

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)

LAUSUNTO LUONNOKSESTA KAAVOITUS JA RAKENNUSLAIN

Laitilan kaupungin rakennustarkastajan näkemys lakiesityksestä uudeksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi. (Laitilan kaupungin kaavoitukselta on tulossa oma lausuntonsa).

Lain tarkoituksena on ollut mm. ilmastonmuutoksen torjuminen ja rakentamisen prosessien sujuvoittaminen ja selkeyttäminen. Mielestäni tässä ei ole onnistuttu.

3.5. Rakentaminen

Rakentamisen vähähiilisyys: Nyt kun rakennuksen vähähiilisyyden laskenta- ja arviointimenetelmät ovat vielä kehitysasteella, ei niitä jo muutenkin kalliita rakentamiskustannuksia lisäävänä tekijänä saa ottaa käyttöön keskeneräisenä ja epämääräisenä. Lain tulee olla selkeä ja täsmällinen. Lausunnon tuleva laki tulee olla valmis ja helposti luettava ja tulkittava ja raja-arvot tulee olla selvillä. Ollaan väärällä tiellä, jos asetetaan raja-arvot joita ei nykyisillä menetelmillä pystytä saavuttamaan. Jos taas ylittyneitä raja-arvoja täytyy kompensoida jollain muulla, päästökaupan kaltaisilla ratkaisuilla, ei päästä tarkoituksenmukaiseen tavoitteeseen ilmastonmuutoksen pysäyttämiseksi, muuta kuin (paperilla) tietomallilla. Tulee pelko, että materiaaleissa ja rakenteissa säästämällä joudutaan rakentamaan elinkaareltaan lyhempiä sekä heikompia rakennuksia. Enemmän tulisi kannustaa nykyisen periaatteen mukaan rakentamaan energian käytön kannalta lähes nollaenergia taloja panostamalla rakentamisen laatuun, rakenteiden kestävyys ja rakenteiden lämmönjohtavuuksien pienentämiseen, vaikka rakentamisen hiilijalanjäljen

kustannuksella. Tällä saataisiin aikaiseksi pitkä, rakennuksen koko elinkaaren aikainen vaikutus ja pidennettyä rakennuksen elinkaarta, tätä kautta kokonaishiljalanjälki pieneni.

Rakennuksen elinkaariominaisuudet: Elinkaariominaisuuksilla tarkoitetaan rakennuksen soveltuvuutta erilaisiin kansalaisten elämäntilanteisiin. Elinkaariominaisuuksia on mahdotonta lupaprosessissa tasapuolisesti arvioida ja perustella. Jos sillä on vaikutusta ilmastonmuutoksen torjuntaan, niin pelkään, että vaikutus on negatiivinen ja lisäksi lisää kustannuksia. Eli jos varaudutaan joustavasti tehtäviin muutoksiin, muutoksiin joita ei kuitenkaan välttämättä koskaan tehdäkään kuin hyvin pienessä osassa rakennuskantaa. Elinkaariominaisuudet pitää rakennuttajan itse aina arvioida tapauskohtaisesti, eikä laissa saa kaikkia rakentajia velvoittaa siihen varautumaan.

Rakennus- ja purkumateriaaliselvitys: Selvityksen perustelut on pelkkää sananhelintä, kuka valvoo ja tulkitsee näitä selvityksiä, ja millä resursseilla? Selvitys tuottaa vaan lisää töitä käydä läpi näitä yhä kasvavia lupahakemuksen liitteeksi vaadittuja liiteasiakirjoja/-selvityksiä. Rakennus- ja purkumateriaaliselvitys jo rakennusvaiheessa vaikuttaa muutenkin ihmeelliseltä. Ilmastonmuutoksen torjumiseksi tulisi rakennusten elinkaari saada suunniteltua entisen 50 vuoden sijasta 100 vuodeksi. Ihmetyttää miksi varautua rakennuksen purkamiseen ja materiaalien kierrätykseen jo rakennusvaiheessa. Kuka tietää mitä ovat rakennus-, tai purku-/kierrätysmateriaalien tyyppi-hyväksynyt 50-100 vuoden päästä? Olisiko viisaampaa lailla- ja asetuksilla määrätä, että rakennuksissa on oltava (mikäli se suinkin muuten on mahdollista) kalteva katto ja kunnon räystäät. Näin saataisiin yksinkertaisin ja valvottavin keinoin elinkaareltaan pidempiä ja vähemmän korjausta- ja huoltoa vaativia rakennuksia.

3.5.4 Sujuvoittaminen: Esityksen mukaan rakentamisen osa-alueella sujuvoittamiseen pyritään yksinkertaistamalla lupajärjestelmää nostamalla lupakynnystä. Tämä johtaa melkoiseen sotkuun ja ”jälkipyykin pesuun”. Se veisi myös pohjan jälkivalvonnalta, jos tulevaisuudessa kaikki teknisesti melko vaativatkin alle 30 neliön rakennukset saisivat jo laissa luvan olla olemassa ilman lupaa. Ehdoton ei esitykselle. Esityksen mukaan ”prosessi sujuvoituu”, kun ei tarvita pohdintaa kahden eri lupamuodon välillä. Minulle ei kyseinen pohdinta ole koskaan tuottanut ongelmaa, vaan se on selkeästi rajattu rakennusjärjestyksessämme ja toimenpideluvalla voi rakentaa vain vähäisiä lämmöneristämättömiä rakennuksia. Näissäkin rakennuksissa vastaava työnohtaja vastaa niiden teknisestä toteutuksesta, rakenteiden lujuudesta, sekä lupapäätöksen mukaisesta toteutuksesta, mukaan lukien lupaehtojen katselmuksien suorittamisesta. Yleensä aina katselmuksiin kuuluu myös sijainnin merkitseminen/-tarkistaminen ja tämä takaa riittävät etäisyydet rajoihin ja olemassa oleviin muihin rakennuksiin. Saunan tai tulisijalla varustetun ja lämmöneristetyn rakennuksen rakentaminen vaatii aina rakennusluvan. Näin tulisi olla myös tulevaisuudessa, vaikka luvan nimi vaihtuisikin rakentamisluvaksi. Tulee kuitenkin huomioida, että luvan nimen, tai nimien vaihtaminen vaatii aina teknisiä muutoksia (koodaamisia) rakennusvalvontojen ohjelmistoihin. Niistä tulee myös kustannuksia, eikä siksi olisi suotavaa tehdä mitätöntä muutosta rakennusluvasta rakentamisluvaksi vain muutoksen vuoksi.

Nämä ”lain mukaiset” alle 30 neliömetrin rakennukset pitäisi myös tulevaisuudessa saada rakennusrekisteriin ja rakennuksille pysyvä rakennustunnus (PTR), kuten tänäkin päivänä. Kuitenkaan kiinteistön omistajia itse ei voi päästää rakennusrekisterin tietoja muokkaamaan ja ylläpitämään. Hieman alle kolmenkymmenen neliön lämpimät talousrakennukset ovat jo hyvinkin haastavia kohteita omatoimirakentajan toteuttaa ilman valvontaa. Kun kokemuksesta tiedämme, että rakennusvalvonta ja vastaava työjohtokaan ei kaikissa tapauksissa aina pysty valvomaan riittävän laadun saavuttamiseksi. Tulisi myöskin huomioida näiden rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus.

Jos jälkivalvonnalla ja uhkasakkomenettelyllä joudutaan pesemään ”jälkipyykkiä” ja kuormittamaan lupaviranomaisia ja oikeuslaitosta, jonka päätöksiä nytkin joutuu odottamaan pitkään, ollaan väärillä raiteilla.

Myös rakennusten purkamislupa- ja purkamisilmoitus käytäntö tulee säilyttää ja myös haja-asutusalueilla ja myöskin koskien talousrakennuksia, sillä mitenkä rakennukset muuten purkamisen jälkeen saataisiin pois rakennusrekisteristä.

Digitalisaatio ja tietomallit: Kunnissa on tapahtunut vapaaehtoisesti melkoinen digiloikka viimeisten vuosien aikana ja muutos on teettänyt paljon töitä, sekä kustannuksia, myöskään kaikki ei ole aina onnistunut kerralla, eikä mennyt suunnitelmien mukaisesti. Kannatan tätä vapaaehtoisuuteen perustuvaa digitalisaatiota. Lakiin sitä ei ainakaan vielä pidä kirjata keskeneräisenä ja epämääräisenä, sillä lain tulee olla kaikin puolin selkeä ja täsmällinen.

Rakennusvalvonnan järjestäminen: Vaatimus vaativan tasoisen rakennusvalvonnan järjestämiseksi vaativien hankkeiden käsittelemiseksi on kohtuuton ehdotus. Rakennusvalvonnan vastuulle ei voida asettaa suunnittelun ja rakentamisen teknisen tason toteutuksen valvontaa, vaan tulevaisuudessakin rakennusvalvonnan rooli on ohjaava ja sen tulee vastaisuudessakin katsoa, että hankkeessa on riittävät pätevydet omaavat suunnittelijat ja vastuuhenkilöt. Pätevyksien arviointiin ei tarvita vaativan tasoista rakennusvalvontaa, vaan se olisi helposti tarkistettavissa virallisesta rekisteristä. Kelpoisuuksien viiteen vaativuusluokkaan siirtyminen edellyttää, kuitenkin että virallinen pätevyysrekisteri ja rekisterin ylläpito olisi valmis, jotta suunnittelijoiden kelpoisuuksien arvioiminen olisi selkeää ja tasapuolista, eikä yksittäisten henkilöiden pätevyys jäisi rakennusvalvontojen arvioitavaksi.

Hallituksen tavoitteista huolimatta, pidän huonona näin suuren lakipaketin tuomista yhtä aikaa lausunnolle. Uudistetun lain tulee olla kaikilta osin selkeä, lain kohdat loppuun asti tarkkaan harkittuja, niin että sen tulkinnasta ei syntyisi ristiriitoja. Keskeneräistä lakia ei saa yrittää viedä läpi, vaan se on palautettava uudelleen valmisteltavaksi ja valmisteluun otettava mukaan myös käytännön henkilöitä, jotka päivittäin tulkitsevat ja tekevät päätöksiä MRL:n vedoten. Heillä on kykyä arvioida lainmuutoksen vaikutukset ja erilaisissa tilanteissa syntyvät ristiriidat ja vaikeudet lain tulkinnassa. Muutostarpeen tulisi ensisijaisesti lähteä ”kentältä”, jolloin syntyisi oikea tarve uudistaa oikeita asioita.

Laitila 3.12.2021

Tapio Lindèn, rakennustarkastaja, Laitilan kaupunki

tapio.linden@laitila.fi

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?

-

Olennaisten 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?

-

Tapio Linden
Rakennusvalvonta, Laitilan kaupunki