

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Lain esittelytekstissä tuodaan ensimmäisessä kappaleessa esille digitaalisuuden merkitys. Itse lakiehdotuksessa digitaalisuus ei ole esillä riittävällä tavalla. Esim. 1. luvun 3§ puuttuu määritelmä digitaalisuudesta ja tähän liittyvästä infrasta. Infralla tarkoitan mm. linkkimastojen, valokuitujen ja muun infran verkostoa langattomassa ja langallisessa verkossa. Myös digitaalisen arkiston luomisen kannalta olisi ehkä tarpeen liittää infran osuuteen mukaan maininnat "serverifarmeista" osana digitaalista infraa. Nämä farmit ovat kokoluokassaan paperitehtaan kokoisia yksiköitä, vrt. Googlen farmi Suomessa.

#### Kaavahierarkia

Nykyisen kaavahierarkian lisäksi ehdotetaan, että "Seitsemälle suurimmalle kaupunkiseudulle laadittavalla kaupunkiseutusunnitelmalla sovitettaisiin yhteen kaupunkiseudun kehittämiseksi olennaisia periaatteita."

- onko kaupunkiseutusunnitelma kaava ja samalla oikeusvaikutteinen? Mikä on sen suhde maakuntakaavaan, yleiskaavaan ja asemakaavaan? Perustelussa on tuotu esille, että pääkaupunkiseudulle veloitettiin MRL muutoksella laatimaan alueen yhteinen yleiskaava. Tätä ei kuitenkaan ryhdytty toteuttamaan. Mikä mahtaisi olla tilanne uuden lain kohdalla, ryhtyvätkö kaupunkiseudut kaupunkiseutusunnitelman laatimiseen? Liitettäisiinkö esim. mahdollisiin MAL-sopimuksiin tai vastaaviin tulevaisuudessa vaatimus kaupunkiseutusunnitelmasta?

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

Merkittävin ARA-tuotantoa koskeva kaava on asemakaava. Asemakaavojen haasteeksi olemme kokeneet ARAssa tonttien rakennusoikeuden yksiselitteisen tulkinnan vaikeuden. Tämä johtuu kaavoissa olevista rakennusoikeuteen vaikuttavista lisäyksistä, joilla sallitaan rakennettavan esim.

talusrakennuksia, autosuojia tai muita vastaavia kerrosalaa muodostavia rakennuksia. Edellä mainituista asioista johtuen tonttien vuokra- tai myyntisopimuksissa esiintyy poikkeavuutta kaavan sallimaan varsinaiseen rakennusoikeuteen. Tulkintaa onkin siitä, mikä on varsinaista rakennusoikeutta ja näin ollen maksuperustetta. Yksiselitteisyyden vuoksi olisi asemakaavoissa nykykäytäntöä selvemmin merkittävä merkitsevä rakennusoikeus. Lisäksi niillä tonteilla, joilla kaava sallii asuntorakentamisen lisäksi rakennettavan liiketilaa, olisi asuntorakentamisen rakennusoikeus merkittävä yksiselitteisesti. Tonteilla, joilla hallinnanjakosopimuksella jaetaan osapuolten kesken velvoitteita, perustuvat jakosuhteet rakennusoikeuden osuuksiin.

Useissa tapauksissa ARAlle käsittelyyn tulevilla hankkeilla tontin saanto perustuu maankäyttösopimukseen. Pääkaupunkiseudulla kaupungit ovat asettaneet raja-arvoja alueen rakennusoikeuden enimmäismäärälle, jonka ylittyessä kaavoitettavalle alueelle tulee ARA-rakentamisvelvoite. Tällä otetaan huomioon monimuotoisen asumisen vaatimukset. Kysymyksiä: pitäisikö lakiin ottaa kaikkia kuntia koskeva raja-arvovaatimus ARA-tuotantoon osoitettavista tonteista? Pitäisikö maankäyttösopimukseen ottaa laissa tai ainakin perusteluosuudessa kantaa? Kunnat eivät pääsääntöisesti omista tonttimaata paljoakaan, jolloin kaavoittamisessa ja rakentamisessa suositaan maankäyttösopimuksia. Kaavan tekemisen voi maksaa kokonaan tai osittain maan omistaja, esim. rakennusliike tai sijoittajataho. Onko tällä mahdollisesti vaikutusta kaavan sisältöön ja syntyvään rakennuskantaan?

ARA-tuotannon osalta olemme pitäneet erinomaisena Helsingin kaupungin asemakaavojen mallia, joissa ARA-tuotannon ja muiden rahoitusmuotojen tontit merkitään ennakkoon. Tällä on voitu varmistaa erinomaisella tavalla asuntoanna ja asukkaiden monipuolinen rakenne. Voisiko tätä mallia ottaa käyttöön yleisemminkin ohjaamaan rakentamista?

Yleis- ja asemakaavat

- miten erityisryhmäkohteiden sijoittumista voitaisiin edesauttaa
- kaavamerkinnot erityisryhmäkohteissa – A vai Y.
- Y-merkintä on laitoshoidon purkamisen periaatteiden vastainen
- merkintä pitäisi olla asumista koskeva A
- verokohtelu on erilainen Y ja A merkinnöissä
- valitusoikeuden rajaamista tulisi harkita erityisryhmäkohteiden kohdalla, sillä perusteet ovat yleensä sellaisia, että kohde alentaa oman kiinteistön arvo jos se rakennetaan naapurustoon.

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

Tekstissä todetaan seuraavasti:

"Suuren käyttäjämäärän rakennuksen omistajalle tulisi velvoite määräaikaan, korkeintaan kymmenen vuoden välein suoritettavaan katsastukseen. Katsastusvelvoite ei koskisi asuinrakennuksia. Sertifioitu katsastaja katsastaisi rakennuksen paikan päällä."

## Kommentit

On rakennuksia, joissa on suuri käyttäjämäärä ja rakennuksissa on myös asuntoja, esim. Pasilan asemalla jne. Sertifiointi pitäisi koskea myös suuren käyttäjämäärän asuinrakennuksia, esim. k-rm2-peruste rajauksessa tai asuntomäärä

Sivu 490, Käyttö- ja huolto-ohje

Laissa painotetaan tietomallin käyttöönottoa lupakäsittelyssä. Miksi siis käyttö- ja huolto-ohje pitäisi olla erillinen digitaalinen tai muu dokumentti. Miten käyttö- ja huolto-ohjeen linkitys hoidetaan esitettyyn tietomalliin?

Sivu 51 kiinteistövero rakentamattomalla tontilla. Vapautus ARA-kohteille?

Rakentamattomalle rakennuspaikalle on voitu vuodesta 2000 lukien määrätä tavanomaista korkeampi kiinteistövero (KvL 12 a ja 12 b §). Korotetun kiinteistöveron tarkoitus on, että asuntorakentamiseen kaavoitetun alueen omistaja ryhtyisi joko itse rakentamaan tai luovuttaisi maan sellaisille, jotka ovat valmiit rakentamaan (HE 100/1999 vp, sivu 2/II).

## Kommentit

ARA-kohteen osalta pitäisi luopua korotetusta kiinteistöverosta.

Tietomallipohjainen suunnittelu

Onko viranomaistahoilla valmiuksia vastaanottaa ja tarkastaa tietomalleja? ARAlla tätä valmiutta ei toistaiseksi ole. Tästä syystä johtuen tietomallien ohella olisi lain perusteluissa, mielellään itse laissa, otettava kantaa viranomaiskäsittelyyn toimitettavasta aineistosta. Tietomalli voi sinänsä olla käytössä, mutta itse käsittely vaatii ARAssa ja varmasti myös kunnissa perinteisempiä rakennussuunnitelmia. Näin on varmasti myös pysyvän arkistoinnin tarpeet esim. Kansallisarkistossa?

## 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.**

Maakuntakaavan oikeusvaikutteisuutta ei pitäisi rajata ja oikeusvaikutteisuus pidettäisiin kokonaisuudessaan voimassa. Maakuntakaavalla tulisi edelleen säädellä ja ohjata sitä, miten esim. uusia asuinalueita ja muuta yhdyskuntarakennetta mahdollistetaan rakennettavaksi olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja etenkin ulkopuolelle. Maakuntakaava ottaa kantaa myös siihen, mihin muuten vaikeasti päätettäviä toimintoja sijoitetaan. Näitä ovat esimerkiksi kiertotalouden tarpeet, kuten jätehuollon ja maankaatopaikkojen sijoittaminen sekä energiahuollon ja muun vastaavan infran alueet. Siirrettäessä vastuu näistä kunnille, vaikeutuisi päätöksenteko entisestään.

Mikä olisi maakuntakaavan suhde lakivalmistelussa olevaan seuraavaan asiaan? "Seitsemän suurimmalle kaupunkiseudulle laadittavalla kaupunkiseutus suunnitelmalla sovitettaisiin yhteen kaupunkiseudun kehittämiseksi olennaisia periaatteita."

#### **Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä)**

Muu [ARA-tuotannon osalta lisärakennusoikeuden kustannuksen tulisi olla raja-arvoiltaan sekä %-osuuksiltaan kohtuullinen.]

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

Muu [ARA-tuotannon osalta korotus tulee säilyä kohtuullisena. Kohtuullisena voidaan pitää enintään nykyisin 60% osuutta.]

**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 kommentoitavaa.

**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?**

ARAn puolelta emme ota kantaa sanamuotoon, mutta tuomme esille seuraavaa:

- ARA-tuotannossa on ollut käytössä useampia eri urakkamuotoja. Pääosassa ovat olleet kilpailutukseen perustuva kokonaisurakka, kilpailullinen KVR-urakka ja vähäisemmässä määrin eri tyyppiset D&B mallit. Muutamissa tapauksissa on käytetty projektinjohtourakointia ja/tai tavoitehinta-urakkaa. Myös allianssimallia on testattu ja sen soveltuvuudesta asuntorakentamiseen ja ARA-tuotantoon on varsin ristiriitaisia kokemuksia.
- kokonaishinta-urakasta poikkeavat mallit ovat osaavien ja kykenevien rakennuttajien malleja.
- Korkotukilaissa todetaan "Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei ARA erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta".
- perinteisten kilpailu-urakoiden sisällä voidaan myös toteuttaa urakkamuotojen vaihtoehtoja, esim. kilpailullinen kvr-urakka.

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

Kysymyksen voisi asettaa myös siten, että millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta laistamisen aiheuttaneen kuluttajille? Miten kaavoitus- ja rakennuslaissa voitaisiin ottaa huomioon niitä tilanteita, jossa vastuuta siirretään toisille tahoille yritysjärjestelyin tai muilla kyseenalaisilla konsteilla? Esimerkkitapauksena voisi toimia Sisco Oyj.

Yleisesti voidaan todeta, että vastuut aiheuttavat hintavaikutuksia. Vaikutuksen suuruus riippuu ARA-tuotannossa suhdannetilanteesta ja urakkamuodosta. Takuu- ja vastuuajan luonnetta voisi myös muuttaa siten, että urakoitsijan näyttövelvollisuutta laajennettaisiin kahta vuotta pidemmälle ajalle.

### **Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislaissa lukuun ottamatta luonnonvalon johtamista asuintilaan. Miten asumista ja majoitusta koskevia olennaisia teknisiä vaatimuksia pitäisi mielestänne muuttaa ottaen huomioon kalustettujen asuntojen vuokraus ja Airbnb-toiminta?**

Mikäli vaatimuksia muutettaisiin, ei vaatimuksia pidä ainakaan lieventää. Kalustettujen asuntojen vuokraus voi olla kestoaltaan pitkäkestoistakin. Tästä syystä asuntorakentamista koskevat määräykset on paikallaan pitää voimassa kalustetuissa ja kalustamattomissa asunnoissa.

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

Ei kommentoitavaa.

Ijäs Vesa  
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

