

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

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

Etelä-Suomen aluehallintovirasto näkee hyvänä asiana täydennysrakentamisen ja elinympäristön laadun parantamisen korostuminen uusien alueiden kaavoittamisen sijaan. Tärkeää on huomioida ilmastonmuutokseen sopeutumisessa sään äärevöityminen, helteisyyden ja sateisuuden lisääntymisen.

Alueellisen rakennusvalvonnan välillä on esitetty varteenotettavia toisistaan eroavia malleja. Rakennusvalvonnan suoritteet on nähty vaihtelevan merkittävästi talouden suhdanteiden mukaan toisin kuin ympäristöterveydenhuollossa ja palo- ja pelastustoimissa. Rakennusvalvonta nähdään kunnan strategisena resurssina. Etelä-Suomen aluehallintovirasto mainitsee, että etenkin ympäristöterveydenhuollossa on myös selvä korrelaatio kunnan talouden kehittymiseen.

Aluehallintovirasto korostaa, että kunnan ympäristöterveydenhuollon terveydensuojeluviranomainen tulee huomioida kaikissa alueidenkäytön suunnittelun ja toteuttamisen vaiheissa sekä niitä käsittelevissä viranomaisneuvotteluissa ja muissa vuorovaikutustilanteissa elinympäristön terveellisyyttä arvioivana tahona.

Terminologian osalta aluehallintovirasto täsmentää, että terveydensuojelulain (763/1994) toimivaltainen viranomainen on terveydensuojeluviranomainen, Ei terveystieteellinen.

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

-

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

Etelä-Suomen aluehallintovirasto pitää hyvänä sitä, että suuren käyttäjämäärän rakennuksen omistajalle tulisi velvoite määräaikaan, korkeintaan kymmenen vuoden välein suoritettavaan katsastukseen. Sertifioitu katsastaja katsastaisi rakennuksen paikan päällä. Tämä kuitenkin aiheuttaa päällekkäisyyttä ympäristöterveydenhuollon tekemien tarkastusten kanssa.

Kun korjaamisella olisi tarkoitus poistaa todettu terveyshaitta, on tarve rakennusluvalla. Tämä nähdään aluehallintovirastossa hyvänä asiana. Terveyshaitan toteamisesta aluehallintovirasto näkee muutettavana kohtana sen, että terveydensuojelulain mukaisen terveyshaitan toteamisen voi tehdä vain terveydensuojeluviranomainen. Itse rakennusluvan tarvetta arvioitaessa ja terveyshaitan riskitekijöiden poistamisessa merkitystä ei olisi sillä, olisiko esimerkiksi kosteusvaurion havainnut terveysviranomainen, rakennusvalvontaviranomainen, rakennuksen omistaja vai rakennuksen vuokralainen.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto pitää 199 §:n sisältöä hyvänä. Rakennuksen sisäilmasto vaikuttaa merkittävästi rakennuksessa oleskelevien henkilöiden terveyteen ja viihtyvyyteen. Sen vuoksi rakennuksen sisäilmastoon on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuksen sisäilmastoa koskevat vaatimukset riippuvat rakennuksen käyttötarkoituksesta ja sijainnista.

Kysymyksiä lausunnonantajille

Lakiuudistuksen valmistelun aikana käydyissä keskusteluissa on ollut esillä myös maakuntakaavaa koskeva vaihtoehtoinen malli.

Vaihtoehtoisen mallin oleellisin ero lakiehdotukseen olisi se, että maakuntakaavan oikeusvaikutuksia ei rajattaisi laissa vaan maakuntakaava olisi nykyiseen tapaan kokonaisuudessaan oikeusvaikutteinen. Vaihtoehtoinen malli olisi oikeusvaikutusten osalta pääosin nykyisen lain kaltainen, mutta malli ei kuitenkaan sisältäisi nykyisen lain mukaista maakuntakaavan toteuttamisen edistämisvelvoitetta.

Myös vaihtoehtoisessa mallissa maakuntakaavassa olisi esitettävä aluerakenteen, liikennejärjestelmän ja liikenneverkon sekä viherrakenteen kehittämisen periaatteet, ja lisäksi maakuntakaavassa voitaisiin esittää myös muita maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita. Vaihtoehtoisen mallin mukaan maakuntakaavassa esitettävistä asioista kuitenkin rajattaisiin laissa nimenomaisesti pois yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteen. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa.

Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.

-

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä)

-

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

-

Erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan lupaedellytyksissä ollaan palaamassa oikeusharkinnasta rakennuslain aikaiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Miten lupaedellytykset pitäisi kirjoittaa, jotta:

- a. tuomioistuimen kannalta kunnan myöntämä lupa on mahdollista pitää voimassa eikä lupa mene valituksen johdosta nurin oikeudessa automaattisesti esimerkiksi siksi, että luvalla käsitellään vain yhden rakennuspaikan, eikä sitä ympäröivien alueiden tilanne?**
- b. kunnan kannalta on mahdollista evätä lupa esimerkiksi siksi, että kyseinen rakentamisen lievealue on suunniteltava kaavoituksellisesti kokonaisuutena?**

-

Miten päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän perustelut pitäisi kirjoittaa, jotta niistä kävisi kyllin selkeästi ilmi, että allianssimallin tai muiden yhteistoiminnallisten toteutusmuotojen käyttäminen on hankkeessa mahdollista?

-

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

-

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

"Majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tarjottavaksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asetuksen perustelumietinnän mukaan asuinhuoneisto, jota tarjotaan toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastuu myös majoitustilaan." Etelä-Suomen aluehallintovirasto katsoo tilapäisen majoitustoiminnan osalta pitäisi luvan saaminen taloyhtiöltä olla toiminnan ehtona. Ammattimainen majoitus on terveydensuojelulain mukaisesti ilmoituksen varaista toimintaa, joten toiminnan selkeää rajaamista esimerkiksi lain taustatöissä tarvitaan.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

-

Dahlsten Elias
Lounais-Suomen aluehallintovirasto

Järvinen Juha

Etelä-Suomen aluehallintovirasto - Etelä-Suomen aluehallintovirasto -
Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat -vastuualue,
ympäristöterveydenhuoltoyksikkö