

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Suomen Omakotiliitto ry kiittää tässä kohdassa mahdollisuudesta lausua. Valmisteltu lakiesitys on laaja ja vaikutusten arvioinnit ovat pitkälti puutteelliset. Koska kyse on merkittävästä kokonaisuudesta, esitämme, että lain valmistelua ei jatketa pelkän lausuntopalautteen pohjalta vaan lakiesitystä valmistellaan eteenpäin yhteistyössä keskeisten sidosryhmien kanssa. Otamme lausunnoissamme kantaa joihinkin liitollemme keskeisiin asioihin. Tuomme kuitenkin tiedoksi, että useassa muussakin lainkohdassa on mielestämme jatkokehittämisen tarvetta.

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

Maapolitiikka

Omakotiliitto kannattaa kuntien maapolitiikkaan liittyvän avoimuuden ja julkisuuden lisäämistä. Aiemmin tehdyt kuntien ja kaupunkien maapoliittisten päätökset ovat aiheuttaneet muun muassa nopealla aikataululla toteutettuja kohtuuttomia korotuksia tonttivuokriin vuokra-ajan päättyessä. Maapoliittisten päätökset ja niiden vaikutukset tulee olla läpinäkyviä, ja niihin pitää pystyä ottamaan kantaa oikea-aikaisesti. Kunnanvaltuustojen hyväksymät Maapoliittiset ohjelmat ovat tähän tarpeellinen instrumentti.

Luku 21, pykälä 142

Omakotiliitto esittää, että maksun määräämisen kynnyisarvo eli rakennusoikeuden lisäys pidetään entisellään 500 kerrosneliömetrissä lakiesityksen 250 kerrosneliömetrin sijaan, ja maksun maksimimäärä pidetään entisellään 60 %:ssa tontin arvon noususta lakiesityksen 70 %:n sijaan. Näin varmistetaan, ettei maksurasite kohdistu yksityiseen asuinkäytössä olevaan kiinteistöön, eikä aiheuta omaisuuden myyntipakkoa. Suunniteltu lakimuutos vähentää maanomistajan intressiä osallistua kaavoitushankkeisiin. Tämä puolestaan heikentäisi kaupunkien täydennysrakennusmahdollisuuksia. Suomessa tarvitaan monipuolista asumista, eikä lainsäädäntömuutoksilla ole syytä rakentaa tähän esteitä. Sekä Omakotiliiton omat tutkimukset

(Asumistoiveet, tammikuu 2020, Aula Research) että muiden tahojen toteuttamat tutkimukset tuovat esiin, että pientaloasuminen on edelleen toivotuin asuinmuoto, erityisesti tämä korostuu nuorten vastauksissa.

Osallisuus ja vaikuttaminen

Yleisenä kommenttina haluamme kiinnittää huomiota kaavoituksessa osallisen määrittelyyn ja keinoihin, joilla varmistetaan, että osallinen on tietoinen hankkeesta. Tämä voi tapahtuma sähköisin menetelmin, mutta viime kädessä postitse. Sähköinen tiedottaminen ei voi kuitenkaan toteutua niin, että osallisen oletetaan löytävän tiedot julkisesta verkosta.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos

Omakotiliitto haluaa kiinnittää huomiota ELY-keskuksen valitusoikeuden laajentamisen mahdollisista vaikutuksista vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksiin. Kunnan tulee pystyä harkitsemaan oman toimintansa kannalta joustavat tavat käyttötarkoitusten muutoksiin voimassa olevan lainsäädännön puitteissa. Tätä on nykyisellä ja uudistettavalla lainsäädännöllä tuettu. Yhteiskunnan tulee tukea kuntia niissä keinoissa, joilla asukasohjaa on mahdollista laajentaa, ja määräysvalta tulee näissä asioissa säilyä kunnalla. Kunnan päätösoikeutta käyttötarkoitusten muutoksien linjaamisessa ei tule pienentää laajentamalla ELY:n valitusoikeutta.

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

208 § Rakentamislupa

Omakotiliitto pitää myönteisenä lupakynnyksen nostamista piharakennusten ja katosten osalta. Lakiperusteluihin tulee kuitenkin lisätä selkeä ohjaus, jotta vältetään kiistat liittyen pykälän kirjauksiin kunnan harkintaoikeudesta siihen, missä tapauksissa rakennuksella voidaan katsoa olevan vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriympäristöön. Ohjaus ja neuvonta tämän osalta tulee olla läpinäkyvää ja yhtenäistä kaikilla alueilla.

Muutos ja korjaustöiden osalta lupamenettelyn yhtenäistäminen lisää toimenpideluvasta rakennuslupaan siirtyvien hankkeiden kohdalla tarpeetonta työtä ja kustannuksia. Energiatehokkuuteen tähtäävät teknisten laitteiden muutoshankkeet pitäisi olla toteutettavissa vähäisin lainsäädännöllisin velvoittein. Omakotiliiton näkemys on, että määräysten taustalla on viranomaisten tiedonkeruun tarve kiinteistöiden energiaterhokkuuden (ja myöhemmin vähähiilisyyden) kehityksestä. Suurimmassa osassa energiaterhokkuushankkeita todellista tarvetta rakennusvalvontaan ei ole. Peruste lupavaatimukselle tulisi tunnistaa avoimesti, ja harkita lupamenettelyn sijaan esimerkiksi velvoittavaan ilmoitusmenettelyä.

222 § Tietomalli

Lakiperusteluissa todetaan, että rakennussuunnittelu tapahtuu jo nyt suurelta osin BIM-muotoisena (Building Information Modeling) eli tietomallintamalla. Pientalojen uudisrakentamisessa, erityisesti talotehtailla, on hyvä valmius ottaa tietomalleja käyttöön. Uudisrakentamisenkin osalta vaatimukset tietomallin materiaalitietojen osalta ovat vielä epäselviä ja voivat johtaa työmäärän merkittävään kasvuun. Tietomallintamisvaatimuksen ei tule kuitenkaan johtaa ainoastaan tyyppitalomallintamiseen. Tulee edelleen olla mahdollisuus yksilölliseen talotuotantoon kohtuullisella työmäärällä.

Tilastokeskuksen korjausrakentaminen 2020 -tilaston mukaan asuntoihin tehtiin korjauksia vuonna 2020 6,4 miljardilla eurolla, näistä pientalojen ja rivitalojen osuus oli noin 4 miljardia euroa. Todennäköistä on, että näistä hyvin harvan kohteen toteutus suunnittelussa käytettiin tietomallia.

Omakotiliitto näkee tulevaisuuden tavoitteen tietomallien käytöstä hyvänä, ja näkee, että kehitys myös pientalojen suunnittelussa on menossa sitä kohti. Ensin tulee kuitenkin varmistaa, että tietomallinnus on kiinteä osa rakennusalan koulutusta, ja erityisesti kuinka siirtymä tehdään kustannustehokkaasti, niin että vaatimus ei hidasta tai estä hyvää kiinteistön ylläpitoa ja korjauksia suunnittelukustannusten kasvaessa.

Lakiin kirjattu ilmaisu ”tai konekielisessä muodossa” tulee selventää.

223 § Rakennusluvan sisältö

Pykälässä tulee huomioida muutos- ja korjauskohteen osalta vain rakennusluvan kannalta olennaiset asiakirjavaatimukset. Lakiesityksen vaatimukset ovat kohtuuttomat ja Omakotiliitto vaatii, että tapauskohtainen asiakirjavaatimus tulee palauttaa tai lupavaatimuksen sisältö tarkoittaa lakiin muutos- ja korjaustöiden osalta. Voimassa olevassa laissa rakennusvalvontaviranomaisella mahdollisuus harkita hankkeen tarpeen mukaiset vaatimukset rakennuslupa vaadittavien asiakirjojen osalta, ja näin on myös yleinen käytäntö.

Rakennusluvassa vaadittavissa asiakirjoissa on mukana energiaselvitys. Lakiperustelujen mukaan energiaselvitys on sama kuin energiatodistus. Omakotiliitto huomauttaa, että Laki energiatodistuksesta vaatii energiatodistuksen uudisrakennuksen osalta sekä myynti- että vuokraustilanteissa ei korjausrakentamisessa. Vaatimusta ei tule laajentaa.

Purkamislupa tai -ilmoitus

Luvan tai ilmoituksen yhteydessä tulee toimittaa selvitys purkumateriaaleista. Omakotiliitto esittää huolensa, että yksittäisellä kotitaloudella ei ole todellista mahdollisuutta selvityksen tekoon. Pientaloihin liittyvät purkukohteet ovat laajuudeltaan vähäisesti toisistaan eroavia, joten tilastointia varten näissä voisi käyttää vakiolaskentaa. Omakotiliitto esittää, että purkuseelvitys vaaditaan vain ammattimaisilta toimijoilta.

Rakentamisen vastuu-kysymykset

Omakotiliitto kannattaa lakiesityksen selkeitä vastuu-kirjauksia, erityisesti kun rakennushankkeeseen ryhtyvä tai asunnon ostaja on yksityishenkilö, pariskunta tai yksityishenkilöiden muodostama ryhmä (myös asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta). Omakotiliitto näkee, että vastuu-asioiden sääntely lakitasolla edistää rakentamisen laatua. Vastuu-aika viisi vuotta on myös yhteneväinen myyjän vastuuseen kiinteistökaupassa.

691§ Käyttö- ja huolto-ohje

Käyttö- ja huolto-ohjeen laatiminen on ollut pakollista uudisrakentamisessa jo vuodesta 2000. Sen ylläpitoon on halukkuutta, mutta usein se jää arjessa tekemättä. Omakotiliitto tarjoaa jäsenten käyttöön maksuttoman huoltokirjavihon ja sähköisen palvelun. 30-40 vuotiaille omakotiasukkaille tehdyn haastattelututkimuksen mukaan (syksyllä 2020) suurin este digitaalisten palvelujen käyttöönottoon on luottamus siihen, että tiedot pysyvät tallessa pitkällä aikavälillä. Omakotiliiton näkemyksen mukaan käyttö- ja huolto-ohjeratkaisuissa tulisi keskittyä olennaisiin asioihin: rakennuksen korjaustarpeen tiedostamiseen ja korjausten dokumentointiin (myös valokuvin). Huomioitava kuitenkin on, että käyttäjät kylläkin toivovat laajempaa sisältöä ja toiminnallisuutta. Keskitetystä tietorekisteristä (tai vastaavasta) ja datahubista tulisikin voida jatkossa tuoda kiinteistön tiedot kiinteistönomistajan omaan huoltokirjaan maksutta, ja näin vähentää päällekkäistä ylläpitoa sekä edistää huoltokirjapalveluiden kehitystä.

Lakiesityksen käyttö- ja huolto-ohjevaatimukset korjausrakentamisen osalta vaikuttavat tilastointitarpeeseen tehdyiltä sääntelyltä, eivätkä välttämättä edistä todellista kiinteistön ylläpitoa ollenkaan. Suunnittelun saatavuus- ja kustannusongelmat tietomallien (tai koneluettavien tietojen tuottamiseen) pienissä korjaushankkeissa kertaantuvat sääntelyssä käyttö- ja huolto-ohjeen osalta. Sääntelytavoitteista korjaushankkeiden osalta tulee luopua, ja pohtia erikseen, kuinka ratkaistaan yhteiskunnan tilastointitarpeet, ja kuinka taas saamme pientalo- ja vapaa-ajan asukkaat laajalti helppokäyttöisten kiinteistön ylläpitoa ja huoltoa edistävien huoltokirjapalveluiden käyttäjiksi.

Lakiesityksessä todetaan, että rakennuskohteen omistaja vastaa käyttö- ja huolto-ohjeen ajantasaisuudesta. Lause on tarpeeton, koska kenelläkään muulla ei ole intressiä käyttö- ja huolto-ohjeen ylläpitoon kyseisessä kohteessa. Jos tarkoituksena on toimeenpanna tällä kiinteistönomistajille tehtäviä, ne täytyy sääntelyssä tuoda selkokielellä esiin.

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)

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?

-

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?

-

Keränen Katja
Suomen Omakotiliitto ry