

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

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

Ei lausuttavaa

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

Ei lausuttavaa

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

Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat ovat olennaisen tärkeitä, rakentamisen on mm. hillittävä ilmastonmuutosta perustamalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin.

Aihepiiriin liittyen tapahtuu paljon Euroopan tasolla: kesällä 2021 annetun Fit for 55 -ilmastopakettin yhtenä osana annettiin muutosesitys energiatehokkuusdirektiivistä (voimassa oleva 2012/27/EU) ja uusiutuvan energian direktiivistä. Vastaavasti rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (2010/31/EU) ja muutosdirektiivi 2018/844/EU) muutosesitys julkaistaneen joulukuussa 2021. Esimerkiksi nyt esitetyn lain pykälässä 189 lähes nollaenergiarakennuksen määritelmä perustuu edellä mainittuihin direktiiveihin.

Näin isossa lakikokonaisuudessa haastetta aiheuttanee se, että lakikokonaisuuden tullessa voimaan, on ainakin osa viittauksista ja lain perusteista saattanut kokonaan muuttua tai vanhentua. On sinänsä kannatettavaa, että toimintoja katsotaan kokonaisuuksina. Edellä kuvatun kaltaisten tilanteiden välttämiseksi kooltaan pienemmät lakikokonaisuudet saattaisivat tehdä niiden valmistelun ja hyväksynnän joustavammaksi. Toisaalta asetukset mahdollistavat ja tarkentavat lainsäädäntöä.

Kokonaisuudessaan lakiehdotus ja sen muutokset vaativat uusien toimintatapojen/järjestelmien käyttöönottoa sekä valmiuksien kasvattamista eri sidosryhmien, kuten viranomaisten, suunnittelijoiden, tilaajien, toimittajien ja rakennusten käyttäjien parissa. Esimerkiksi rakennuksen tietojen käsittelyssä suuntaus koneluettavaan muotoon (liittyen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään) on erinomaista ja kannatamme sitä lämpimästi. Tietojen tuottamiseen ja käsittelyyn ja järjestelmän käyttöönottoon tulee kuitenkin varata riittävästi resursseja sekä viranomaistyöhön (esim. kuntien rakennusvalvonta) että käytännöistä viestimiseen ja opastamiseen. Rakentamislupahakemuksen uudistus uusine osioineen on suuri muutos.

Kaiken kaikkiaan lakiehdotuksesta tulisi tuottaa eri kohderyhmille suunnattuja ohjeistuksia ja esimerkkejä sekä viestiä siitä selkeästi, jotta jo alusta alkaen tieto välittyy oikeassa muodossa eikä virheellisiä tulkintoja tai yksittäisiä, asiayhteydestä irrotettuja vajanaisia tietoja leviä julkisuudessa. Laki tulee koskettamaan suoraan tai välillisesti kaikkia suomalaisia kotitalouksia, joten kuluttajille suunnattu selkeä viestintä ja opastus ovat tarpeen.

Seuraavassa muutamia esimerkinomaisia poimintoja:

Pidämme tarkoituksenmukaisena, ettei ainakaan tässä vaiheessa erillispientaloilta vaadita hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkiselvitystä osana ilmastaselvitystä, sillä rakennuksen vähähiilisyystarkasteluiden toteuttaminen kannattaa menettelytapana ensin vakiinnuttaa, ja kerätä kokemuksia suuremmista kiinteistöistä ja ammattimaisilta toimijoilta.

Rakennus- ja purkumateriaalirekisterin kytkeminen digitaalisten rajapintojen kautta materiaalien vaihdanta-alustoille kuten Materiaalitoriin luo edellytykset purkumateriaalien uusiokäytön vahvistamiselle, mitä lämpimästi kannatamme.

Rakennuskohteen toteumamallin suunnitteluvaiheeseen ja luvanvaraisiin korjauksiin liittyvät ehdotukset vaikuttavat pääosin tarkoituksenmukaisilta ja toteutuskelpoisilta. Hieman arveluttaa, kuinka laajamittaisesti muiden kuin rakennuslupaa vaativien korjaus- ja muutostöiden päivitys järjestelmään tulee tapahtumaan erityisesti kuluttajien kohdalla. Esityksessä todetaan, että rakennuksen omistajalla on intressi huolehtia siitä, että rakennuskohteen toteumamallin tiedot ovat ajan tasalla, joten mitään valvontaa tai sanktiota ei ole asetettu. Jotta rakennuksen omistaja ymmärtää tehtyjen muutosten vaikutuksen jälleenmyyntiarvoon ja tietojen järjestelmään viennin tärkeyden, vaatii tämä todennäköisesti sekä aikaa että riittävää viestintää.

Rakennuksen käytön ja ylläpidon merkitys vähähiilisyyden saavuttamisessa on keskeistä, ja on perusteltua, että rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje laajennetaan koskemaan myös mm. loma- ja virkistyskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Uudisrakennuskohteessa vastuu konekielisesti luettavissa olevasta käyttö- ja huolto-ohjeesta kuuluu pääsuunnittelijalle, mikä on luontevaa ja toimivaa. Vastuu käyttö- ja huolto-ohjeen ylläpidosta kuuluisi rakennuskohteen omistajalle. Tähän

tarvitaan selkeää opastusta esimerkkeineen ja toimintatapoineen, jotta digitaalisen käyttö- ja huolto-ohjeen päivitys toteutuisi suunnitellusti.

Uutena säännöksenä on esitetty rakennuksen katsastusta kymmenen vuoden välein (muut kuin asuinrakennukset), mikä oma-aloitteisesti kannustaisi hyvään kiinteistönpitoon. Tämän toteuttaminen on suunniteltava huolella, jotta katsastuksesta saatavat hyödyt ovat suuremmat kuin kustannukset. Pienikin avustus toimii yleensä erinomaisena kannusteena toimintojen käynnistämisessä (esimerkit energiakatselmustoiminnasta), mutta mikäli katsastusvelvoite on lakisääteinen, avustuksia ei ole mahdollista saada. Rakennuksen katsastuksen kehittämisessä tulee ottaa huomioon muut vastaavat menettelyt.

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 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?

-

Forssell Kirsi-Maaria
Motiva Oy