

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

-

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

-

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

179 §

2) rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen

-> sana "tai" pitäisi vaihtaa sanaksi "ja". Muutoin "sopusuhtaisuus" muodostuu väittämäksi, jolla yritetään ohittaa arkkitehtoninen laatu. Toinen vaihtoehto olisi ilmaisu "....sekä oltava kaunis ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen".

189 §

Lähes nollaenergiarakennus

"Tarvittava lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava

uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia."

Sähköverkon jännite muodostetaan sähkön käyttöhetkellä käynnissä olevien generaattorien yhdistelmällä.

Todellisuudessa kaikki käytettävä sähkö on sekasähköä, ja muu väittämä ei pidä paikkaansa, vaan on ostosopimukseen perustuvaa laskennallista kikkailua. Yksikään tehdas ei pyöri eikä rakennus lämpene esim. pelkästään tuulivoimalla, jonka tuotanto vaihtelee nollan ja sadan prosentin välillä täysin satunnaisesti. Tätä vaihtelua paikataan säätövoimalla, joka on pääasiassa vesivoimaa tai fossiilista säätövoimaa, kuten maakaasuvoimaa, tai sitten satunnaisella koostumuksella olevaa tuontisähköä, joka saattaa olla uusiutuvista lähteistä peräisin, tai sitten ei.

Parempi olisi käyttää ilmaisua "mahdollisimman vähän hiilidioksidipäästöjä aiheuttavalla energiamuodolla", jos ilmastonmuutoksen hillinnästä ollaan aidosti kiinnostuneita.

190 §

Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

"Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella."

Tähän voi tulkita niinkin, että kaikkia muita, arkisempia rakennuksia saisi turmella, ja näin usein käykin esim. julkisivukorjauksissa.

Parempi muoto voisi olla esim: "...ettei rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Erityistä huomiota on kiinnitettävä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennuksen em. arvojen säilymiseen".

192 §

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

"Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uudessa tai laajamittaisesti korjattavassa rakennuksessa energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen on osoitettava laskelmalla."

Ks. Kohdan §189 kommentit.

Etukäteen ei voida tietää, kuinka paljon "uusiutuvaa" ostoenergiaa on saatavissa kullakin hetkellä, kuinka pitkän aikaa ja kuinka yhtäjaksoisesti. Oletus siitä, että rakennus itse pystyisi tuottamaan 38% vuotuisesta energiantarpeestaan sen käyttöhetkellä (valtaosaltaan talvella) uusiutuvalla energialla, on epärealistinen ja -rehellinen.

196 §

Rakennuksen korjaaminen

Rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivät saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- ja muutostyössä.

Entä jos rakennuksen alkuperäinen arkkitehtuuri on laadutonta, niin kuin usein on, ja sitä halutaan parantaa korjaus- ja muutostyössä?

Esimerkiksi taloyhtiön osakkaat saattavat haluta parantaa rakennuksen arvoa julkisivukorjauksen yhteydessä muuttamalla ulkoarkkitehtuuria korkealaatuisemmaksi, jolloin rakennuksen alkuperäiset erityispiirteet heikentyvät.

Pykälän tämänhetkinen muoto mahdollistaa sen, että rakennusten muuttamista/päivittämistä/parantamista voidaan pyrkiä turhaan estämään. Kaikki vanha ei suinkaan ole säilyttämisen arvoista, ja arvokas arkkitehtuuri tai elämä ei ole sidottu tiettyyn, jo tapahtuneeseen ajan hetkeen, eikä ole automaattisesti arvokkaampaa kuin uusi.

...Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennus voidaan korjata rakennusaikaista rakentamistapaa noudattaen, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne on ollut teknisesti toimiva. Jos rakenne on tekniseltä toiminnaltaan vaurioitunut, voidaan korjaustyössä noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia.

Kohta on hieman epäselvä, rakennusvalvontako tällöin edellyttää uuden rakennuksen määräysten noudattamista korjaustyössä?

Korjaus- ja muutostyössä voidaan noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia, jos tarkoituksena on parantaa rakennuksen teknistä toimivuutta.

Sama kuin ylempänä.

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

-

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?

-

Olellaisten 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?

-

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

-

Marttinen Juhana
Juhana Marttinen Arkkitehdit Oy