

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

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

Lakiesityksen tavoitteet hiilineutraalista yhteiskunnasta, luonnon monimuotoisuuden vahvistamisesta sekä rakentamisen laadun parantamisesta ja digitalisaation edistämisestä ovat hyviä ja kannatettavia. Myös byrokratian vähentäminen sekä asioiden ja lupakäsittelyiden sujuvoittamiseen liittyvät tavoitteet ovat kannatettavia. On kuitenkin esityksen perusteella epävarmaa, toteutuisivatko nämä tavoitteet halutulla tavalla nyt esitetyllä lainsäädännöllä. Esimerkiksi kaavaprosessin osalta esitys näyttäisi tuovan uusia selvitysvelvoitteita kunnille sekä lähes uutta kaavatasoa vastaavan kaupunkiseutusuunnitelman, jotka vaatisivat lisäresurssointia ja lisätyötä, eivätkä näin ollen näyttäisi sujuvoittavan ja nopeuttavan toimintaa.

Esitykseen liittyy kaiken kaikkiaan paljon uutta sääntelyä ja uusia velvoitteita. Uudella sääntelyllä voi olla rakentamisen ja asumisen kustannuksia merkittävästikin nostava vaikutus, jota ei nähdäksemme ole riittävässä määrin arvioitu esityksen vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

Kuluttajaliitto Konsumentförbundet ry (jälj. Kuluttajaliitto) pitää tärkeänä digitalisaation edistämistä ja sitä, että keskeinen aineisto on saatavilla helposti ja saavutettavasti. Pidämme tärkeänä sitä, että asiakkaan osallistumismahdollisuudet ja oikeus omien tietojen hallintaan otetaan huomioon järjestelmien toteutuksessa. Samoin on tärkeää huolehtia tietosuojan ja tietoturvan toteutumisesta kaikissa vaiheissa.

Ilmastonmuutoksen hillintään liittyvät tavoitteet samoin kuin luonnon monimuotoisuuden ja luonnonarvojen säilyttäminen ovat kannatettavia tavoitteita ja ne on sisällytettävä myös kaavoitusta ja rakentamista sääntelevään lainsäädäntöön. Säännösten on kuitenkin oltava selkeitä ja ennakoitavia, jotta niiden toteutuksesta aiheutuva suunnittelu- ja rakentamiskustannusten kasvu on sekin ennakoitavaa ja hallittavissa.

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

Kuluttajaliitto kannattaa avointa ja tasapuolista sekä osallistavaa maapolitiikkaa. Maankäytön maksujen tulee olla ennakoitavia ja kohtuullisia sekä vastata kunnalle tosiasiallisesti aiheutuvia kustannuksia. Maksujen perusteiden tulee olla läpinäkyviä.

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

Kuluttajaliitto kannattaa pyrkimyksiä vähentää rakentamisen ja rakennusten hiilijalanjälkeä. Tässä työssä myös ympäristömerkintöjen nykyistä laajemmalla käytöllä voitaisiin saavuttaa merkittäviä hyötyjä. Tehtävien vähähiilisyystoimien tulee olla kustannustehokkaita. Ilmastaselvitysten kustannusvaikutuksia sekä vaikuttavuutta tulee vielä selvittää.

Esityksessä ehdotetaan, että rakennusluvasta ja toimenpideluvasta luovuttaisiin ja jatkossa käytössä olisi vain yksi lupamuoto, rakentamislupa. Kuluttajaliitto pitää tämän uudistuksen tavoitetta helpottaa lupaprosessia ja nostaa lupakynnystä kannatettavina. On kuitenkin epäselvää, johtaisiko muutos haluttuun lopputulokseen. Huolena on, että muutos saattaakin johtaa siihen, että aiemmin toimenpidelupaprosessissa kevyemmin käsitellyt hankkeet päätyvät rakentamislupaprosessin piiriin, jolloin vaikutus olisi juuri päinvastainen.

Kuluttajaliitto pitää myös rakennusvalvontaa koskevia esityksiä vaikeatulkintaisina. Olennaista olisi, että kaikkialla Suomessa rakennusvalvonnalla on mahdollisimman yhtenäiset toimintatavat ja tulkinnat sekä riittävä osaaminen.

Hallitusohjelman mukaan rakentamisen laatua ja valvontaa parannetaan sekä selkeytetään vastuista. Esitysluonnoksessa lakiin esitetään uutena sääntelynä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta. Lisäksi esitetään toteuttajalle, pääsuunnittelijalle, rakennussuunnittelijalle ja erityissuunnittelijoille sekä valvojalle viiden vuoden vastuu-aikaa. Tämä olisi pakottavaa sääntelyä joten yleisten sopimusehtojen mukaista kahden vuoden takuu-aikaa ei enää voisi käyttää edes elinkeinonharjoittajan välisissä sopimuksissa. Kuluttajaliitto kannattaa sinänsä tavoitetta parantaa rakentamisen laatua ja valvontaa. Yksittäiseen rakennushankkeeseen ryhtyvällä ei välttämättä ole tarvittavaa osaamista ja ymmärrystä, joten siltä osin vastuun kohdentaminen alan ammattilaisiin on kannatettavaa. Kuluttajaliiton näkemyksen mukaan jatkovalmistelussa olisi syytä vielä selvittää esitetyn ratkaisun kustannusvaikutuksia erityisesti asumiseen ja loppukäyttäjille. Vastuujärjestelmän uudistaminen ei saa johtaa kuluttajien kannalta kohtuuttomiin kustannusvaikutuksiin. Valmistelun aikana on esitetty näkemyksiä, että vastuun kirjaaminen lakiin tullee lisäämään riitoja ja oikeudenkäyntejä sekä mahdollisesti vaikuttamaan myös vakuuksien vaatimiseen ja määrään. Tämän kaltainen kehitys olisi omiaan nostamaan urakkahintoja ja asumisen hintaa.

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 (kerrosneliometriä

-

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?

Hallitusohjelman mukaan rakentamisen laatua ja valvontaa parannetaan sekä selkeytetään vastuista. Esitysluonnoksessa lakiin esitetään uutena sääntelynä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta. Lisäksi esitetään toteuttajalle, pääsuunnittelijalle, rakennussuunnittelijalle ja erityissuunnittelijoille sekä valvojalle viiden vuoden vastuuajaksi. Tämä olisi pakottavaa sääntelyä joten yleisten sopimusehtojen mukaista kahden vuoden takuuajaksi ei enää voisi käyttää edes elinkeinonharjoittajan välisissä sopimuksissa. Kuluttajaliitto kannattaa sinänsä tavoitetta parantaa rakentamisen laatua ja valvontaa. Yksittäiseen rakennushankkeeseen ryhtyvällä ei välttämättä ole tarvittavaa osaamista ja ymmärrystä, joten siltä osin vastuun kohdentaminen alan ammattilaisiin on kannatettavaa, samoin eri toimijoiden yhteistoiminnan lisääminen. Kuluttajille aiheutuvien taloudellisten vaikutusten suuruutta on esityksen perusteella erittäin vaikea arvioida. Kuluttajaliiton näkemyksen mukaan jatkovalmistelussa olisikin syytä vielä selvittää esitetyn ratkaisun

kustannusvaikutuksia erityisesti asumiseen ja loppukäyttäjille. Vastuujärjestelmän uudistaminen ei saa johtaa kuluttajien kannalta kohtuuttomiin kustannusvaikutuksiin. Valmistelun aikana on esitetty näkemyksiä, että vastuun kirjaaminen lakiin tullee lisäämään riitoja ja oikeudenkäyntejä sekä mahdollisesti vaikuttamaan myös vakuuksien vaatimiseen ja määrään. Tämän kaltainen kehitys olisi omiaan nostamaan urakkahintoja ja asumisen hintaa merkittävästikin.

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?

-

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

-

Vyyryläinen Tiina
Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry