)

Kiinteistöliitto pitää yllä mainittuja tarkennusehdotuksia tarpeellisina ja kannatettavina.

34§ Yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä sujuvoittaa MRL:n kaavoitusprosessia. Näin ollen pidämme erittäin hyvänä mm. ehdotettua 34 §:ä, joka antaa mahdollisuuden laatia yleiskaava ja asemakaava yhtä aikaa ja myös hyväksyä kaavat samalla päätöksellä. Samoin kaavaprosessia sujuvoittavana voidaan pitää ehdotuksen 2 momenttia, joka antaa kunnalle mahdollisuuden yleiskaavan hyväksymispäätöksessä samalla päättää alueella voimassa olevan asemakaavan kumoamisesta.

6 luku Asemakaava

Kuten yleiskaavoituksen osalta, myös asemakaavoituksen osalta pääosa muutoksista on laadultaan enemmänkin kielellisiä.

Asemakaavan tarkoitusta ja sisältöä koskevat ehdotukset on yhdistetty lakiluonnoksessa omaksi säännösehdotukseksi (35 § Asemakaavan tarkoitus ja sisältö). Ehdotus on voimassa olevaan sääntelyyn nähden konkreettisempi. Kiinteistöliitto pitää ehdotusta kokonaisuutena arvioiden perusteltuna.

Alueidenkäytön- ja rakentamisen prosessin sujuvoittaminen edellyttää sitä, että pidättäytyttäisiin liian yksityiskohtaisten asemakaavojen laatimisesta. Tämän tarkoituksen saavuttamiseksi voidaan pitää erittäin kannatettavana 35 §:n 2. momentin muotoilua, joka ohjaa kuntia tekemään tarvittavaa harkintaa kaavoituksen sisällön suhteen (kursivointi Kiinteistöliiton): ”Asemakaavassa esitetään ohjaustarpeen edellyttämällä tarkkuudella...”. Erittäin hyvänä Kiinteistöliitto pitää myös 2. momentin 4-kohtaa, jonka mukaan: ”Asemakaavassa esitetään ohjaustarpeen edellyttämällä tarkkuudella 4) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.

47§ Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Säännösluonnoksen 3. momentti sisältää uuden sääntelyehdotuksen, jonka mukaan ”Jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä ennen 1.1.2000 laadittu asemakaava sisällä rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä, kunnan on arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ennen purkamisluvan myöntämistä.”

Ehdotuksen 4. momentin mukaan: ”Edellä 2 ja 3 momentissa tarkoitettu arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.”

Kunnalla on kaavoituksen osalta kaavoitusmonopoli ja toisaalta myös velvollisuus huolehtia asemakaavoituksen ajantasaisuudesta. Purkulupaprosessi uhkaa hidastua merkittävästi 3. momentin ehdotuksen johdosta. Ehdotettu 4 momentti ei riittävästi ”pehmennä” ehdotuksen vaikutuksia kiinteistönomistajan kannalta. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan uhkana onkin, että ehdotus jopa passivoi kuntia asemakaavojen ajantasaisuusarviointivelvoitteen täyttämisen osalta.

49§ Asemakaavan laatimisaloite

Säädösehdotuksen mukaan ”Kunnan jäsenellä on oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan laatimiseksi. Kunnan on käsiteltävä aloite ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta”.

Sääntelyehdotus on KRL:ssa uusi. Huomionarvoista on, että kuntalain 23 §:ssä sen sijaan on yleinen kuntalaisen aloiteoikeutta koskeva säännös. Kiinteistöliitto kannattaa lähtökohtaisesti kunnan jäsenen asemakaavaa koskevaa aloiteoikeutta säänneltäväksi KRL:ssa. On välttämätöntä, että säännöksessä on huomioitu ajallinen palvelulupaus aloitteen käsittelemiseksi. Kiinteistöliitto pitää ehdotettua neljän kuukauden määräaika sopivana.

Jotta asemakaavan laatimisaloitetta koskeva sääntelyehdotus toimii, on välttämätöntä, että kunnat varaavat riittävät resurssit palvelulupauksen laadukkaaseen ja oikea-aikaiseen täyttämiseen.

Lisäksi sääntelyä on täydennettävä lisäämällä kumppanuuskaavoitusta koskevat sääntelyehdotukset. On tärkeää, että vapaaehtois pohjalta käytetty kumppanuuskaavoitus tunnistettaisiin KRL:ssä.

7 luku

50§ Kaupunkiseutusuunnitelman tarkoitus

Ehdotuksen 2. momentin mukaan kaupunkiseutusuunnitelma on laadittava Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille.

Kuten edellä tässä lausunnossa on todettu, Kiinteistöliitto ei kannata kaupunkiseutusuunnitelmaa pakollisena alueidenkäytön työkaluna millekään kaupunkiseudulle. Pakollisena alueidenkäytön uutena työkaluna kaupunkiseutusuunnitelma uhkaa osaltaan hidastaa alueidenkäytön prosesseja epätarkoituksenmukaisella tavalla kaupunkiseutusuunnitelmaan liittyvän valitusoikeuden johdosta.

Sen sijaan pidämme hyvänä sitä, että KRL:in sisällytettäisiin säännökset vapaaehtoisesta kaupunkiseutusuunnitelmasta, joka perustuisi sen laativien kaupunkiseutujen yhteiseen sopimukseen.

51§ Kaupunkiseutusuunnitelman laatiminen ja hyväksyminen

Säädösehdotuksen mukaan kaupunkiseutusuunnitelma-alueeseen kuuluvat kunnat vastaavat yhteistyössä suunnitelman laatimisesta. Säädösehdotuksen 2. momentin mukaan "Kaupunkiseutusuunnitelman hyväksyy jokainen suunnitelma-alueeseen kuuluva kunta erikseen tai kunnat voivat sopia kaupunkiseutusuunnitelman hyväksymiseen liittyvän päätösvallan siirrosta yhteisellä toimielimelle tai kuntayhtymälle".

Kiinteistöliitto pitää perusteltuna säädösehdotuksen täydentämistä siten, että se selkeästi kattaisi myös tilanteen, jossa kaupunkiseutusuunnitelman hyväksyy vain osa kaupunkiseudun kunnista. Olisi perusteltua, että kaupunkiseutusuunnitelmaa kannattavat kunnat voisivat hyväksyä suunnitelman niiden kuntien alueiden osalta, jotka suunnitelmaa ovat kannattaneet.

11 luku Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa

63§ Tiedottaminen ajankohtaisista kaava-asioista

Kiinteistöliitto kannattaa sinällään ehdotusta siitä, että ajantasaista tietoa kaavoituksesta olisi saatavilla jatkuvasti yleisessä tietoverkossa (63§). Yleisessä tietoverkossa julkaistavien tietojen helppoon saatavuuteen tulee joka tapauksessa kiinnittää erityistä huomiota.

Kiinteistöliitto kuitenkin muistuttaa, että kansalaisten valmiudet erilaisten sähköisten palvelujen käyttöön vaihtelevat merkittävästi ja käytännössä monilta puuttuvat valmiudet näiden palvelujen käyttöön. Vuosittain kotiin jaettava kaavoituskatsaus voi olla monelle keino saada tietoa omaa kaupunkia tai aluetta koskevien kaavoitusasioiden käsittelystä. Kiinteistöliitto ehdottaa harkittavaksi, voitaisiinko vuosittaisesta kaavoituskatsauksesta pitää kiinni jatkossakin, mutta rajoittaa sen sisältövaateita nykyisestä.

64 § Vuorovaikutus kaavoitusmenettelyssä

Ehdotuksen 1 momentin mukaan ”alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa tai todennäköisesti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.”

Kiinteistöliitto vastustaa ehdotusta. Ensinnäkin, ehdotus laajentaa muiden kuin maanomistajien valitusoikeutta, koska säädösehdotus ei sisällä lisäkriteeria vaikuttavuudella (vrt. MRL; jossa edellytetään huomattavaa vaikutusta kaavaan). Jo nykyisinkin valitusoikeutta tulkitaan laveasti ja siten SOVA-direktiivin terminologian mukaisesti. Lakimuutokselle ei ole tarvetta.

Toiseksi, ehdotus palauttaisi ELY-keskuksen roolin sille tasolle, kun se 2017 oli. Kiinteistöliitto vastustaa kaikkia KRL:in ehdotettuja muutoksia, joiden tavoitteena on palauttaa ELY-keskuksen tehtäviä ja roolia alueidenkäytössä 2017 lakimuutosta edeltävälle tasolle. Pidämme perusteltuna säilyttää ELY-keskuksen roolin sellaisena kuin se nykyisin on. ELY:n valitusoikeuden tulee rajoittua vain valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kysymyksiin.

Valitusoikeutettujen piirin laajentaminen uhkaa tuoda mukanaan lisävalituksia ja ehdotus toteutuessaan hidastaa kaavoitusprosesseja merkittävästi.

65§ Osallistuminen ja vaikuttaminen kaavan aloitusvaiheessa

Säädösehdotukseen on lisätty keinoja, joiden avulla on tarkoitus lisätä vuorovaikutusta kaavan laatimisen alkuvaiheessa. Ehdotuksen mukaan kaavamutoksista ilmoitettaisiin heti muutoksen vireilletulon yhteydessä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitettäisiin lähtökohtaisesti jo vireilläolosta ilmoittamiseen. Kiinteistöliitto kannattaa ehdotuksia.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että lakiehdotuksen 66 §:n eli valmisteluvaiheen osallistumista ja vaikuttamista koskevaan sääntelyehdotukseen sisällytetään ehdotettu 2 momentti, joka rajoittaa osallistamista tarkoituksenmukaisuusperiaatteen edellyttämin tavoin. Ehdotuksen mukaan ”Mahdollisuuden varaaminen mielipiteen esittämiseen kaavan valmisteluvaiheessa ei ole tarpeen, jos kaavalla ei ole todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia ja kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta riittävä mahdollisuus osallistumiseen ja vaikuttamiseen voidaan turvata kaavan aloitusvaiheessa sekä asettamalla kaavaehdotus julkisesti nähtäville”.

Muilta osin luvun säännöksiin on tehty vain vähäisiä kirjoitusteknisiä täsmennyksiä.

16 luku Digitaalinen tietosisältö

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettuja muutoksia, jotka liittyvät alueidenkäytön digitalisaatioon. Ehdotuksen mukaan maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava laadittaisiin tietomallina (88§). Alueidenkäytön tietomallilla tarkoitettaisiin alueidenkäytön tietojen kokonaisuutta koneluettavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa (87§). Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että tietomallinnusta koskeva velvoite on ehdotetuvin tavoin teknologianeutraali.

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

18 luku Yleiset alueet

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettuja määritelmällisiä täsmennyksiä sekä sujuvoittamista eri suunnitelmien käsittelemisestä yhteismenettelyssä.

19 luku Hulevedet

Yleistä

Kiinteistöliitto tukee hallituksen esitysluonnoksen tavoitteita hulevesiä koskevan sääntelyn tarkentamisesta ja kohtuullisuuden ja oikeasuhtaisuuden huomioon ottamisen varmistamisesta hulevesien hallinnan ja maksujen sääntelyn osalta.

Esitykseen on ehdotettu sisällytettäväksi nykyisen lain tapaan asetuksenantovaltuutus koskien tarkempia säännöksiä kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvien laitteistojen ja rakenteiden teknistä ja toiminnallisista vaatimuksista sekä kiinteistön hulevesijärjestelmän rakentamisesta. Tätä mahdollisuutta ei kuitenkaan ole käytetty.

Edelleen esitetään, että kunnan määräämä monijäseninen tomielin voisi antaa tämän luvun säännösten täytäntöön panemiseksi tarpeellisia kuntaa tai kunnan osaa koskevia yleisiä määräyksiä hulevesien hallinnasta. Määräykset eivät saisi olla kiinteistön omistajalle tai haltijalle taikka muun erityisen oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Esityksen mukaan määräykset voisivat koskea: 1) hulevesien määrän, laadun, maahan imeyttämisen ja viivyttämisen hallintaa ja tarkkailua sekä kiinteistön hulevesien käsittelyä; 2) kiinteistön hulevesijärjestelmän liittämistä kunnan hulevesijärjestelmään; 3) muita näihin rinnastettavia, hulevesien hallintaan liittyviä seikkoja.

Kiinteistöliitto katsoo, että lain yhdenmukaisen soveltamisen kannalta olisi suotavaa antaa valtakunnallista ohjausta kiinteistökohtaisten hulevesijärjestelmien toteuttamiseen. Muutoin on vaarana alueellinen eriytyminen, jossa osissa kunnista lain perusteella määrättäisiin kiinteistönomistajalle merkittävästi muuta maata tiukempia velvoitteita.

Esityksen mukaan kunnan elimen hulevesien hallinnasta antamia määräyksiä ei sovellettaisi, jos yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa taikka laissa tai lain nojalla annetussa päätöksessä on määrätty asiasta toisin. Pitäisimmekin hyvänä, että keskeisistä vaatimuksista olisi määrätty rakentamismääräyskokoelmaan sisältyvällä ympäristöministeriön asetuksella.

Kuten esityksessä todetaan, hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen mahdollisuuksien mukaan kiinteistöillä on omiaan vähentämään kunnan hulevesirakenteiden ja laitteistojen tarvetta sekä niihin käytettäviä kustannuksia. Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen niiden kerääntymispaikoilla on tavallisesti myös hulevesien hyödyntämisen ja ympäristön kannalta paras ratkaisu. Se edistäisi osaltaan hulevesisääntelyn tavoitteita estäessään viemäriverkostojen ylivuotoja ja vähentäessään ohijuoksutusten tarvetta jätevesien käsittelylaitoksilla. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että kiinteistönomistajan tai haltijan tekemät toimet hulevesien imeyttämiseksi ja viivyttämiseksi kiinteistöllä huomioitaisiin riittävällä tavalla vähentävänä tekijänä mahdollista hulevesimaksua määritettäessä.

122 § Hulevesien hallinta kiinteistöllä

Kiinteistöliitto pitää hyvänä pykälään ehdotettua lisäystä koskien omistajan ja haltijan vastuunjako kuvaavaa tarkennusta, jonka mukaan vastuunjako määräytyisi muun lainsäädännön tai sopimuksen perusteella. Lähtökohtaisesti omistaja vastaa kiinteistöstään, mutta maanvuokraan ja muuhun perusteeseen kytkeytyvät kiinteistön hallintaa koskevat lait sekä omistajan ja haltijan väliset sopimukset voivat vaikuttaa vastuisiin.

123 § Kiinteistön hulevesien johtaminen

Kiinteistöliitto kannattaa 1 momenttiin esitettyä tarkennusta, jonka mukaan liittymisvelvollisuus kunnan hulevesijärjestelmään kytketään kohtuullisuuden vuoksi järjestelmän olemassaoloon kiinteistön läheisyydessä.

Edellä selostetun tavoin katsomme perustelluiksi 2 momenttiin esitetyt lisäykset koskien kohtuullisuusvaatimusta, jonka mukaan vapautus liittymisvelvoitteesta olisi aina annettava, jos edellytys asianmukaisesta hulevesien hallinnasta täyttyy ja liittyminen olisi kiinteistölle kohtuuttoman kallista. Kohtuuttomuutta voidaan arvioida sekä euromääräisesti että suhteessa saatuun hyötyyn tai aiheutuvaan haittaan tilannekohtaisesti. Kohtuullisuutta koskeva vapautusperuste voisi tulla sovellettavaksi etenkin silloin, kun kiinteistön hulevedet on johdettu asianmukaisesti jo ennen kuin kunta on rakentanut hulevesijärjestelmän alueelle, ja muutostyö kiinteistöllä olisi kustannuksiltaan kohtuuttoman kallis suhteessa liittymisestä saatuun hyötyyn. Kiinteistön omistaja tai haltija on voinut huolehtia hulevesien hallinnasta asianmukaisesti esimerkiksi johtamalla hulevedet vesistöön ojitusratkaisuin, hyödyntämättä kunnan hulevesijärjestelmää. Kiinteistönomistajilta ei tule edellyttää moninkertaisia toimia hulevesien hallitsemiseksi, jos asianmukaisesta hulevesien hallinnasta on jo muiden tehokkaiden toimenpiteiden avulla huolehdittu.

124 § Kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta

Kannatamme lisäystä koskien vaatimusta rajakohdan sijainnista kiinteistön välittömässä läheisyydessä.

126 § Kunnan vastuu hulevesien hallinnan järjestämiseksi

Kiinteistöliitto pitää järkevänä esitettyä rajausta asemakaava-alueelle. Kuten esityksen perusteluissa todetaan, ei asemakaava-alueen ulkopuolella ole yleensä tarvetta hulevesien hallinnalle laajoina kokonaisuuksina vesilain sääntelyn ohella.

Kiinteistöliitto ilmaisee huolensa esityksessä todetusta puutteesta eri hulevesien hallintaa koskevien järjestelmien yhteensovittamisesta. Kiinteistönomistaja voi pahimmillaan joutua maksamaan saman aikaisesti kunnan määräämää hulevesimaksua sekä vesihuoltolaitoksen perimää maksua, vaikka hän olisi osaltaan huolehtinut velvoitteistaan toteuttamalla kiinteistökohtaisia hulevesiratkaisuja. Tätä ei voi pitää kiinteistönomistajan kannalta kohtuullisena ja päällekkäisyys tulee poistaa.

127 § Hulevesien hallintaa koskevat yleiset kunnalliset määräykset

Kiinteistöliitto kannattaa esitettyjä lisäyksiä koskien vaatimusta määräysten kohtuullisuudesta ja Suomen rakentamismääräyskokoelman ja muun lainsäädännön etusijasta.

128 § Kunnan hulevesisuunnitelma

Kiinteistöliitto kannattaa osallisten määrittämistä vaikutusperusteisesti ja esitetyllä tavalla suppeasti. Osallisia olisivat ehdotuksen mukaan kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajat ja haltijat sekä vesihuoltolaitos, jos suunnitelmalla olisi vaikutusta laitoksen ylläpitämiin hulevesien viemäroinnin järjestelmiin.

129 § Hulevesisuunnitelman laatiminen yhteismenettelyssä

Kiinteistöliitto pitää hyvänä esitettyä mallia, joka mahdollistaisi eri suunnitelmien laatimisen ja hyväksymisen yhteismenettelyssä, jolloin myös hulevesisuunnitelman osalta noudatettaisiin menettelyllisesti sijaan asemakaava-asian tai yleisen alueen suunnittelun menettelysäännöksiä riippuen siitä, kumman menettelyn yhteydessä hulevesisuunnitelma mahdollisesti laadittaisiin ja hyväksyttäisiin.

130 § Kunnan hulevesijärjestelmän toteuttaminen

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että lakiin sisällytetään säännös koskien kunnan velvoitetta toteuttaa hulevesijärjestelmä kustannustehokkaalla tavalla. Sen mukaan järjestelmä olisi toteutettava siten, että aiheutuvat kustannukset eivät olisi kohtuuttomia kiinteistöjen omistajille tai haltijoille taikka kunnalle.

133 § Hulevesien hallinnan vuosimaksun perusteet

Esityksessä ehdotetaan maksuvelvollisuuden perusteita tarkennettavaksi nykyisestä, jotta päätöksenteossa noudatettaisiin riittävästi perusteluissa esiin tuotuja kohtuullisuuden ja tasapuolisuuden sekä saadun hyödyn vaatimuksia eri käyttäjien kannalta. Kiinteistöliitto pitää ehdottoman tärkeänä, että kun kyse on kunnan perimästä maksusta, on sen perustuttava yhtäältä kunnalle järjestelmän toteuttamisesta aiheutuviin todellisiin kustannuksiin ja toisaalta kiinteistönomistajan järjestelmän toteuttamisesta saamaan hyötyyn. Lisäksi maksun tulee olla kohtuullinen.

Esityksen mukaan Kunta voisi määrätä pykälän 1 momentin mukaan kunnan hulevesijärjestelmästä sille aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vuosittaista hulevesimaksua hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien rakennetun alueen kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Esityksen mukaan mahdollisuus liittyä kunnan hulevesijärjestelmään riittäisi maksuperusteeksi ja maksua voitaisiin kerätä, vaikka se rakennettu kiinteistö, jolla hulevesiä syntyy, ei olisi suoranaisesti liittynyt kunnan hulevesijärjestelmään. Tältä osin pidämme erityisen tärkeänä ottaa huomioon järjestelmän olemassaolosta kiinteistölle saatu hyöty tai sen vähäisyys maksun määrään tai siitä vapauttamiseen vaikuttavana seikkana.

Maksuvelvollisten piiriä ja näiden ajallista määrittymistä koskevien tarkennusten osalta pidämme niitä hyvinä.

134 § Hulevesimaksun määrääminen

Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 103 o §:ää. Siihen ehdotetaan kuitenkin lisättäväksi eräitä menettelyä koskevia tarkennuksia.

Kiinteistöliitto kannattaa tarkennusta, jonka mukaan maksun määräämisessä ja laskuasiakirjassa tulisi paremmin huomioida hallintolain päätöksen sisältöä ja perustelemista koskevat vaatimukset. Asianosaisen pitäisi pystyä saamansa laskun perusteella ymmärtämään, miten säädettyjä ja taksassa määrättyjä maksun perusteita on sovellettu tapauskohtaisesti maksua määrättäessä.

20 luku Kunnan maapolitiikka

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että ehdotetuin tavoin kunnan on maapolitiikassaan toteutettava avoimuutta ja kohdeltava kiinteistönomistajia tasapuolisesti. Säädösehdotukseen on tehty vähäisiä tarkennuksia nykytilanteeseen nähden. Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä maankäyttömaksuihin liittyvää avoimuutta. Ehdotus, jonka mukaan maankäyttö sopimukset liitettäisiin kaavapäätösten yhteyteen julkiseksi aineistoksi on erittäin kannatettava.

21 luku Maankäyttö sopimukset ja yhdyskuntarakentamisen maksut

Kiinteistöliitto lausuu ehdotetusta 21 luvusta ennen kaikkea asunto-osakeyhtiöiden lisä- ja täydennysrakentamisen kannalta. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla on huomioitava, että taloyhtiöiden ainoa kannuste lisä- ja täydennysrakentamishankkeen käynnistämiseen, on selviytyminen asunto-osakeyhtiöiden korjaustarpeesta. Lisärakentamisella saatava taloudellinen hyöty käytetään pääsääntöisesti korjaus- tai perusparannushankkeiden kustannusten kattamiseksi. Lisä- ja täydennysrakentaminen onkin monen yhtiön osakkaalle välttämätön edellytys selviytyä korjaushankkeiden aiheuttamasta kustannusrasituksesta. Kaupungistuminen ja yhdyskuntarakenteen tiivistyminen on myös kuntien, kaupunkien ja valtionkin etu.

Maankäyttömaksujen tulee olla ennakoitavia, kohtuullisia sekä lisä- ja täydennysrakentamiseen aidosti kannustavia. Niiden tulee perusteiltaan vastata kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuvia todellisia kustannuksia. Ehdotukset eivät valitettavasti johda näiden tavoitteiden toteutumiseen.

Kiinteistöliitto kiinnittää lisäksi yleisellä tasolla huomiota siihen, että maankäyttö sopimusta koskeva sääntelyehdotus jättää tulkinnanvaraiseksi, mistä maankäyttö sopimuksella voidaan ja toisaalta ei voida sopia. Kiinteistöliitto kannattaa sääntelyn selkiyttämistä ottamalla vähintään perustelutekstiin esimerkinomainen listaus siitä, mistä maankäyttö sopimuksella voidaan sopia.

Ehdotuksessa korvausten periminen kytkeytyy jatkossakin asemakaavoitukseen. Kiinteistöliitto ehdottaa harkittavaksi, voitaisiinko korvausten periminen mahdollistaa myös asemakaavaan liittyvän poikkeamamenettelyn yhteydessä, korvauskynnysten ylityessä. Asemakaavaan tai sen muutokseen kytkeytyvänä kunnat ovat pakotettuja viemään läpi asemakaavamuutoksen vain korvausten saamiseksi, vaikka tarvittava lisärakentaminen olisi toteutettavissa huomattavasti joustavammalla poikkeamamenettelyllä. Toimintaan ohjaa käytännössä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytäntö.

Kiinteistöliitto lausuu maksun määräämisen kynnyksarvosta sekä maksun arvonnousuun sidotusta enimmäismäärästä jäljempänä tässä lausunnossa.

Lopuksi Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota maksuunpanoa koskevaan 152§:n 1 momentin täsmentyneeseen muotoiluun: ”Kunnan on maksuunpantava toteuttamismaksu viipymättä sen jälkeen, kun alue on asemakaavan perusteella myönnetyn lainvoimaisen rakentamisluvan mukaan rakennettavissa. Jos alue luovutetaan vastikkeellisella saannolla ennen kuin se on tällä tavoin rakennettavissa, toteuttamismaksu on pantava maksuun viipymättä luovutuksen jälkeen, ei kuitenkaan ennen kuin toteuttamismaksun perusteena oleva asemakaavapäätös on saanut lainvoiman.”

Kursivoitu osuus (Huom! Lausuntopalvelussa ei muotoilu näy, kursivoidulla osuudella tarkoitetaan "ei kuitenkaan ennen kuin toteuttamismaksun perusteena oleva asemakaavapäätös on saanut lainvoiman" -lausetta) on asunto-osakeyhtiöiden lisä- ja täydennysrakentamishankkeiden kohdalla kriittinen. Vähäistä suuremman lisärakennusoikeuden hankkeissa asoy:t pyrkivät minimoimaan yhtiölle hankkeesta tulevaa riskiä sekä kustannuksia esimerkiksi myymällä tontistaan osan taholle, joka lisärakentamisen toteuttaa omalla riskillään. Hankekumppanit ovat käytännössä valmiita toteuttamaan sitovia lopullisia kiinteistökauppoja vasta kaavapäätöksen lainvoimaistuttua. On kriittistä, että toteuttamismaksun erääntyminen on vastikkeellisten luovutusten kohdalla ehdotetuin tavoin kytketty asemakaavapäätöksen lainvoimaistumiseen.

23 luku Lunastaminen ja 24 luku Haitankorvaukset

166 § Kunnan oikeus lunastaa alue yhdyskuntakehitystä varten

Maanomistussuhteiden ei tulisi muodostaa estettä hyvän ja terveen yhdyskuntarakenteen luomiselle kaavoituksen keinoin. Kunnalla tulee olla käytössään riittävät maapoliittiset työkalut, joihin myös viimesijaisena keinona sisältyy lunastaminen, lähinnä kaavan toteutumisen varmistamisessa. Myös yksityisessä omistuksessa olevaa maata tulee kuitenkin voida kaavoittaa yhtäläisin edellytyksin, eikä maan tuleminen kunnan omistukseen saa olla edellytyksenä kaavoitukselliselle kehittämiselle.

Kiinteistöliitto katsookin, ettei kunnalla saa olla mahdollisuutta itse luoda kaavoituksella lunastustarvetta, vaan tarpeen tulee perustua yleiseen etuun, jonka toteutumisessa lunastuksen tulee olla viimesijainen keino vapaaehtoisuuteen perustuviin keinoihin nähden. Ehdotettuun 166 §:n sanamuotoon tulee sisältyä tiukka vaatimus koskien ns. varastointikieltoa, eli raakamaan lunastamista kunnalle vasta tulevaisuuteen sijoittuvaa käyttöä varten. Jotta yleisen tarpeen edellytys täytyisi, tulee kunnan kyseiseen kiinteistöön kohdistuvan tarpeen ollen olla konkreettinen ja lähinnä välitön. Muussa tapauksessa yleiskaavaan perustuva lunastus luo kunnalle työkalun hankkia rakennusmaata lunastusoikeudellisten periaatteiden vastaisesti alle sen todellisen käyvän hinnan.

Samalla on välttämätöntä, että myös maapoliittisen lunastuksen yhteydessä huolehditaan täyden korvauksen periaatteen toteutumisesta täysimääräisesti.

169 § Korvaus maankäytön rajoituksen aiheuttamasta haitasta ja 177 § Lunastuslain soveltaminen

Kiinteistöliitto pitää hyvänä selkeyttävää yleissäännöstä kiinteistönomistajan kaavoituksesta seuraavan rajoituksen vuoksi kärsimän haitan korvaamisesta. Haitan korvauksen määrittämisen samoin kuin mahdollisen lunastusmenettelyn ja -korvauksen osalta pidämme hyvänä lunastuslain soveltamista. Välttämätöntä on täyden korvauksen periaatteen toteutuminen myös käytännössä.

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

25 luku Rakentaminen

Laajamittainen korjaus ja tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen toteutettavuus

Kiinteistöliitto katsoo, että laissa tulisi selkeästi määritellä omina kohtinaan laajamittainen korjaus ja teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa oleva. Molemmat ovat asioita, joihin viitataan useammassa yhteydessä ja niiden määrittely pitää olla selkeätä ja helposti ymmärrettävää. Tällä hetkellä esimerkiksi laajamittaisen korjauksen käsite saa ruohonjuuritasolla hyvin erilaisia ja lainsäädännön määrittelystä poikkeavia tulkintoja.

Esitämme näiden käsitteiden määrittelyä omina pykälinään. Tämä myös selkeyttäisi eri kohdissa, kuten 206§, viittaamista laajamittaisen korjauksen käsitteeseen.

Lakiluonnoksen 182 § sääntelee rakennusjärjestystä. 1. momentin mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Kiinteistöliitto ehdottaa 3. momenttiin lisättäväksi kunnalle velvollisuus huolehtia rakennusjärjestyksen ajantasaisuudesta.

26 luku Olennaiset tekniset vaatimukset

206 § Rakennuksen vähähiilisyyttä

Lakiluonnoksessa ehdotetaan tuovaksi rakentamisen sääntelyyn uusi asia: rakennuksen vähähiilisyyttä. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tarkasteluihin liittyy hyvin paljon epävarmuutta, kuten eri tahot

useassa yhteydessä ovat tuoneet esille. Vähähiilisyiden arviointimenetelmässä asioita joudutaan yksinkertaistamaan ja tekemään rajauksia, jolloin eri uudisrakennushankkeiden vertaaminen toisiinsa ja ennalta annettuun raja-arvoon jää kyseenalaiseksi.

Olenaisempaa olisi kannustaa pohtimaan uudisrakentamishankkeen sisällä erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja ja valitsemaan näistä soveltuvin. Menettely mahdollistaisi sen, että rakennushankkeiden hiilijalanjäljen arviointia voitaisiin tarkastella kaikkien kokonaisuuteen vaikuttavien osien osalta, eikä keinotekoista jakoa rakennukseen ja rakennuspaikkaan tarvittaisi. Menettelyn vaikuttavuus perustuisi siihen, että se ohjaisi hankkeissa paneutumaan siihen, mikä kyseisessä hankkeessa ovat vaikuttavimpia tapoja, eikä perustuisi vertailuun keinotekoiseen raja-arvoon, mekaaniseen laskentaan ja ratkaisujen kopiointiin.

Nyt esitetty malli raja-arvoineen tullee ohjaamaan uudisrakentamisessa toteavaan laskentaan ja pelkkään lupakriteerin saavuttamiseen, ei kannustamaan todelliseen vähähiilisyiden suunnitteluun. Raja-arvo-ohjauksesta luopuminen mahdollistaa myös arviointimenetelmän paremman kehittämisen ja paikallisten olosuhteiden ja ratkaisujen huomioimisen.

Laajamittaisten korjausten osalta ilmastaselvitys ei tuo päästövähennyshyötyjä, eikä lisäarvoa rakennuksen omistajalle. Laajamittaisesti korjattavan rakennuksen perusratkaisut määrittelevät osaltaan myös korjausratkaisuja. Ennen kaikkea merkittävimmät olemassa olevan rakennuskannan ympäristövaikutukset syntyvät rakennusten energia- ja tehotehokkuuden parantamisesta, jota ohjattaisiin jo luonnoksen 203§:n perusteella. Suomessa käytönajan energiankäyttö on lähtökohtaisesti jo osa EU:n laajuista päästökaupparektoria, jonka päästöjä ohjataan päästökaupan kautta. Nyt esitetty ilmastaselvitysvaatus laajamittaisille korjauksille on näin ollen päällekkäistä sääntelyä. Lisäksi arviointimenetelmän soveltuvuus korjaushankkeisiin vaatisi mielestämme lisäselvityksiä.

Esitämme seuraavia muutoksia rakennuksen vähähiilisyyttä käsittelevään pykälään:

- Poistetaan vaatimus tehdä ilmastaselvitys laajamittaisten korjauksen tapauksessa.
- Poistetaan raja-arvovaatimus uudisrakennuksilta.
- Edellytetään, että uudisrakennuksen ilmastaselvityksessä selvitettäisiin elinkaarinen hiilijalanjälki ja esitettäisiin, kuinka hiilijalanjälkeä kyseisessä hankkeessa eri vaihtoehtotarkastelujen lopputuloksena vähennetään.
- Yhdistetään uudisrakennuksen ilmastaselvitys osaksi nykyistä energiaselvitystä ja nimetään se uudisrakennuksen energia- ja ilmastaselvitykseksi.

207 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Lakiehdotuksen 1. momentin mukaan ”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla materiaalitehokkaasti elinkaariominaisuuksiltaan ekologisiksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään pitkäaikaisiksi. Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyyteen sekä rakennusosien ja teknisten järjestelmien käyttöikään, käytettävyyteen, huollettavuuteen, korjattavuuteen ja vaihdettavuuteen sekä tilojen ja rakenteiden muunneltavuuteen”.

Kiinteistöliitto pitää 1. momentin sääntelyn tavoitetta ja sääntelyn tasoa kannatettavana uudisrakentamisen kohdalla. Sääntelyä ei tule ulottaa velvoittavana korjausrakentamisen puolelle. Rakennuksen tekninen tavoitteellinen käyttöikä on tarkoitus säätää ympäristöministeriön erikseen antamalla asetuksella.

Lakiehdotuksen 2. momentin mukaan rakennuksen on oltava hyödynnettävissä olevin osin purettavissa siten, että rakennusosia voidaan käyttää uudelleen ja hyödyntää materiaalina. Rakentamisessa käytettävät materiaalit ja tuotteet on luetteloitava rakennettaessa ja korjattaessa rakennusta.

Lakiehdotuksen pohjalta annettavalla ympäristöministeriön asetuksella asetettaisiin rakennushankkeeseen ryhtyvälle velvoite hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esittää rakennus- ja purkumateriaaliselvitys, josta kävisivät ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien, rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien ja vaarallisten jätteiden määrästä. Arvioidut tiedot tulisi päivittää vastaamaan toteutunutta tilannetta rakennushankkeen valmistumisen jälkeen.

Rakennusjätteen selvitysvastuu on olemassa jo nyt, mutta se on rajattu vain tapauksiin, joissa jätteen määrä ei ole vähäinen. Tämä rajaaminen on perusteltua myös tulevaisuudessa. Vastikään hyväksytyssä jätelain uudistuksessa sekä siihen liittyvissä asetuksissa rakennus- ja purkujätteen syntypaikkalajitteluun on saatettu kahden tuhannen kilon alaraja (poikkeaminen on mahdollista, mikäli joko a) rakennus- tai purkukohteessa syntyy enimmillään 2000 kiloa muuta kuin maa- ja kiviainesjätettä, tai b) jos voidaan varmistaa, että yhdessä kerätyt jätteet voidaan myöhemmin erotella ja hyödyntää jätelain mukaisesti. Tällainen rajaaminen on Kiinteistöliiton mielestä vähintään perusteltua myös Kaavoitus- ja rakentamislain yhteydessä, koskien rakennus- ja purkumateriaaliselvitystä.

Tähän on syynä esimerkiksi taloyhtiöiden kokojakautuma, jonka mukaan noin runsaat puolet asunto-osakeyhtiöistä on kokoluokassa 1-9 huoneistoa. Niiden korjaushankkeet ovat vain harvoin sellaista kokoluokkaa, joissa esitetyn kaltainen raskas raportointivelvoite olisi järkevä siihen sisältyvään hallinnolliseen kustannukseen verrattuna. Kun huomioidaan se, että näiden pienten yhtiöiden osuus koko huoneistokannasta tai asukasmäärästä on vain kertaluokkaa 20 prosenttia tai alle, kovin suurta merkitystä pienillä korjaushankkeilla ei kiertotalouden kehityskieltenkaan kannalta ole.

Monilla alueilla jätehuolto-organisaatioilla ei ole edes mahdollista ottaa vastaan rakennus- ja purkujätteitä kaikilla erilliskeräystavoilla. Tällöin lajittelu voi siirtyä logistiikkaketjussa ns. eteenpäin. Tämäkin on perustelemassa sitä, että rakennushankkeiden kohdalla pienet hankkeet rajataan tarkan raportoinnin ulkopuolelle. Kiertotalouden markkinoiden kehittyminen riippuu ratkaisevasti suurten rakennushankkeiden kautta, kun vaikuttavuutta tarkastellaan.

Pienten rakennushankkeiden kohdalla on syytä myös muistaa, että suuri osa rakennushankkeeseen ryhtyvistä on näissä hankkeissa kotitalouksia, joiden mahdollisuudet ja osaaminen laatia arvioita rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien, maa-ainesten ja vaarallisten jätteiden määristä ovat rajalliset. Tätä ei näy otetun lakiehdotuksessa lainkaan huomioon. Yksi vaihtoehto ratkaista asia on käyttää purkumateriaaliselvityksen rajauksessa Jätelain tarkoittamia toiminnanharjoittajia, jotka jätteen haltijoina ovat velvoitettuja laatimaan siirtoasiakirjan. Tällöin velvoite kohdistuisi ainoastaan ammattimaisiin toiminnanharjoittajiin ja tilastoinnin laatu myös parantuisi.

Lakiehdotuksen 3. momentin mukaan Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä: 2) rakennusmateriaalien ja -tuotteiden luetteloinnista ja luettelon säilyttämisestä.

208 § Rakentamislupa

Lakiehdotuksen päätavoitteena on yksinkertaistaa rakentamisen lupajärjestelmää mm. luopumalla toimenpideluvasta ja ilmoitusmenettelystä. Jatkossa rakentamista ohjaisi rakentamislupa. Tavoitetta järjestelmän yksinkertaistamisesta voidaan sinällään pitää kannatettavana.

Yksi lakiehdotuksen tavoitteista on nostaa lupakynnystä merkittävästi voimassa olevaan maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna. Samaan tavoitteeseen pyritään myös sillä, että voimassa olevan lain mukaisesta ilmoitusmenettelystä luovuttaisiin kokonaan. Tavoitteen saavuttaminen jää epäselväksi.

Kun toimenpideluvat ovat lisäksi jäämässä pois, tämä tarkoittaa sitä, että yhä useampi sellainen hanke, joka on aikaisemmin voitu käsitellä kevyemmässä toimenpidelupaprosessissa, saattaa siirtyä rakentamislupaprosessin piiriin. Siinä on tiukemmat edellytykset luvan hyväksymiselle sekä laajemmat selvitysvelvollisuudet. Näin toimenpidelupien poistamisen seurauksena voisikin itse asiassa olla se, että lupakäytännöt monimutkaistuvat, varsinkin kun rakentamislupahakemuksen yhteydessä toimitettavien pakollisten liitteiden kohdalla ei ole lainkaan otettu huomioon rakennuskohteiden erilaisuutta.

Pelkästään rakennusluvituksen kannalta ja hallinnollisten prosessien sujuvoittamisen kannalta arvioiden lakiehdotuksen tavoitteita voidaan lähtökohtaisesti pitää hyvinä. Kuten todettu, muutosehdotusten käytännön vaikutukset jäävät kuitenkin epäselviksi ja on jopa mahdollista, että lopputulos kääntyy osin tavoitteiden vastaisiksi.

Yhdenvertaisen kohtelun kannalta olisi tärkeää, että rakennushankkeeseen ryhtyviä kohdeltaisiin valtakunnallisesti yhdenvertaisesti myös rakennuslupakynnystä arvioitaessa. Rakennuslupakynnystä tulisi säädellä ehdotettua tarkkarajaisemmin ja tarvittaessa asetuksenantovaltuudella täsmentäen.

Huomionarvoista on, että rakentamislupakynnys liittyy erittäin tiivistä myös KRL:lla säädettäväksi ehdotettuihin rakentamisen lakisääteisiin vastuisiin. Kiinteistöliitto kannoittuu vastuisiin tarkemmin jäljempänä tässä lausunnossa, mutta toteaa, että rakentamisluvitusta koskevaa sääntelyä tulee tältä osin täsmentää merkittävästi, totta lakisääteisen vastuun suoja ei jäisi korjausrakentamishankkeiden kohdalla käytännössä kuntien vaihtelevan harkintakäytännön varaan.

Mitä tulee ehdotetun rakentamisluvan kaksivaiheisuuteen, toteaa Kiinteistöliitto lyhyesti seuraavaa:

Esityksen mukaan kunta voisi jatkossa myöntää rakentamisluvan hakijan toiveesta riippuen joko yhtenä hallintopäätöksenä tai kahtena peräkkäisenä hallintopäätöksenä. Ensimmäisen vaiheen luvassa eli sijoittamisluvassa tarkasteltaisiin alueellinen sijoittuminen kuitenkin siten, että siinä vaiheessa olisi suunniteltuna massoittelu ja julkisivu. Toteuttamislupa olisi teknisen toteutuksen lupa, jolla varmistetaan, että olennaiset tekniset vaatimukset toteutuvat.

Kiinteistöliitto suhtautuu esitetystä kaksiosaisesta mallista saataviin hyötyihin epäillen. Epäselväksi jää, missä tilanteissa toteuttamislupaa haettaessa tekniset muutokset esimerkiksi rakennuksen julkisivuun ovat niin merkittäviä, että toteuttamislupa palautuisi uudelleen sijoittamislupaharkintaan. Kiinteistöliitto kannattaa kaksivaiheista lupakäsittelyä, mikäli sijoituslupakäsittelyssä pystytään kevyemmin suunnitelma-aineistoin päättämään toteuttamisluvan myöntämisperusteista esimerkiksi laajemmissa julkisivusaneerauksissa, vrt. esityksen kohta ”Niin ikään lupa tarvittaisiin, jos korjaamisella olisi merkittävää vaikutusta kaupunkikuvalle, maisemaan tai kulttuuriympäristöön. Lupa tarvittaisiin myös, jos korjaamisella olisi merkittävää vaikutusta rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Esimerkiksi tavanomainen julkisivun uudelleen maalaaminen samalla värillä ja saman laatuksella maalilla kuin aiemminkin ei lupakynnystä ylittäisi. Sen sijaan suojellun rakennuksen julkisivun värin muuttaminen lupakynnyksen ylittäisi ja kynnys voisi ylittyä myös muun kuin suojelukohteen värityksen muuttamisella, jos muutos voisi vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan”.

Lisäksi Kiinteistöliitto on huolissaan siitä, miten toimenpidelupamenettelyn poistuminen vaikuttaa mm. kiireellisten kosteusvaurio- ja sisäilmakorjausten lupakäsittelyyn. Kosteus- ja sisäilmakorjaukset ovat pääsääntöisesti akuutteja korjaustoimenpiteitä, joiden lupakäsittelyn viivästyminen aiheuttaa tarpeettomia lisävaurioita ja -kustannuksia sekä mahdollisia rakennusten käyttökieltoja ja tilapäisiä tilajärjestelyjä.

Lakiesityksessä mainitaan, että korjaushankkeelle tarvitaan aina rakentamislupa, kun vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- ja muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin koko elinkaaren aikana. Lakiesityksen 203 § Energiatehokkuus mainitaan, että arvioitaessa toteuttamiskelpoisia energiansäästömahdollisuuksia nykyisessä rakennuskannassa lähtökohtana on, että rakennusosiin

tehtävät energiansäästötoimenpiteet tehdään pääsääntöisesti silloin, kun kyseisissä rakennusosissa on muutakin korjaustarvetta, tai rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan. Suunniteltujen korjausten yhteydessä on tärkeää varmistaa niiden energiatehokkuuden parantamistoimenpiteiden tekeminen, jotka tällöin ovat kohtuullisen pienin lisäkustannuksin ja kannattavasti tehtävissä teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti arvioituna. Kiinteistöliitto pitää ehdottoman tärkeänä, että korjausrakentamiseen liittyvien rakentamislupien käsittelyvaiheessa energiatehokkuuden parantamismenetelmiä arvioidaan ensisijaisesti niiden rakennushankkeeseen ryhtyvälle aiheuttamien lisäkustannusten näkökulmasta eikä pelkästään vaippaan tai teknisiin järjestelmiin ja niiden energiatehokkuutta parantaviin menetelmien ja laitteiden teknisiin ominaisuuksiin ja mahdollisuuksiin.

218§ Purkamisluvan edellytykset

Rakennusten purkaminen mahdollistaa paitsi purkavaa uusrakentamista, myös lisä- ja täydennysrakentamista. Purkava uusrakentaminen, kuten myös lisä- ja täydennysrakentaminen helpottavat taloyhtiöiden mahdollisuuksia selvittää rakennustensa laaja-alaisista korjaustarpeista. Purkava uusrakentaminen merkitsee asunto-osakeyhtiöiden kohdalla yleensä myös lisärakentamista.

Kaupunkirakenne tiivistyy purkavan uusrakentamisen sekä lisä- ja täydennysrakentamisen avulla. Purkava uusrakentaminen sekä lisä- ja täydennysrakentaminen ovat tärkeitä työkaluja, joiden avulla voidaan vastata myös tulevaisuudessa tiukkeneviin ilmastovaateisiin.

Purkavan uusrakentamisen yhtiöoikeudellista päätöksentekovaadetta kevennettiin 2019 voimaan tulleella asunto-osakeyhtiölain muutoksella.

Ottaen huomioon purkavan uusrakentamisen ja täydennysrakentamisen yhteiskunnallisetkin hyödyt, lakiehdotus kiristää purkamisluvan saamisen edellytyksiä erittäin epätarkoituksenmukaisella tavalla. Kiinteistöliitto ei kannata ehdotusta.

Luku 28 Lupamenettely

222 § Rakennuskohteen tietomalli

Pidämme hyvänä, että lupamenettelyssä pyritään sujuvaan ja sähköiseen asiointiin. Lähtökohtaisesti on hyvä kannustaa tietomallien käyttöön tai muutoin koneluettavassa muodossa olevien suunnitelmadokumenttien toteuttamiseen. Lakitason vaatimusta on erityisesti korjaus- ja muutostyön osalta vaikea arvioida, koska ei ole tiedossa, mitä esimerkiksi koneluettavalla muodolla käytännössä tarkoitetaan. On tärkeää, ettei lain vaatimuksella aiheuteta markkinahäiriöitä esimerkiksi suunnittelupalveluiden saatavuudelle. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä arvioida kattavammin lakiehdotuksen vaikutuksia.

Epäselväksi jää myös tietomallin vähimmäistietojen sisältö ja rakenne. Kiinteistöliiton mielestä lakisääteisenä vaatimuksena pitää olla ainoastaan ne tiedot, jotka ovat välttämättömiä arvioitaessa rakentamislupaan liittyvien määräysten täyttymistä.

232 § Rakennuskohteen toteumamalli

Pykälälouonnoksessa todetaan, että rakennuskohteen omistaja vastaa toteumamallin tai koneluettavien tietojen ajan tasalla pitämisestä kohteessa tehtävien muutosten yhteydessä. Kiinteistöliiton mielestä tämä lakisääteinen vaatimus pitää selkeästi kohdistaa koskettamaan vain rakentamisluvan alaisia korjaus- ja muutostöitä.

Rakentamisluvan alaisen korjaus- ja muutostyön osalta velvollisuus toteumamallin päivityksestä ajan tasalle toteutuu näkemyksemme mukaan jo pykälässä päävastuulliselle toteuttajalle ehdotetun velvoitteen kautta. Näin ollen esitämme, että pykälän kohta, jossa viittaus rakennuksen omistajan velvollisuuteen poistetaan kokonaisuudessaan.

234 § Rakennuskohteen tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä

Pykälän toisessa momentissa ehdotetaan velvollisuutta rakennuksen omistajalle toimittaa tietojärjestelmään tiedot muutoksista, jotka eivät edellytä rakentamisluvan hakemista. Kiinteistöliitto vastustaa tätä ehdotusta. Katsomme, että tietojärjestelmään voidaan kerätä lain velvoittamana vain rakentamislupaan liittyvät tiedot. Mielestämme ei voida katsoa, että lain (661/2009) nojalla voitaisiin edellyttää ehdotuksen mukaista vaatimusta. Rakennuksen omistajalla pitää olla oikeus itse määrätä omistamastaan tiedosta, sen keräämisestä ja hyödyntämisestä.

Kiinteistöliiton mielestä ehdotettu pykälän toinen momentti tulee poistaa kokonaisuudessaan.

30 luku Vastuu

Kiinteistöliitto pitää tervetulleena esitystä siitä, että rakennushankkeen onnistumiseen liittyvää vastuuta jaetaan KRL:ssa nykyistä tasapuolisemmin. MRL:n mukaan päävastuu hankkeen onnistumisesta on rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Samoin pidämme erinomaisena sitä, että lakiehdotus sisältää säännökset kullekin hankkeessa kriittistä tehtävää tekeväälle kuuluvista tehtävistä.

Lakiehdotuksen mukaan pääsuunnittelijalla, rakennussuunnittelijalla, erityissuunnittelijalla päävastuullisella toteuttajalla ja valvojalla olisi viiden vuoden lakisääteinen vastuu aika tehtäviensä täyttämistä. Virhevastuu tarkoittaisi virheen korjausvastuuta tai korjauskustannusten korvaamista.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä toteuttaa lainvalmistelun yhteydessä toteutettua vaikuttavuusarviointia tarkempi vaikuttavuutta koskeva selvitys. On välttämätöntä arvioida tarkemmin vastuun vaikutusta urakka- ja muiden palvelujen hintatasoon sekä pienempien toimijoiden kantokykyyn.

Kiinteistöliitto kannattaa päävastuullisen toteuttajan (258§) osalta viiden vuoden lakisääteistä vastuuta asunto-osakeyhtiötilaajien osalta seuraavin edellytyksin:

- Lakisääteisellä virhevastuulla tavoitellaan rakennushankkeeseen ryhtyvän aseman merkittävää parantamista. Ehdotettu vastuu soveltuu vain rakentamisluvan alaisiin hankkeisiin. Huomionarvoista on, että lakisääteinen virhevastuujärjestelmä toimii rakennushankkeeseen ryhtyvien kannalta tavoitelluin tavoin lisäturvaa antavasti, jos lupakynnys on säädetty yksiselitteisesti ja kattavasti. Valitettavasti ehdotus ei täyty näitä edellytyksiä. Kunnille on jäämässä merkittävässä määrin harkintavaltaa luvituksen kriteerien suhteen ja käytännössä rakentamisen lakisääteisen vastuun suojan piiriin kuulumisen on jäämässä kuntien ratkaistavaksi. Ennakoitavissa on, että rakentamisen luvituksessa ja rakentamisen ohjauksessa kuntien intressissä on tulkintatilanteissa pikemminkin korottaa lupakynnystä kuin laskea sitä. Uhkana onkin, että yhä merkittävämpi korjaushanke uhkaa jäädä rakentamisluvan ulkopuolelle ja siten samalla myös rakentamisen lakisääteisen vastuun ulkopuolelle. Hyvänä esimerkkinä vaikkapa lämmitysjärjestelmän vaihdosta koskeva taloyhtiön korjaushanke. Valtaosassa kaupunkeja ja kuntia korjaushanke jää jo nyt käytännössä rakentamisluvan ulkopuolelle. Jotta rakentamisen lakisääteinen vastuu toteutuisi tavoitelluin tavoin, tulee rakentamislupakynnystä koskevaa sääntelyä Kiinteistöliiton mukaan täsmentää tarvittaessa asetuksenantovaltuuksin ja siten turvata, että tavoiteltu rakentamiseen liittyvien vastuiden lisäturva myös käytännössä toteutuu yhdenvertaisesti koko valtakunnan alueella.
- Ehdotettu lakisääteinen suoja rajataan turvaamaan vain lakisääteistä suojaa tarvitsevia kertarakennuttajia eli toimijoita, joilla ei ole neuvotteluvaltaa sopia itselleen lakisääteiseen tai yleisiin sopimusehtoihin nähden laajemmasta vastuuturvasta. Kiinteistöliitto tiedostaa, että kertarakentajien määrittäminen on juridisesti haasteellista. Kertarakennuttajiksi tulisi katsoa kuluttajien lisäksi myös ”perinteiset asunto-osakeyhtiöt”. Suojan piiriin voisi kuulua esimerkiksi asunto-osakeyhtiöt, joiden osakekannasta yli puolet on urakkasopimusta allekirjoitettaessa luonnollisten henkilöiden omistuksessa (vrt. kuntien tai institutionaalisten sijoittajien omistamat asoy:t). Yhteisön juridinen muoto (asoy) ei itsessään ole riittävä osoitus lakisääteisen suojan tarpeesta. Asunto-osakeyhtiöitä on myös esimerkiksi kuntien ja institutionaalisten sijoittajien omistuksessa ja em. tahoilla ei lähtökohtaisesti ole lakisääteisen suojan tarvetta neuvotellessaan omistamiensa asunto-osakeyhtiöiden lukuun vaikkapa korjausurakkasopimuksista.

- Lakisääteinen vastuu on virheen korjaamisvastuuta tai korjauskustannusten korvaamisvastuuta, vakuuksia ei edellytetä toimitettavaksi. Vakuudet sinällään vahvistaisivat rakennushankkeeseen ryhtyvän asemaa, mutta niiden hintavaikutus urakkahintoihin askarruttaa. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, ettei lakisääteiseen vastuuseen kytketä vakuuden toimittamisvelvollisuutta.
- Huomionarvoista on, että uudistalojen kohdalla asuntokauppalaki tarjoaa asunto-osakeyhtiöille vakiintuneen vastuita koskevan toimintamallin. KRL:n mukainen lakisääteinen vastuu ei saa heikentää rakennushankkeeseen ryhtyvän mahdollisuuksia vedota asuntokauppalakiin uudiskohteiden kohdalla. Mikäli KRL:n mukainen vastuusääntely etenee, on välttämätöntä tehdä asuntokauppalakiin tarvittavia asuntokauppalain mukaisen vastuujärjestelmän ja ehdotetun KRL:n mukaisen vastuujärjestelmän yhteensovituksia. Kiinteistöliitto muistuttaa, että asuntokauppalain mukainen perustajaosakkaan vastuu on voimassa laajimmassa muodossaan 10 vuotta. Vastuuajan alkuhetki on voimassa olevan vanhentumislainsäädännön perusteella tulkinnanvarainen ja asiasta ei toistaiseksi ole kertynyt oikeuskäytäntöä. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että asuntokauppalakiin tehtäisiin muiden ajanmukaistusten lisäksi lisäys, jossa säädettäisiin 10 vuoden vastuuajan alkavan kohteen hallinnonluovutuksesta osakkeenostajista muodostuvalle osakashallinnolle (Asuntokauppalain 2 luku 23 §).
- Lakisääteisen vastuun tarkoituksena on vahvistaa rakennushankkeeseen ryhtyvän asemaa nykytilanteesta, ei heikentää sitä. Esimerkiksi korjaushankkeiden puolella tavoitteena on katsottava olevan laajemman vastuun pidentäminen yleisten sopimusehtojen nykyisestä kahdesta vuodesta viiteen vuoteen. Toteutuessaan lakiuudistuksesta ei saisi seurata vastuujärjestelmien supistumista vain KRL:n mukaiseen lakisääteiseen viiden vuoden vastuuseen. Esimerkiksi rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin sidotuissa taloyhtiöiden korjausurakoissa takuuvastuun jälkeen käytössä on urakoitsijan ns. 10 vuotisvastuu. Kuten sanottu, kertarakennuttajat ovat hyvin usein ota tai jätä - tyyppisessä tilanteessa, jossa tarjouspyynnön sisällöstä huolimatta tarjoajat tarjoavat palvelua haluamallaan ja jopa tarjouspyyntöjen vastaisilla ehdoilla. Lainsäätäjän tahtotilan on selvästi käytävä ilmi lain perusteluista.
- Laissa tai vähintään perusteluissa on selkeästi määritettävä se, missä lakisääteiseen vastuuseen liittyvät oikeudelliset kiistat ratkaistaan. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että lakisääteiseen vastuuseen liittyvät, päävastuullisen toteuttajan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän väliset kiistat saatetaan nimenomaan siviilituomioistuinten ratkaistavaksi. Sama koskee laissa säädettäväksi ehdotetun myötävaikutusvelvoitteen soveltamiseen liittyviä erimielisyyksiä. Taustalla on aina yksityisoikeudellinen sopimus. Lopputulos, jossa samaa urakkasopimuskokonaisuutta koskevia kiistoja käsiteltäisiin osin lakisääteisen vastuun osalta hallintotuomioistuimissa ja muilta osin siviilituomioistuimissa vesittää koko lakisääteisen vastuun ajatuksen. Huomionarvoista on, että nykyinen asunto-osakeyhtiöiden kiinteistön täysarvovakuutusten oikeusturva ei kata hallintoprosesseihin liittyviä oikeudenkäyntikuluja. Vaikka välimiesmenettely ei olekaan asunto-osakeyhtiöiden riidanratkaisun muotona saavuttanut suosiota, on välimiesmenettelymahdollisuuden säilyminen riidanratkaisukeinona kiinteistöalalle laajalti tärkeää. Kiinteistöliitto on valmis hyväksymään lakiin mahdollisuuden sopia riidanratkaisusta toisin.

- Allianssit ja muut yhteistoimintamenettelyt eivät saa estyä. Hallituksen esityksen perustelujen mukaan näin ei kävisi ja allianssi voitaisiin nimetä päävastuulliseksi toteuttajaksi. Osa lausunnonantajista on kuitenkin omassa lausunnossaan pitänyt tulkintaa virheellisenä. Kiinteistöliiton jäsenistön (asunto-osakeyhtiöt) piirissä allianssihankeita ei ole käytetty. Kannustamme ympäristöministeriötä tarvittaessa selvittämään asiaa alliansseihin erikoistuneelta juridiselta asiantuntijalta. Huomionarvoista on, että jos lakisääteinen suoja rajattaisiin Kiinteistöliiton ehdottamin tavoin koskemaan vain kertarakennuttajia, poistuisi käytännössä uhka allianssin ja yhteistoimintamenettelyjen vaarantumisesta. Perusasunto-osakeyhtiöiden parissa allianssi ja yhteistoimintamenettelyt eivät juurikaan ole käytössä. Asunto-osakeyhtiöiden toiminnassa korostuu vähäinen riskinotto ja pääosa taloyhtiöiden korjaushankkeista toteutetaan tavanomaisella pääurakkamallilla.

- Viiden vuoden vastuu-aika lasketaan käyttöönotosta. Laki tulee voimaan 1.1.2024 (361§). Lailla ei tule olla taannehtivia vaikutuksia. Lakisääteisen vastuun voimaantulosääntelyyn tulee vielä kiinnittää huomiota. Sopimuksella osapuolet sopivat hankkeeseen liittyvästä vastuunjaosta ja on selvää, että lakisääteinen vastuu tulee huomioiduksi myös urakkatarjouksissa ja sopimuskäytännössä. Rakennuslupien hakemisen ja sopimuksen allekirjoittamisen järjestys vaihtelee merkittävästi erilaisissa hankkeissa Tästä johtuen emme pidä perusteltuna sitoa rakentamisen vastuusääntelyn voimaantuloa yksinomaan esimerkiksi rakennusluvan vireilletulohetkeen. Harkita tulisi myös sopimuksen allekirjoittamishetken huomiointia voimaantulosääntelyssä. Mikäli voimaantulo sidotaan rakennuslupahakemuksen vireilletuloon, harkita tulee, onko tarpeen säätää lakisääteistä vastuuta koskeville säännöksille hieman pidempi voimaantuloaika kuin 1.1.2024.

Mitä suunnittelijoiden ja valvojan lakisääteiseen vastuuehdotukseen tulee (255-257 §, 261 §), Kiinteistöliitto ehdotettua viiden vuoden lakisääteistä suojaa perusteltuna seuraavin edellytyksin:

- Kaikkien toimijoiden lakisääteisen vastuun tulee rajoittua vain rakentamislupaa edellyttäviin hankkeisiin. Osasta vastuunormeja sidonnaisuus rakentamislupaan puuttuu (256-257, 261§).

- Allianssit ja muut yhteistoimintamenettelyt eivät saa estyä.

- Pakottavan suojan piiriin tulee sisällyttää edellä tässä lausunnossa mainituin tavoin vain kertarakennuttajat.

- Toimijoiden ja rakennushankkeeseen ryhtyvän väliset, lakisääteiseen vastuuseen liittyvät erimielisyydet tulee saattaa ratkottavaksi yleisissä siviilituomioistuimissa. Muilta osin viittaamme edellä tässä lausunnossa riidanratkaisusta esitettyyn.

- Vastuu-aika tulee laskea käyttöönotosta. Siirtymäsäännösten osalta viittaamme edellä tässä lausunnossa esitettyyn.

33 luku Rakentamiseen liittyvät järjestelyt

Tiivistyvässä kaupunki- ja aluerakenteessa erilaisilla rasite- ja yhteisjärjestelyillä on suuri merkitys. On erityisen tärkeää, että nämä järjestelyt tarjoavat riittävästi selkänokkaa paitsi rakentamisvaiheeseen, myös elinkaaren aikaiseen yhteistyöhön. Kiinteistöliiton tietoon on viime vuosina lisääntyvässä määrin tuotu jäsentaloyhtiöidemme erilaisia, toteutettuihin rasite- ja yhteisjärjestelyihin liittyviä tulkinta- ja erimielisyystilanteita. Vaikuttaa siltä, että erilaisia sopimuksia ja järjestelydokumentteja on laadittu jopa vain rakentamisvaiheesta selviämiseksi. Elinkaarenaikaisista velvoitteista sopiminen on voinut olla erittäin puutteellista tai sitten ehdot ovat voineet puuttua kokonaan. Toinen tyyppitilanne on uudiskohteiden kohdalla se, että perustajaosakkaan toimiessa alueella laajemminkin (gryndaten useita kiinteistökohteita), tehdyistä sopimuksista ja järjestelyistä on voinut tulla hyvin yksipuolisesti yhtä osapuolta velvoittavia ja rasittavia.

Tehtyjä järjestelyjä muutetaan ensisijaisesti sopien ja viimesijaisesti viranomaisen voi esimerkiksi rasitejärjestelyn muuttaa tai poistaa. Kynnys viranomaisen toimesta tapahtuvaan muuttamiseen on erittäin korkealla.

Yllä mainitut ongelmatilanteet huomioiden, Kiinteistöliitto esittää sääntelyn täydentämistä siten, että se jollakin tavalla ohjaisi vahvemmin myös elinkaaren aikaisista oikeuksista ja velvoitteista sopimiseen.

34 luku Rakennuksen käyttö ja ylläpito

303 § Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Kannatamme ehdotettua vaatimusta niin sanotulle sähköiselle huoltokirjalle. Pidämme perusteltuna, että rakennuskohteen omistaja vastaa ns. huoltokirjan ajantasaisuudessa. On kuitenkin olennaista, että ei aseteta lakisääteistä vaatimusta siirtää huoltokirjan tietoja viranomaisen tietojärjestelmään. Tärkeää olisi kuitenkin saada määriteltyä ohjeistus digitaalisen käyttö- ja huolto-ohjeen tietorakenteelle, jotta tietojen siirtäminen olisi helppoa eri rajapintojen yli rakennuksen omistajan näin halutessa.

Korjausrakentamisen osalta tulisi edellyttää, että pääsuunnittelijalla on velvollisuus toimittaa kaikki tarvittavat tiedot käyttö- ja huolto-ohjetta varten rakennushankkeeseen ryhtyvälle koneluettavassa muodossa, jotta rakennushankkeeseen ryhtyvä voi viedä tiedot viedä käyttämäänsä järjestelmään. Vaihtoehtoisesti pääsuunnittelijan tulisi viedä tiedot suoraan konekielisesti digitaaliseen käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

306 § Rakennuksen katsastus

Lakiehdotus sisältää rakennuksen katsastusta koskevan velvoitteen. Lakiehdotus ei koske asuinrakennuksia. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä asuinrakennusten rajaamista katsastusvelvoitteen ulkopuolelle.

37 luku Muutoksenhaku ja oikaisukehotus

Lakiehdotuksen 329§ sääntelee valitusoikeutta rakentamisluvasta. Kiinteistöliitto vastustaa ehdotusta siltä osin, kun se laajentaa naapurikunnan, museoviranomaisen, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tai 2. momentissa mainitun rekisteröidyn yhteisön valitusoikeutta.

Kiinteistöliitto vastustaa valitusoikeutettujen piirin laajentamista myös purkamisluvan osalta. Eriyisen tulkinnanvarainen on valitusoikeuden laajentaminen seuraavassa, kursivilla merkityssä tilanteessa: Lisäksi valitusoikeus on... , jos rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän kaavan tai lain nojalla suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista. Ehdotus uhkaa rajoittaa merkittävästi kiinteistönomistajan perusoikeutena suojattua omaisuudensuojaa. Kursivilla merkitty osuus tulee poistaa. Vastaava kohta tulee poistaa myös purkamislupaa koskevasta säännöksestä eli 332§:stä.

Lopuksi Kiinteistöliitto toteaa, että lakiehdotuksessa tulisi huomioida rakentamisluvan ajateltu kaksivaiheisuus ja säätää kaksivaiheisesti toimittaessa kummallekin vaiheelle oma valitusoikeutettujen piiri. Toteuttamislupavaiheessa valitusoikeutettujen piirin tulisi olla suppea.

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.

Kiinteistöliitto ei kannata vaihtoehtoista maakuntakaavamallia, jossa maakuntakaava säilyisi nykyiseen tapaan kokonaisuudessaan oikeusvaikutteisena. Maakuntakaavaa tulee uudistaa yleispiirteisemmäksi ja välttää oikeusvaikutteisuutta koko maakuntakaavan osalta.

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä)

Muu [Kiinteistöliiton mukaan maksuvelvollisuuden alkamisen rajan tulisi olla enintään nykytasolla eli 500 kerrosneliömetriä. Lisärakentaminen tuo kuntiin lisää verotuloja sekä käyttäjiä kuntien järjestämisvelvollisuuden piiriin kuuluville palveluille. Maksuvelvollisuuden alkamisen rajaa tulisi pikemminkin nostaa nykytasosta kuin ehdotetuin tavoin laskea.]

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

Muu [Kiinteistöliiton käsityksen mukaan kunnalle maksettavan maksun maksimimäärän tulisi olla enintään nykytasolla eli 60. Lisärakentamiseen tulisi maanomistajia kannustaa poistamalla lainsäädännöllisiä esteitä sekä laskemalla maanomistajan maksettavaksi tulevia korvauksia. Kunnalle tulevan maksun maksimimäärän (% arvonnoususta) tulisi pikemminkin nykytasosta laskea, kuin ehdotetuin tavoin nousta.]

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?**

Ei lausuttavaa.

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?

Ei lausuttavaa.

Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?

Kiinteistöliitto on ottanut kantaa rakentamisen vastuita koskevaan sääntelyyn vain asunto-osakeyhtiöiden kannalta. Kiinteistöliitto ei lausu KRL:sta miltään osin kuluttajien näkökulmasta.

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?

Olennaiset tekniset vaateet liittyvät kiinteästi kohteen käyttötarkoitukseen ja sen tulkintaan.

Lyhytkestoisen vuokraus- ja lyhytkestoiseen majoitustoimintaan liittyy taloyhtiöiden näkökulmasta useita oikeudellisia epäselvyyksiä, niin vuokra- ja yhtiöoikeudellisesti kuin rakennusoikeudellisestikin tarkasteltuna.

Raja sen suhteen, mikä on asuinhuoneiston vuokrausta ja mikä sellaista lyhytaikaista majoitustoimintaa, joka on asuinhuoneisossa sallittua, on epäselvä. Se, milloin lyhytaikaista majoitustoimintaa on pidettävä ammattimaisena ja milloin ei-ammattimaisena toimintana, on myös epäselvää.

Rakennusvalvonta eri puolella Suomea tulkitsee rakennusoikeudellisia normeja eri tavalla. Tältä osin keskeiset ratkaistavat kysymykset koskevat sitä, milloin rakennusvalvonta vaatii asuinhuoneiston käyttötarkoituksen muutoksen lyhytaikaisen majoitustoiminnan harjoittamisen johdosta ja toisaalta sitä, milloin rakennusvalvonta katsoo kiinteistöllä useammassa huoneistossa harjoitettavasta lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta johtuen koko kiinteistöä käytettävän voimassa olevan kaavan ja rakennusluvan vastaisesti.

Koska lyhytkestoisen vuokraus- ja lyhytkestoisen majoitustoiminnan tulkintatilanteita ei ole ratkaistu sääntelyllä, ovat myös kiinteistönomistajat olleet pakotettuja saattamaan tulkintakysymyksiä lisääntyvässä määrin niin siviili- kuin hallintotuomioistuintenkin ratkaistavaksi. Tätä voidaan pitää Kiinteistöliiton käsityksen mukaan kestävämmänä suuntana.

Kiinteistöliitto pitää perusteltuna, että huoneistolta edellytetyt olennaiset tekniset vaatimukset ovat tiukemmat, kun kyse on majoitustoiminnasta. Sallitun satunnaisen lyhytkestoisen vuokraus- ja lyhytkestoisen majoitustoiminnan raja tulee säätää laissa.

Kiinteistöliitto on ehdottanut TEM:lle 24.3.2019 päivätyllä lausunnolla tulkintakysymysten ratkaisemiseen erilaisia vaihtoehtoja. Kiinteistöliiton lausunto on liitetty tämän lausuntoaineiston ohien.

Kiinteistöliitto esittää, että KRL:ssa nimenomaisesti säädettäisiin, että asuinhuoneiston olennaisena käyttötarkoituksen vastaisena käyttönä pidetään sitä, jos asunnon vuosittainen käyttäjätahon määrä ylittää [8] käyttäjätahoa. Mikäli asuinhuoneiston vuosittainen käyttäjätahomäärä ylittäisi em. rajan, olisi kyse majoitustoiminnasta. Kyseessä olisi rakennusoikeudellisesti arvioituna käyttötarkoituksenmuutos.

Majoitustilojen ja asumiskäyttöön tarkoitettujen tilojen ominaisuudet poikkeavat toisistaan. Erot liittyvät mm. paloturvallisuusvaatimuksiin. Käyttötarkoituksen muuttamiselta tulisi edellyttää tiukempien teknisten vaateiden täyttämistä ennen toiminnan aloittamista.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Ehdotettujen muutosten osalta on välttämätöntä toteuttaa laajamittaisempaa vaikuttavuusarviointia. Kiinteistöliitto ei ota kantaa ehdotusten hintavaikutuksiin. Pidämme välttämättömänä muutosehdotusten taloudellisten vaikutusten arviointia ja sen arviointia, millaisia vaikutuksia muutoksilla on mm. erilaisten KRL:n piiriin kuuluvien palvelujen saatavuuteen.

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[YM_Kaavoitus- ja rakentamislaki_lausunto_Kiinteistöliitto.pdf](#)

[YM_Kaavoitus- ja rakentamislaki_lausunto_liite jakamistalous_Kiinteistöliitto.pdf](#)

Hupli Jenni
Suomen Kiinteistöliitto ry