

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Luku 1: Yleisiä säädöksiä

3§ ja 5§

RASI ry näkee kannatettavana yleisesti ilmastomuutoksen ja ekologisten arvojen huomioimisen kaavoitus- ja rakentamislain osalta. Kuitenkin määritelmät viherrakenne ja ekologiset yhteydet ovat laajoja ja jättävät paljon tulkinnan varaa. Tämä mahdollistaa jatkuvan epätietoisuuden ja eri kuntien erilaiset tulkinnat pykälien osalta. Elinkeinoelämän pitää pystyä pitkän aikavälin suunnitteluun omissa rakennushankkeissaan ja käytäntöjen pitää olla selkeitä ja yksiselitteisiä, jotta ei aiheuteta tilannetta, jossa kuntien käytännöt poikkeavat toisistaan ja yritykset sekä kansalaiset saavat eriarvoista kohtelua rakennuskohteen paikasta riippuen.

Lisäksi ekologisten yhteyksien määritelmä voi huonoimmillaan estää uusien asuinalueiden käyttöön ottamisen ja osaltaan jopa estää nykyisen tiivistämisen, joka kuitenkin on myös laissa kirjattu tavoitteeksi.

Luku 2: Viranomaiset

10§

RASI ry vastustaa ELY-keskusten valitusoikeuden laajentamista.

Valvontatehtävän laajentaminen nykytasosta ennen vuoden 2017 lakimuutosta vastaavalle tasolle on investointien sujuvoittamisen näkökulmasta vastustettava asia, sillä tälläkin hetkellä ELYjen

näkemykset mm. viherrakenteesta eroavat kuntien näkemyksistä. On riittävää, että ELYillä on valitusoikeus vaikutukseltaan valtakunnallisissa ja merkittävässä maakunnallisissa asioissa.

#### Luku 4: Maakuntakaava

18§

Kannatamme vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin osoittamisen poistamista maakuntakaavatasolta. Kaavoitus on ollut liian kankeaa ja hidasta ja vaikeuttanut investointien toteuttamista.

Tavoitteenamme on kuitenkin päästä kokonaan eroon suuryksikkösääntelystä.

#### Luku 5: Yleiskaava

25-28§

Lakiuudistuksen tavoite kaavatasojen vähentämisestä ei näytä lakiesityksessä toteutuvan. Menettelyjen monivaiheisuus ja pitkäkestoisuus eivät tue elinkeinoelämän investointien suunnittelua ja voivat jopa toimia investointien esteenä.

49§

RASI ry kannattaa kunnan jäsenen asemakaavan aloiteoikeutta koskevaa pykälää määräaikoineen, mutta lisäksi pykälä maanomistajan aloiteoikeudesta pitäisi saada lisättyä takaisin lakiin. Tällä voitaisiin varmistaa maanomistajien tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu kunnasta riippumatta.

#### LUKU 7: Kaupunkiseutusuunnitelma

50§

RASI ry:n näkemyksen mukaan kaupunkiseutusuunnitelma monimutkaistaa kaavoitusmenettelyä eikä siitä tulisi lainkaan säätää lailla. Yksi lain tavoitteista oli vähentää kaavatasoja, ja kaupunkiseutusuunnitelma olisi täysin tätä vastaan. Lisäksi suunnitelman rooli on epäselvä.

39§

Keskusta-alueiden riittävän tonttitarjonnan huomioiminen on tärkeää ja on hyvä että se nousee esiin lakiesityksessä. Tämä mahdollistaa tavoitteena olevan tiiviin , ekologisen rakentamisen myös kasvukeskuksiin. Kauppa haluaa selkeästi sijaita siellä missä asiakkaatkin, Näkemyksemme mukaan vähittäiskaupan suuryksikköjen sääntelystä voitaisiinkin luopua.

RASI kannattaa luonnonarvojen huomioimista sääntelyssä. Kuitenkin esimerkiksi ekologisten yhteyksien sääntely laueasti voi johtaa tilanteeseen, jossa toimijoille ei ole selkeää minne voi rakentaa ja se voi olla esteenä investointien tekemiselle, ja mahdollistaa osaltaan kasvavan määrän valitusprosesseja

Luku 9: Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset

Säädös vähittäiskaupan suuryksikköjen (yli 4000 kem2) sijainnista ensisijaisesti keskusta-alueelle on rauta- ja sisustuskaupan toimialalle toimimaton. Toimialan myymälät sijaitsevat keskustojen ulkopuolella tilantarpeen ja myymälöiden rakenteesta johtuen. Lisäksi erityisesti ammattikauppa, jota on merkittävä osa myynnistä, aiheuttaa jatkuvaa raskaan kaluston liikennettä myymälöihin eikä sijainta keskusta-alueella ole edes toivottavaa. Lakiesitys vaikeuttaa myymälöille järkevimman sijainnin suunnittelua ja investointeja.

Esitämme ettei vähittäiskauppaa koskevaa erityislainsäädäntöä tarvita lainkaan.

Luku 11: Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa

Ehdotamme, että valitusoikeus tulisi rajata vain asianosaisiin eikä samasta asiasta olla mahdollista valittaa useaan kertaan.

Luku 16: Digitaalinen tietosisältö

Kaavoitukseen liittyvät esiteltyt digitalisaatiohankkeet ovat kannatettavia ja voivat oikein toteutettuina parantaa tiedonsaantia ja sitä kautta nopeuttaa prosesseja. Digitalisaatiohankkeet eivät saa käytännössä siirtymäajan jälkeen johtaa tuplatyöhön (digitaalinen ja fyysinen aineisto) ja riittävä siirtymäaika on tarpeen.

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

## Luku 21: Maankäyttösopimukset ja yhdyskuntarakentamisen maksut

RASI vastustaa maapoliittisten korvaus- ja maksutasojen nostoa.. Mikäli maksuvelvollisuuden rajaa lasketaan koskemaan 250kem2 (nykyinen 500kem2) ja maksun prosenttiosuutta korotetaan voit tästä tulla este erityisesti kerrostalokiinteistöjen välttämättömien peruskorjausten rahoittamiselle ja lisäksi tämä voisi laajentaa maksun kohdistamista osalle omakotitaloista ja täten luoda eriarvoisuutta kansalaisien kohteluun.

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

Luku 26: Olennaiset tekniset vaatimukset

206 § Rakennuksen vähähiilisyys

Ilmastonmuutos ja rakennusten vähähiilisyyden laskenta on kannatettava kehityssuunta. Laskennan tulee kuitenkin olla helppoa ja ymmärrettävää, ettei siitä muodostu rajoitetta rakentamiselle. Laskennassa tulee myös varmistaa, että käytettävissä on todellisuuteen perustuvaa yhtenäistä tietoa ja riittävät siirtymäajat kaiken kokoisille toimijoille, niin yrityksille kuin yksityisille toimijoille.

Luku 27: Rakentamisen luvanvaraisuus

208§

Kannatamme lupakynnyksen nostamista ja lupakäytäntöjen keventämistä. Koska tavoitteena tulee olla kaikkien kansalaisten tasavertainen kohtelu, pitää varmistaa että laissa kirjatut poikkeukset eivät olisi tulkinnallisia ja mahdollistaisivat kuntien omavaltaisen tulkinnan. Esitetyn kirjauksen mukaiset kaupunkikuvalle, maisemaan ja kulttuuriympäristön mukaiset poikkeukset mahdollistavat lähes mitä tahansa tulkintoja kunnasta riippuen. Pienten alle 30m<sup>2</sup> rakennusten kirjaus lakiin pitäisi tehdä kaikkia kuntia velvoittavaksi ja mahdollistaa myös asuinrakennukset. Tämä tukisi osaltaan asuinalueiden tiivistämisen rakentamisen tarpeita ja mahdollistaisi myös tuettavien henkilöiden asumisen omaisten ja hoivaa tarjoavien läheisyyteen. Ruotsissa tätä on jo testattu ”Attefallshus”-lailla ja laki on todettu toimivaksi.

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

Kaksiosainen rakentamisluvan osalta erityinen riski on mahdollisuus kaksinkertaiseen valittamiseen pienenkin muutoksen johdosta. Tämän mahdollisuuden takia kaksiosainen lupa menettää sillä tavoitellut hyödyt ja sen käyttö jäänee marginaaliseksi.

## Luku 30: Vastuu

### 258 § Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuu

Kiitämme lakiesitystä siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä voi olla päävastuullinen toteuttaja ja että päävastuullinen urakoitsija voi vaihtua. Tämä mahdollistaa myös tulevaisuudessa omatoimirakentamisen ja sen, että kunkin rakentamisen osa-alueen pääurakoitsija vastaa vain omasta työstään ja omista alurakoitsijoistaan.

Pidämme haasteellisena vastuuajan kasvattamista viiteen vuoteen. Nykyinen lainsäädäntö varmistaa jo osaltaan kunkin osapuolen vastuisen oikeudenmukaisen toteutumisen. Kiinteistön hoito ja ylläpitotoimet ovat avainasemassa kiinteistöjen laadun säilymiselle. Esimerkiksi koneellisen ilmastoinnin sulkeminen aiheuttaa kiinteistöön vaurioita, joiden todentaminen voi olla päävastuulliselle toteuttajalle haasteellista. Jo nykyinen lainsäädäntö varmistaa kaikille rakentamisen osapuolille yleisesti käytettyjen sopimusehtojen perusteella oikeudenmukaiset vastuut. Kuluttajia puolestaan suojataan omilla säädöksillä.

Emme kannata rakennusten pakollista määräajoin suoritettavaa ulkopuolisen suorittamaa katsastusvelvoitetta. Menettely olisi kustannushyötysuhteeltaan heikko ja veisi resursseja vaikuttavampien ja oikea aikaisempien toimenpiteiden ja keinojen hyödyntämisestä.

## Kysymyksiä lausunnonantajille

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

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

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

**Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.**

-

**Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä)**

500 (nykylaki)

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

60 (nykylaki)

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

- a. tuomioistuimen kannalta kunnan myöntämä lupa on mahdollista pitää voimassa eikä lupa mene valituksen johdosta nurin oikeudessa automaattisesti esimerkiksi siksi, että luvalla käsitellään vain yhden rakennuspaikan, eikä sitä ympäröivien alueiden tilanne?

**b. kunnan kannalta on mahdollista evätä lupa esimerkiksi siksi, että kyseinen rakentamisen lievealue on suunniteltava kaavoituksellisesti kokonaisuutena?**

-

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

-

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

-

**Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja 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?**

-

**Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?**

Esitysluonnos ei vastaa monilta osin tavoitteita yksinkertaistaa lupamenettelyjä. Tulevat vaatimukset ekologisten arvojen osalta sekä digitaalisen tiedon vaade monimutkaistavatrakennuslupakäytäntöjä, eikä kaavatasojakaan ole saatu vähennettyä. Toimialamme kaupan yritysten osalta kirjaukset lisäävät investointisuunnitelmien epävarmuutta niin vähittäiskauppaa koskevien suuryksikkökirjausten osalta kuin laajojen ja monitulkinnallisten kirjausten osalta. Riskinä on kivijalkakaupoille kohdentuva lisävaatimusten kirjo, joka estää tulevan tarpeiden mukaisen konseptien päivittämisen.

Pienten rakennusten rakennuslupakäytäntöjen keventäminen on hieno kirjaus, mutta liian laajat ja epämääräiset poikkeustulkinnat mahdollistavat kunnille omat tulkinnat ja kirjauksen vesittymisen. Lisäksi kaikki alle 30m2 rakennukset, myös asuinrakennukset olisi pitänyt kirjata saman kevennyksen piiriin.

Liuksiala Minna  
RASI ry

