

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Alueiden käytön kokonaisuudessa luonnonmonimuotoisuuden säilyttäminen ja ilmastonmuutoksen hillintä tulee olla alueidenkäyttöä määrittelevä tekijä. MRL pitää olla linjassa luonnonsuojelulain ja ilmastolain kanssa. Rakentamista luonnonmonimuotoisuuden kannalta haavoittuville alueille tulisi rajoittaa, niin että rakentaminen olisi mahdollista vain välttämättömissä tapauksissa ja silloinkin vaadittaisiin kompensointia. Uudisrakentamisen kaavoitusta tulisi säädellä entistä tiukemmin erityisesti sellaisille kohteille, jotka ovat ilmasto- ja luonnonmonimuotoisuuden kannalta haitallisia (esim kauppakeskukset). Kaavoituksessa tulisi ottaa käyttöön viherkaavoitusta ohjaavia työkaluja kuten viherkerroin.

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

-

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

Rakentamisen kokonaisuudessa erityisen hyvää on elinkaari-arvioinnin mukaanottaminen uudistukseen. On äärimmäisen tärkeää, että rakentamisen sääntelyssä huomioidaan rakennuksen koko elinkaaren aikaiset ilmasto- ja luontovaikutukset. Näissä on asetettava tarpeeksi tiukat raja-arvot energiatehokkuudelle, materiaalikäytölle sekä päästöille. Valmistelussa on kuitenkin myös huomioita kokonaisuus, jottei energiatehokkuus-, materiaalikäyttö- ja päästöraja-arvot ole ristiriidassa keskenään. Tämän vuoksi uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen määräykset pitää olla linjassa ilmasto- ja luontotavoitteiden kanssa.

#### Lämmitysjärjestelmän arviointi (191 §)

Hallitusohjelmassa linjataan, että fossiilisen öljyn käytöstä lämmityksessä luovutaan asteittain 2030-luvun alkuun mennessä. Olisi selkeämpää ja hallitusohjelman tavoitteiden mukaista, että KRL:ssä kiellettäisiin uuden fossiilisen erillislämmitysjärjestelmän asennus.

### Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus (192 §)

Rakennuksille pitää asettaa omat uusiutuvan energian vähimmäisosuudet ja ne tulee olla linjassa ilmasto- ja luontotavoitteiden kanssa. Uusiutuvan energian määrittelemisessä tulee huomioida paras mahdollinen käytettävissä oleva tutkittu tieto. Biomassan käyttöä ei tulisi laskea uusiutuvaksi energialähteeksi, koska se on tieteellisen tiedon valossa hyvin kyseenalaista.

### Korjausrakentamisen energiatehokkuusmääräykset (203 §)

Korjausrakentamisen energiatehokkuusmääräyksille tulee tehdä vaatimusten tarkastus, jotta vaatimustaso on ilmasto- ja luontotavoitteiden mukainen. Korjausrakentamisen sääntelyssä tulee myös huomioida kustannuskysymykset. Erityisesti asuinrakennuksille ohjattavien energiatehokkuustukien tulisi olla jatkuvia ja ne tulisi olla linjassa tavoitetasojen kanssa. Riskinä on, että asuinrakennusten omistajat lykkäävät korjauksia viimeiseen asti, joka on myös ilmaston- ja luonnon kannalta haitallista. Siksi korjaamiseen ryhtymistä tulisi kannustaa taloudellisilla ohjauskeinoilla sekä lainsäädännöllisin keinoin Korjaamisen lykkäämistä tulisi torjua lainsäädännön kohdan (306 § Rakennuksen katsastus) kohtaa muuttamalla niin, että rakennusten pakkokatsastukset koskisivat myös asuinrakennuksia. Tässäkin tulisi asuinrakennusten omistajille tulisi osoittaa taloudellinen kannustin rakennuksen katsastuksille.

### Rakennustyyppikohtaiset hiilijalanjäljen raja-arvot (206 §)

Rakennusten päästöjen sääntely tulee liittää tieteelliseen tietoon perustuviin päästövähennystavoitteisiin ja oikeudenmukaisesti jaettuun globaaliin hiilibudjettiin. Sääntelyn kokonaisuus ja erityisesti rakennuskohtaiset hiilijalanjäljen raja-arvot tulee pyrkiä asettamaan niin tiukoiksi, että rakennussektorin osalta päästövähennystavoitteet suurella todennäköisyydellä toteutuvat.

Pienrakennusten kohdalla määräykset tulisivat olla yhtä tiukat kuin kerrostaloissa. Pientalojen rakentamisen ohjauksella tulisi pyrkiä myös pientalojen neliömäärien pienentymiseen, koska rakennuksen koko on merkittävin energiankulutukseen vaikuttava tekijä. Nykyiset tonttimääräykset suorastaan pakottavat suurten pientalojen rakennuttamiseen, koska usein tontille saa rakentaa vain yhden päärakennuksen. Tämä tulee korjata MRL lakiuudituksen yhteydessä. Lisäksi ainakin osalle rakennushankkeista voisi säätää siirtymäajaksi hiilibudjetit, jotka voidaan alittaa joko vähäpäästöisellä rakentamisella tai rakennettavan neliömäärän pienentämisellä. Etenkin uusien pientalojen osalta rakennuskohtaiset hiilibudjetit voisi ottaa käyttöön pysyvänä ratkaisuna.

### Rakennuksen elinkaariominaisuudet (207 §)

Materiaalitehokkuuden ja rakennusten käyttöiän pidentämisen kannalta keskeisin toimenpide on, että ensisijaisesti jatketaan olemassa olevien rakennusten käyttöä ja korjaamista. Peruskorjaaminen on purkavaa uudisrakentamista tehokkaampi keino hillitä ilmastokriisiä, ja se on myös

kustannustehokas vaihtoehto (Huuhka et al., 2021). Nykyisessä muodossaan uusi rakentamisen sääntely ei riittävän vahvasti ohjaa säilyttämään olemassa olevia rakennuksia.

Olemassa olevien rakennusten rakennuspaikalle voisi esimerkiksi määritellä rakennuspaikkakohtaisen hiilijalanjälkiraja-arvon, jota voisi tavoitella niin purkavalla saneerauksella kuin peruskorjauksellakin (Huuhka et al., 2021).

Rakennuksen käytönaikaisia päästöjä arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös rakennuksen käyttötarkoitus. Kauppakeskuksille tulisi määritellä velvoite osoittaa tietty määrä pinta-alasta ei kaupallisiksi alueiksi ja velvoittaa rakennuttamaan sinne yhteisöllisyyttä lisääviä ratkaisuja.

## 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.**

Yleisesti sääntely pitäisi olla yhtä tiukkaa koko Suomessa, minkä vuoksi sääntely tulisi olla kansallista.

**Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä**

250 (esitys)

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

Muu [Tontin arvonnousun maksimi tulisi määräytyä sen mukaan, mihin rakennuttaja varat käyttää. Jos varat käytetään olemassa olevan rakennuksen energiatehokkaaseen korjaamiseen, niin silloin maksimi voisi olla hyvin alhainen tai maksua ei perittäisi ollenkaan. ]

**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?**

Yleisesti rakentamisessa tulisi huomioida rakennusten muunneltavuus. Erityisesti uudet asuinrakennukset tulisi suunnitella sellaisiksi, että niiden pohjaratkaisut ovat helposti muunneltavia.

**Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?**

-

Kuusiola Timo  
Creatura Think & Do Tank ry