

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Lumijoen kunnan huomiot Kaavoitus- ja rakentamislakiehdotukseen koskevaan Ympäristöministeriön ehdotusluonnokseen.

Lumijoen kunta yhtyy Kuntaliiton lausuntoon ja lisäksi lausuu seuraavaa.

Lakiluonnos on tällaisenaan lisäämässä kuntien rakennusvalvonnan työmäärää, hidastamassa rakentamiseen liittyviä prosesseja sekä lisäämässä kaikkien rakennusvalvontojen lisäresurssien tarvetta. Ehdotuksessa on myös monta epäselvää kohtaa, joiden tulkinnoista tulee aiheutumaan ongelmia rakennusvalvontoihin.

Eryistä huolta aiheuttavat alle 30 m<sup>2</sup> rakennusten sekä alle 50 m<sup>2</sup> katosten vapauttaminen luvista, joka aiheuttaa pahimmillaan jopa vaaratilanteita puutteellisten rakennustapojen johdosta. Nykyisellään rakennusvalvonnat joutuvat ohjeistamaan parempien kantavien rakenteiden rakentamiseen. Kuntien kannalta ongelmallista on myös kaikkien yli 5 m<sup>2</sup> rakennusten ilmoittaminen kiinteistöverorekisteriin, joka nykyisellään hoidetaan rakennusvalvonnan yhteydessä. Vapautumisen jälkeen kunnat joutuvat lisäämään resursseja pelkkien lupaa vaatimattomien, mutta kiinteistöveron piirissä olevien rakennusten tarkastamiseen. Kiinteistövero on tärkeässä osassa kuntien tulorakennetta ja sen merkitys tulee kasvamaan SOTE-hyvinvointialueiden tuomien tulosiirtojen vuoksi. Jo nyt kunnissa on siirretty (julkisuudessa keskustelussa olevan ”vapaan rakentamisen” vuoksi) pienten rakennusten rakentamista, koska muutaman vuoden kuluttua ”ei enää tarvita” lupaa. Näiden lupaa tarvitsemattomien rakennusten suhteen on pelkona myös palomääräysten toteutuminen näiden rakennusten osalta. Myöskään tällaisten rakennusten osalta ei voida tarkastella rakennusten hiilineutraaliustavoitteita, joka laissa on otettu mukaan rakennusten tavoitteisiin.

Yksi suurimmista huolenaiheista liittyy tietojärjestelmiin, joita laissa on kuvattu esimerkiksi 3D-kaavoituksen ja rakennusten tietomallintamisen suhteen. Mikäli laki on tulossa voimaan suunnitellulla aikataululla, tulevat tietojärjestelmien kustannukset nousemaan huomattavasti yksittäisen rakennusluvan osalta. Tällaisen tietojärjestelmän kustannukset voivat nostaa rakennusluvista perittäviä maksuja suhteettoman paljon ja siten lisätä rakentamisen kustannuksia huomattavasti. Vaatimukset tietomallintamisesta pienten rakennusten (OKT, paritalo, rivitalo) osalta voivat nostaa rakentamisen kustannuksia tuhansilla euroilla. Mikäli tietojärjestelmät tulevat yksityiseltä toimijalta, on niiden käyttämisen kustannuksia vaikeasti ennakoitavissa. Tästä esimerkkinä on Lupapiste-palvelun suuret hinnankorotukset vuoden 2021 aikana.

Rakennusvalvontojen työmäärää ehdotus tulee lisäämään valtavasti ennen sen voimaantuloa. Uusittavia asioita on erittäin paljon esimerkiksi rakennusjärjestys, hallintosääntömuutokset, tietojärjestelmien uusiminen, rakennusvalvontojen kouluttaminen, jne. Myös työllisyysvaikutukset lain voimaantulon jälkeen lisäävät jo nykyisin raskaasti kuormitettua rakennusvalvontojen henkilöstön työmäärää. Resursseja ei nykyisellään ole tarpeeksi kaikissa kunnissa ja lisäresurssien saaminen on nykyisessä kuntataloudellisessa tilanteessa erittäin haastavaa. Lisätyötä aiheuttavat myös uusien säännöksiä (tai osin nykyään toiselle viranomaisaholle kuuluvien töiden siirtäminen) aiheuttamien töiden lisääntyminen esimerkiksi purkujätteen selvitykset tai rakentamisen katsastamiseen liittyvät tehtävät ja vastuut. Rakennusvalvontojen mielestä rakennusten katsastaminen paremman kunnossapidon saavuttamiseksi ei ole tarkoituksenmukaista vaan tämä tulisi hoitaa muulla tavalla. Tässä kohtaa huolta aiheuttaa myös haja-asutusalueen jätevesien vapauttaminen rakennus- tai toimenpideluvista niin uudis- kuin korjausrakentamisen kohteissa. Ilman näiden lupien hyväksyttämistä rakennusvalvonnassa ei voida kunnassa ilman suuria työpanoksia huolehtia ympäristösuojelulain ja -asetuksen toteutumisesta. Myöskään tietoa puhdistusjärjestelmistä tai muista mahdollisista tiedoista ei saataisi valvoville viranomaisille.

Ehdotuksessa rakennusvalvonnat jaetaan vaativan ja tavanomaisen tason rakennusvalvontoihin sekä veloitetaan tavanomaisen tason rakennusvalvontoja pyytämään apua vaativan tason rakennusvalvonnalta, kun tällaisia hakemuksia tulee. Suurten kaupunkien rakennusvalvontojen työmäärä on jo nykyisellään suurta ja tämä lisäisi heidän työmääräänsä. Toisaalta miten isomman kaupungin rakennusvalvoja voi käyttää samalla tavalla kuntatuntemustaan pienen kunnan osalta kuin kunnan oma rakennustarkastaja? Jokaiselta rakennustarkastajalta vaadittaisiin myös pätevyysosaamisalueiltaan, kuten suunnittelijoilta ja työnjohtajilta vaaditaan, joiden pätevyyttä rakennusvalvonnat nykyään tarkastelevat. Tälle vaatimukselle ei löydy järkeviä perusteluja nykyisen rakennusvalvojan pätevyysvaatimuksen lisäksi.

Rakennuksilta vaaditaan hiilineutraaliutta, mitä yleisesti ottaen pidetään hyvänä asiana. Silti energiatehokkuusvaatimuksista ei ole luovuttu tai niitä ei ole uudistettu. Yleisesti ottaen hiilineutraalisuustavoitteiden täyttäminen melkein nollaenergiatalolla lisää kustannuksia sekä rakennepaksumusta. Rakennusten kannalta toisen näistä tulisi olla vallitseva, koska yhteensovittaminen voi aiheuttaa jo nykyään korkeiden rakentamiskustannusten huomattavaa nousemista. Energiatehokkuusvaatimukset tulisi uudistaa tässä yhteydessä ja tehdä niistä entistäkin

selkeämpiä. Tällä hetkellä sähkölämmitteisen talon energiatehokkuus on huonompi kuin öljylämmitteisen talon, koska laskelmissa sähkö on merkitty huonoimmaksi energianlähteeksi. Sähkö voi olla kokonaan jopa päästötöntä. Energialaskelmissa tulisi ottaa huomioon energiantuotannossa syntyvät päästöt ei nykyisin poliittisin perustein tehdyn keinotekoisien taulukon avulla.

Hyvänä asiana Lumijoen kunta näkee päävastuullisen toteuttajan 5 vuoden takuun ja tämä esitys tulee säilyttää myös tulevissa luonnosversioissa.

Kaavoitusasiat lakiluonnoksessa on esitetty epäselvästi. Luonnoksen esityksen mukaisesti kunnan mahdollisuuksiin harjoittaa hyvää maapolitiikkaa ja alueiden hankintaa hankaloitetaan tarpeettomasti. Kuntien kaavaprosessien sujuvoittaminen on ollut tarkoituksen lakiuudistukseen lähdeittäessä, mutta tämä tavoite ei luonnoksessa ole näkyvässä vaan päinvastaisesti lakiluonnos lisää kuntien menettelyjä ja laajentaa kaavoitukseen tulevia selvitysvelvoitteita. Yleis- ja asemakaavan mahdollistaminen samanaikaisesti suoritettavaksi on uusi hyvä, juostava mahdollisuus. Kunnilla tulee olla mahdollisuus päättää oman kunnan alueella kaavoituksesta ja tätä oikeutta ei tule määrätä muille, joten on hyvä, että esillä olevasta maanomistajan oikeudesta asemakaavan valmisteluun on luovuttu. lakiluonnoksessa esitetty seudullinen yleiskaava aiheuttaa epäreilua kohtelua pienen kunnan osalta. Siksi tällainen suunnitelma tulisi poistaa tai jättää seudullisen kaavan oikeusvaikutteisuus pois tästä kaavasta. Lumijoen kunnan mielestä seudullista strategiaa muiden kuntien kanssa voidaan miettiä strategisella tasaolla, mutta ei oikeusvaikutteisesti.

Suurin yksittäinen huolenaihe kaavoitukseen liittyen Lumijoen kunnan osalta on ohjeellisen tonttijaon poistaminen. Pienen kunnan osalta ohjeellinen tonttijako on erittäin tärkeä asia, jotta kaava-alueita on mahdollista rakentaa joustavasti ja muutoksiin ei tarvita mittavia kaavauudistuksia. Ohjeellinen tonttijako on pienen kunnan toiminnan kannalta erittäin tärkeä ja mahdollistaa joustavuutta aluerakentamisessa kunnan sisällä. Mikäli ohjeellisesta tonttijaosta luovutaan aiheuttaa tämä pienelle ja suuremmallekin kunnalle lisäkustannuksia ja hidastaa kunnan reagoimista erilaisiin muutostarpeisiin, joita yhteiskunnan kehittymisen (kasvamisen tai pienenemisen) vuoksi tulee ilmi.

Kokonaisuudessaan Lumijoen kunta pitää luonnosesitystä Kaavoitus- ja Rakentamislaita erittäin keskeneräisenä sekä epäselvänä Kuntaliiton ja yllä esitettyjen asioiden perusteella. Lakiluonnoksen aloituksessa oli paljon hyviä asioita, joita tässä luonnoksessa ei enää ole jäljellä. Uuden lain tulee pääasiallisesti olla nykyistä lakia parempi sekä parantaa kuntien toimintaedellytyksiä. Nämä asiat ovat unohtuneet tässä luonnosesityksessä. Lumijoen kunta katsoo, että lakiluonnosta ei pidä tällaisenaan viedä eteenpäin vaan palauttaa valmisteluun.

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

-

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

-

## 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)**

0= ei rajaa

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

80

**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?**

-

Rajaniemi Kyösti  
Lumijoen kunta - Lumijoen kunta