

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

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

Yleistä KRL-uudistuksesta ja lausuntopyynnöstä

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoja kaavoitus- ja rakentamislain (KRL) luonnoksesta. SATO Oyj:n (Sato) keskeiset näkemykset on esitetty tässä lausunnossa.

Nähdäksemme lausuntopyynnössä on pyydetty vastauksia pienen mittaluokan seikkoihin, kuten airbnb:tä koskevaan sääntelyyn. Tästä johtuen vastauksemme painottuu yleisiin kommentteihin esitettyjen kysymysten sijaan.

KRL:n tarkoituksena on ohjata alueellista kehittämistä, yhdyskuntarakentamista ja yksittäisten hankkeiden rakentamista niin kaupungeissa kuin maaseudulla. Samoin KRL ohjaa sekä elinkeinonharjoittajien että kuluttajien hankkimia rakentamispalveluja. KRL:n monipuolisten tavoitteiden, sekä sen soveltamisalan laajuuden ja soveltamistilanteiden moninaisuuden vuoksi, tulisi KRL:n näkemyksemme mukaan tarjota mahdollisimman joustavasti työkalut kaikkiin edellä mainittuihin tilanteisiin rajoittamatta kuitenkaan ammattimaisesti alalla toimivien tahojen sopimusvapautta.

Rakennemuutoksen seurauksena kaupungistuminen jatkuu voimakkaasti. Ilmastonmuutos vaikuttaa jo, ja tulee vaikuttamaan, kaupunkikehitykseen merkittävästi. Kiinteistö- ja rakennusalan rooli varautumisessa ilmastonmuutokseen on keskeinen ja alalla on mahdollisuus vaikuttaa merkittävästi myös ilmastonmuutoksen laajuuteen.

Esimerkiksi kaikista edellä kuvatuista seikoista johtuen KRL:lle on asetettu hyvin merkittäviä tavoitteita, ja kyseessä on erittäin merkittävällä tavalla jokaiseen suomalaiseen ja Suomessa toimivaan yritykseen vaikuttavasta lainsäädännöstä. Nähdäksemme KRL:n valmistelua tulisi jatkaa erittäin paljon ja lakiehdotusta muuttaa merkittävästi, jotta se voisi täyttää sille asetut tavoitteet. Nykyisellään KRL on mielestämme olennainen heikennys nykytilaan, ja toimii sille asetettujen tavoitteiden vastaisesti.

Yleistä alueidenkäytön kokonaisuudesta

Lakiuudistuksessa oli kaavoituksen osalta tavoitteena sen sujuvoittaminen ja kaavatasojen vähentäminen. Lausunnolla oleva lakiluonnos on näiden tavoitteiden osalta vesittynyt ja voimaan tullessaan johtaisi täysin päinvastaiseen suuntaan.

Lakiehdotusluonnoksessa esitetyt uudet selvitysvelvollisuudet ja laatuvaatimukset nähdäksemme nostavat kaavoituksen kustannuksia, hidastavat kaavoitusprosessia ja vaativat merkittäviä uusia viranomaisresursseja. Ehdotus ei tältä osin mielestämme vastaa MRL-uudistukselle asetettua tavoitetta joustavammasta, sujuvammasta ja vähemmän byrokraattisesta menettelystä. Nähdäksemme kaupunkiseutusuunnitelma tuo yhden lisätason kaavahierarkiaan, ja siten osaltaan lisää ja monimutkaistaa kaavoituksen kokonaisohjausta. Tämän osalta voidaan lisäksi todeta, että eri kaupunkiseutujen kunnat tekevät jo nyt sujuvaa yhteistyötä seutujen maankäytön suunnittelun osalta eikä tämä käytäntö ole nytkään edellyttänyt lakiin kirjattua erillistä kaavoitustasoa.

Kaavahierarkia

Kannatamme lakiehdotukseen edelleen sisältyvää kaavoituksen hierarkiaa. Nähdäksemme kuitenkin tarkoituksenmukaista on rajata maakuntakaava vain strategia alueiden käyttöä koskevia tavoitteita käsitteleväksi ei-sitovaksi ohjausinstrumentiksi, jota alemman asteiset kaavat tarkentavat. Kaavajärjestelmän selkeyden vuoksi on epätarkoituksenmukaista, että maakuntakaavojen sitovuus olisi harkinnanvaraista ja tapauskohtaista. Maakuntatasolle esitetty viherrakennesuunnitelma on kaavatason strategisuuden vuoksi varsin kyseenalainen ja epämääräinen.

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

Valitusoikeus ja kiireellinen kaavavalituskäsittely

Asemakaavoituksen valitusoikeuksia koskevien säännösten täsmentäminen on nähdäksemme perusteltua ja tarkoituksenmukaista.

Kannatamme KRL-luonnoksessa ehdotettua kiireellistä kaavavalituskäsittelyä koskevan säännöksen tarkentamista siten, että myös elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta tärkeä kaava katsottaisiin yhteiskunnallisesti merkittäväksi. Ehdotettu muutos vähäisten asemakaavamuutosten valitusoikeuden rajaamisesta vain asianosaisiin on mielestämme kannatettava.

Maankäyttömaksut/arvonnousuleikkuri

Maankäyttömaksun suuruus vaikuttaa suoraan tontin arvoon, tontin investointikustannuksiin ja siten lopputuotteen hintaan. On epärealistista ajatella, että maankäyttömaksun korottaminen alentaisi urakoitsijan katetta tai sijoittajan tuottovaatimusta, sillä maankäyttömaksu on tonttiin liittyvä kustannus siinä missä tontin muutkin perustamiskustannukset ovat ja maankäyttömaksun korottaminen tulee siirtymään lopputuotteen hintaan sellaisenaan. Lisäksi maankäyttömaksun suuruudesta johtuen jotkin hankkeet jäävät kokonaan toteutumatta.

Nähdäksemme KRL-ehdotuksessa esitetty maankäyttömaksun enimmäisrajan nosto 70 %:iin tontin arvonnoususta tulisi todennäköisesti käyttöön kuntien maankäyttömaksupolitiikassa, koska maankäyttösopimukset ovat instrumentti, joissa ei ole tasaveroista neuvotteluasetelmaa ja maankäyttömaksut ovat merkittävä tulonlähde kunnille.

Laissa tulisi määritellä tarkemmin, mitkä ovat ne kunnalle aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen toteuttamisen kustannukset, jotka voidaan kunkin kaavahankkeen osalta ottaa laskentaperusteeksi maankäyttömaksua määriteltäessä. Yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ei tule voida tarkistaa eikä esittää taannehtivasti, vaan yhdyskuntarakentamisen kustannukset tulee olla täysimääräisesti ja lopullisesti tiedossa maankäyttösopimuksesta päätettäessä. Lisäksi kunta tulisi voida sitouttaa sopimuksessa kaava-alueen oikea-aikaiseen kunnallistekniikan rakentamiseen, mikä ei nykyisellään toteudu. Maankäyttömaksu ei käsityksemme mukaan voi olla veroluonteinen maksu, joten sille saatava vastine olisi määriteltävä yksityiskohtaisesti.

Koemme huolta, että KRL:n valmistelun yhteydessä ei ole riittävällä avoimuudella keskusteltu ja arvioitu sitä, että maan arvonnousun leikkaaminen julkisen vallan toimesta on omaisuuden suojaan puuttumista. Keskustelua arvonnousuleikkurin oikeasuhtaisesta tasosta ja hyväksyttävyydestä olisi erityisen tärkeää käydä avoimesti ja laajasti. Maan arvonnousu hyvin harvoin perustuu yksinomaan kunnan tekemään elinkeino- tai muuhun politiikkaan, vaan on usean asian summa, eikä siten ole kestävästi perusteltua siirtää maan arvonnousua ehdotetussa laajuudessa kunnan hyväksi.

Maankäyttösopimuksia koskevien kunnan soveltamisohjeiden sekä päätöksenteon tulisi olla avointa, jotta kustannusvaikutuksen voi arvioida jo kaavahankkeeseen ryhdyttäessä ja jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu on mahdollista varmistaa julkisuuden kautta. Lisäksi maankäyttöneuvotteluille osana kaavaprosessia tulisi laissa tai sen soveltamisohjeissa määritellä aikataulu, jotta neuvottelujen viivästyminen ei pidentäisi nykyisellään jo varsin pitkää kaavoitusprosessia.

Asemakaavan laatimista koskeva kuntalaisen aloite

Kannatamme lakiehdotukseen sisältyvää kunnan jäsenelle esitettyä aloitetta saattaa asemakaava laadittavaksi ja käsiteltäväksi. Nähdäksemme kuitenkin olisi tarkoituksenmukaista laajentaa esitettyä kohtaa siten, että myös maanomistajalla olisi oikeus tehdä aloite asemakaavan laatimiseksi sekä lisätä määräaika, jossa kunnan tulisi käsitellä aloite. Etenkin täydennysrakennushankkeissa kaavoitus

on usein pienelle alueelle kohdistuvaa hankekaavoitusta, jolloin mielestämme on tarkoituksenmukaista kohdistaa kunnalliset resurssit ensisijaisesti merkittävämpiin kaavoihin, ja sallia maanomistajan valmistella mahdollisimman pitkälle etenkin hankekohtaisia kaavoja. Nähdäksemme olisi myös syytä harkita, voisiko maanomistajalle asettaa laajemman oikeuden valmistella asemakaavoja kustannuksellaan etenkin täydennysrakennushankkeiden aikaansaamiseksi nykyisin mukaisen ranta-asemakaavan laatimisoikeuden kaltaisella menettelyllä. Erytisen tärkeää olisi, että lainsäädäntöön saataisiin kunnille velvoite antaa maanomistajan tekemään kaava-aloitteeseen vastaus, missä aikataulussa kaavahanke tullaan valmistelemaan päätöksentekoon. Lakiehdotuksessa esitetty 4 kuukauden vastausaika hakemukseen ei vastaa olennaisimpaan kysymykseen, milloin hankkeen kaava valmistuu. Kunnilla säilyisi edelleen päätäntävalta kaavoituksessa, eikä kyse silloin olisi julkisen vallan ulkoistamisesta.

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

Yleistä lakiehdotuksen tavoitteista ja taustaolettamista

KRL-luonnoksen perusteluiden mukaan rakentamisen laatua pyritään parantamaan. Tavoite on mielestämme kannatettava. Käsityksemme mukaan uudisrakennushankkeissa ei ole merkittävää systeemitason ongelmaa rakentamisen laadussa. Nähdäksemme julkisuudessa esillä olleet uudisrakennushankkeiden rakentamisvirheet ovat olleet yksittäistapauksia. Suomen rakennuskannan ollessa suurelta osin sotien jälkeisinä vuosikymmeninä rakennettua, johtuvat kyseisinä vuosina toteutetuissa kohteissa havaitut virheet ennen kaikkea kyseiselle aikakaudelle ominaisista teknisistä ratkaisuista. Lisäksi olemassa olevan rakennuskannan laadussa ilmenneet heikkoudet johtuvat osaltaan myös ylläpidon laiminlyönnistä ja sopimattomista korjausratkaisuista, joiden merkitystä rakennusten terveellisyydessä ja turvallisuudessa ei pitäisi aliarvioida. Näihin ongelmiin ei voida puuttua eikä rakentamisen laatua olemassa olevassa rakennuskannassa merkittävästi parantaa ehdotetulla pääurakoitsijan viiden vuoden vastuuajalla.

KRL ohjaa kaikkia rakennushankkeita, jolloin saman pakottavan sääntelyn alle tulee vaativat teollisuusrakentamishankkeet (kuten ydinvoimalat ja biokaasulaitokset), elinkeinoharjoittajien väliset vakiintuneet sopimukset (joiden puitteissa nykyisellään toteutetaan esimerkiksi merkittävästi vähimmäissääntelyä korkeampilaatuisia hankkeita) sekä kuluttajien talopakettihankinnat (joissa kuluttaja ei osta urakkasuoritusta, vaan solmii hankintasopimuksen toimittajan kanssa). Hallitusesityksessä esiin tuotu tavoite yksityishenkilön aseman parantamisesta on nähdäksemme paremmin toteutettavissa asuntokauppalain rs-järjestelmää sekä kuluttajansuojasäännöksiä kehittämällä. Ehdotettu muutos aiheuttaisi käsityksemme mukaan erittäin merkittäviä negatiivisia taloudellisia vaikutuksia ja saattaisi heikentää markkinoita.

Koemme erittäin suurta huolta siitä, että esitysluonnoksessa esitetyt arviot pääurakoitsijalle asetettavan viiden vuoden virhevastuun taloudellisista ja muista vaikutuksista on arvioitu hyvin puutteellisesti. Myöskään ehdotetun muutoksen vaikutusta rakentamisen laatuun ei ole arvioitu riittävällä laajuudella eikä esityksestä löydy perusteita, jotka tukisivat väitettä, että rakentamisen laadun parantamista koskeva tavoite täyttyy esitetyllä muutoksella. Käsityksemme mukaan on hyvin mahdollista, että ehdotus tulee suoraan ja merkittävästi vaikuttamaan rakentamisen kustannuksiin urakoitsijoiden kasvattaessa riskivarauksiaan ja tätä kautta myös lopulta asumisen hintaan.

Käsityksemme mukaan ehdotus ei automaattisesti selkeytä vastuusuhteita, ja vähennä siten rakentamiseen liittyvää riitelyä.

Nähdäksemme ehdotettu viiden vuoden vastuu-aika missä tahansa muodossa vie edellytykset allianssimallin käytöltä. Allianssimallissa puuttuu tilaajan ja urakoitsijan vastakkainasettelu ja osapuolet jakavat taloudellisen riskin. Menettelyllä saavutetaan rakennushankkeen aikainen avoin yhteistyö ja jaetaan taloudellinen riski tavalla, jolla tuotetaan rakentamisen laatua parantavia ratkaisuja. Nähdäksemme allianssimallilla on saatu aikaan merkittäviä asennemuutoksia, joilla käsityksemme mukaan on hankkeiden laatutason kannalta erityisesti positiivinen vaikutus. Ottaen huomioon KRL:n tavoitteet, tarkoituksenmukaista mielestämme on luoda järjestelmä, joka ei sulje pois alan merkittävää kehitystyötä ja siten palauta takaisin perinteistä tilaajan ja urakoitsijan välistä vastakkainasettelua, jossa työmaan valmistumisen jälkeen riidellään tapahtuneista virheistä sen sijaan, että ne ratkaistaisiin oikea-aikaisesti työmaalla. Nähdäksemme rakentamisen laatua kyetään merkittävästi parantamaan yhteistoiminnallisia malleja kehittämällä lakisääteisten vastuu-aikojen pidentämisen sijaan.

Jo nykyisellään on tavanomaista käytäntöä vaatia osana urakkasopimusta erillistakuita sellaisille rakentamisen osasuorituksille, joiden osalta laadunvarmistus on kriittistä turvallisten ja terveellisten tilojen varmistamiseksi, ja vastuuasioita usein tarkennetaan urakkasopimusten yleisiin sopimusehtoihin nähden, toisin kuin KRL-ehdotusluonnoksessa kuvataan.

Yleistä rakentamisen lupaprosessista

Hallitusohjelman ja hallituksen esityksen yksi tavoite on rakennuslupaprosessin sujuvoittaminen, johon sisältyy sekä lupakynnyksen nosto että lupajärjestelmän yksinkertaistaminen. Nähdäksemme KRL:ssä ehdotettu muutos toimenpideluvan poistamisesta ja se, että luvanvaraiset hankkeet vaativat aina rakennusluvan, ei täytä asetettua tavoitetta. Nähdäksemme tavoite luvanvaraisuuden kynnyksen nostosta, ja siten prosessin sujuvoittamisesta, ei toteudu ehdotetussa mallissa. Esitys johtaa todennäköisesti siihen, että edelleen kuntakohtainen vaihtelu rakentamisluvan sisältövaatimuksissa sekä luvan tarpeellisuudessa säilyy, sillä ehdotettu muutos mahdollistaa kuntakohtaiset poikkeukset luvanvaraisuudesta. Riski siitä, että ehdotukset tosiasiallisesti heikentäisivät kuntien rakennuslupakäsittelijöiden resursseja nykyisestä, kun kaikki luvanvaraiset hankkeet tulisivat rakennuslupakäsittelyn piiriin samalla laajentaen rakennuslupa-an lisättäviä selvitysvelvollisuuksia, on merkittävä.

Toimenpideluvan poisto

Mikäli kaikki hankkeet ovat rakennuslupakäsittelyn piirissä, pieniltä hankkeilta luvan saamisen edellytyksenä olevat selvitykset ovat hyvin ylimitoitettuja, ja lisäävät selvitysvelvollisuutta merkittävästi verrattuna nykytilanteeseen, eivätkä siten tosiasiallisesti kevennä prosessia. Ehdotuksessa ei ole perustellusti arvioitu, miten merkittäviä vähennyksiä lupamäärissä saavutetaan muutoksella. Käsityksemme mukaan olemassa oleva jako toimenpide- ja rakennusluvan alaisiin hankkeisiin ei ole ollut merkittävässä määrin epäselvä, ja valtaosassa hankkeita suunnittelijan tai

rakentamishankkeeseen ryhtyvän on mahdollista itsenäisesti arvioida, kummasta lupamuodosta on kussakin hankkeessa kyse.

Käsityksemme mukaan jako kahdentasoiisiin rakennuslupiin sekä ennakkoselvitysmenettely on haastava, aiheuttaa viranomaisille lisätyötä ja heikentää siten jo nykyisiä kapeita resursseja, eikä ehdotetulla kahden luvan järjestelmällä ole saavutettavissa hankkeeseen ryhtyvän kannalta merkittäviä säästöjä verrattuna nykytilanteeseen, jossa rakennusvalvonnan kanssa voidaan käydä vuoropuhelua hankkeen soveltuvuudesta voimassa olevaan kaavaan. Etenkin näistä näkökohdista mielestämme uudistuksessa olisi edelleen syytä tukeutua selkeästi kevyempään luvanvaraisuuteen tietyissä hankkeissa, nykyistä toimenpidelupajärjestelyä vastaavasti tai jopa toimenpideluvanvaraisten hankkeiden luettelo laajentaen, mikäli rakentamisen luvanvaraisuutta tosiasiallisesti halutaan helpottaa.

Nähdäksemme jako kahdentasoiisiin rakennuslupiin sekä mahdollisuus ei-sitovaan ennakkoarviointiin lisää hankkeen lupaprosessin työllistävyyttä niin hankkeeseen ryhtyvän kuin viranomaisenkin näkökulmasta, eikä siten ole tarkoituksenmukainen. Menettely lisää hankkeeseen ryhtyvän kustannuksia, jotka luonnollisesti siirtyvät lopputuotteen (urakkahinta ja siten tilan vuokra tai kauppahinta) hintaan, eikä siten edesauta kustannusten alentamista, joka myös on ollut MRL-uudistuksen tavoitteena.

Purkamislupakynnyksen nosto

Kritisoimme lakiehdotuksessa esitettyä purkamisluvan kynnyksen nostoa erittäin merkittävästi. Ehdotuksen mukaan lupa voitaisiin myöntää tilanteessa, jossa purkaminen tarjoaa mahdollisuuden rakennustuotteiden kierrätykseen, eikä rakennukselle olisi enää osoitettavissa käyttötarkoitusta. Lisäksi edellytettäisiin, että purettavaksi aiottu rakennus olisi huonokuntoinen, eikä sen korjaaminen olisi enää kustannustehokasta. Ottaen huomioon tavoitteen ilmastonmuutoksen hillintään, on erittäin epätarkoituksenmukaista nostaa purkukynnys niin korkeaksi, että yhdyskuntarakentamisen eheyttäminen käytännössä evätään purkavan uudisrakentamisen hankkeiden osalta. Rakennusten purkamista ja käyttötarkoitusten muutosta tulisi helpottaa eikä kiristää juuri kaupunkirakenteen eheytyksen edistämiseksi. Usein myös peruskorjaamalla on saatavissa merkittävästi heikompia energiatehokkuushyötyjä, kuin uudisrakentamalla nykynormien mukainen uudisrakennus, joka on rakennusten elinkaarinäkökulmasta myös ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta merkittävästi tarkoituksenmukaisempaa.

Purkamisen vaikeuttaminen saattaa myös estää tarkoituksenmukaisen täydennysrakentamisen esim. raideliikenteen asemien läheisyyteen tai entisten teollisuus- tai toimistokiinteistöjen purkamisen asuntorakentamiseen suunnitelluilla alueilla, mikä saattaisi olla tarkoituksenmukaista kaupunkirakenteen tiivistämiseksi. Aikaisemmat rakennukset saattavat olla myös sijoitettuina kiinteistöillä siten, että niiden kiinteistöä ei voida tehokkaasti hyödyntää purkamatta vanhaa rakennusta. Lain toteutuessa esitetyssä muodossa tämäkin voisi estyä. Hyvänä esimerkkinä ensin mainitusta on SATOn Espoossa, Finnoon metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitseva, 13 asuntoa käsittänyt rivitalo, joka oli rakennettu 1990-luvulla. Suunnitellun lainsäädännön perusteella

sitä ei olisi mitään ilmeisimmin saanut purkaa ja sen tilalle suunnitellut 254 kerrostaloasuntoa jäisivät toteuttamatta. Tämä ei olisi ollut tarkoituksenmukaista metron rakentamiselle asetettuja tavoitteita huomioiden. Uusi kaavaratkaisu on tehty yhteistyössä alueen maanomistajien ja Espoon kaupungin kanssa. SATOn hankkeen lisäksi alueelle suunniteltiin myös muuta asuntorakentamista ja mikäli SATOn kiinteistö olisi jäänyt pieneksi rivitalokohteeksi, olisi se tullut huomioida osana ympäröivien alueiden suunnittelua (rakentamisen tehokkuutta laskevasti), jolloin se olisi välillisesti laskenut asuntomäärää Finnoon metroaseman välittömässä läheisyydessä arviolta usealla sadalla asunnolla.

Tietomallipohjainen suunnittelu

Rakennusten tietomallipohjainen suunnitelma ei voi olla viranomaisen avoimeen järjestelmään syötettävää tietoa, sillä suunnitelmat voivat pitää sisällään liikesalaisuuksia ja suunnitelma on rakennuksen omistajan omaisuutta. Tietomallipohjaisissa suunnitelmissa saattaa olla salassa pidettäviä tai turvallisuuskriittisiä tietoja tai tiloja. Mielestämme lakiehdotusta tulisi tietomallipohjaisen suunnittelun ja suunnitelman omistajuuden sekä toimittamisen osalta arvioida kriittisesti uudelleen sekä ehdotuksen vaikutuksia huomattavasti lakiehdotusluonnoksessa kuvattua laajemmin. Nähdäksemme on turvallisuuskriittistä saattaa Suomen rakennuskannan tietomallit viranomaisen julkiseen verkkoon ja ehdotusta tulisi arvioida kriittisesti edellä sanotuista näkökulmista.

Katsastusmenettely

Suurten käyttäjämäärien kohteiden katsastus on tarpeeton ja määritelmänä epämääräinen. Esitetty kustannus on alimitoitettu, joten ehdotuksen taloudelliset vaikutukset sekä siitä saatava hyöty on kuvattu tavalla, joka todennäköisesti ei toteutuisi. Nykyinen laajarunkoisten rakennusten ja rakennelmien katsastusmenettely säädettiin niissä ilmenneiden rakentamisvirheiden ja kasvaneen onnettomuusrisikin seurauksena. Kyseisen menettelyn laajentamista kaikkiin suurten käyttäjämäärien rakennuksiin ei ole perusteltua, eikä katsastuksella ole saavutettavissa myöskään hyötyä ylläpidon näkökulmasta, mikäli se hankitaan lakiehdotuksessa esitetyllä hintatasolla, joka on epärealistisen alhainen katsastukselle esitettyyn tavoitesisältöön verrattuna.

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)

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?

Poistamalla ko. pykäläehdotus kokonaan.

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

Merkittäviä. Rakentamisen hinta nousee, joka vaikuttaa suoraan kuluttajan maksamaan asunnon hintaan tai vuokraan. Hintojen noustessa kysyntä laskee ja asuntotuotanto hiipuu mikä puolestaan saattaa nostaa hintoja kysynnän kohdistuessa harvempiin uudisasuntoihin. Tämä nostaa asumisen hintaa sekä omistus- että vuokra-asunnoissa. Lisäksi pienempien urakoitsijoiden mahdollisuus toimia markkinassa heikkenee, mikä osaltaan supistaa uudisasuntotuotantoa tai johtaa urakkakohtaisten projektiyhtiöiden käyttöön, jolloin vastuutahoa ei välttämättä ole koko vastuu-aikaa olemassa.

Mikäli kuluttaja on tilaajana, on vastuukysymys edelleen tulkinnanvarainen, ja koska urakoitsijan näkökulmasta taloudellinen riski on suurempi, voisi ajatella kuluttajatilaaajan olevan heikommassa neuvotteluasemassa kuin nykyisellään. Erikseen huomiona, että mikäli kuluttaja on ostamassa talopakettia, ei kuluttaja ole sopimussuhteessa urakoitsijaan, vaan talopaketin hankinta tehdään talotoimittajalta hankintasopimuksella, joten tällä sääntelyllä ei ole merkitystä kuluttajan asemaan ko. tilanteissa.

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?

Vaatimusten tulisi olla yhdenmukaisia silloin kun on kyse ammattimaisesta toiminnasta, jotta alalla toimijoiden toimintaedellytykset ja niihin kohdistuvat vaatimukset olisivat tasa-arvoisia, eikä siten alustatoimijoiden asema olisi sääntelyn puolesta kevyempää yksinomaan siitä syystä, että toimintaa harjoitetaan alustataloudessa.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Erittäin merkittäviä rakennushankkeiden ja kaavoituksen hidastumista, viranomaisia työllistäviä ja koulutusvelvoitetta aiheuttavia vaikutuksia. Rakentamisen hinta nousee. Viiden vuoden vastuunajan vaatimus johtaa helposti vastaavan ajan voimassa olevan vakuuden vaatimiseen urakoitsijalta/päävastuulliselta toteuttajalta. Tähän ei pienemmällä eikä ehkä keskisuurillakaan urakoitsijoilla ole mahdollisuutta, koska niillä ei ole välttämättä antaa vakuuden antajan (pankki tai vakuuslaitos) vaatimaa tai hyväksymää vastavakuutta. Tämä rajoittaa kilpailua ja sulkee pieniä ja keskisuuria urakoitsijoita pois markkinasta, mikä vaikuttaa epäedullisesti kilpailutilanteeseen ja nostaa rakentamisen hintaa, mikä puolestaan nostaa asumisen hintaa.

Kössi Sini
SATO Oyj