

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:llä on valtakunnallisesti laaja kiinteistöomistus ja olemme yliopistokampusten osalta toteuttaneet yhteistyössä kuntien kanssa kaavamuutoshankkeita, vaikka nykytilanteeseen ei tällaista vaihtoehtoa virallisesti tunnekaan. SYK Oy edellyttää, että asemakaavoitukseen lisätään kiinteistönomistajan mahdollisuus valmistella kaava kunnan päätettäväksi vahvistamaan kunnan ja kiinteistönomistajan yhteistyön läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta sekä lisäämään kaavoituksen resursseja.

Näemme myös tarpeelliseksi, että aloiteoikeuteen lisätään velvoite luottamuselimen päätöksestä, mikäli aloitepäätös on kielteinen. Mikäli päätös on myönteinen, kiinteistönomistajalla olisi mahdollisuus ryhtyä valmistelemaan kaavaa, ellei kunta määräajan puitteissa päättänyt ryhtyä siihen itse. Kunta käyttäisi kaavamonopoliaan päättäessään kaavan vireillepanosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaehdotuksesta. Osallistumisesta, vuorovaikutuksesta ja nähtävillä pidosta huolehdittaisiin asemakaavoitusta koskevien säännösten mukaisesti.

SYK Oy vastustaa kaupunkiseutusuunnitelman, erityisesti sen pakollisuuden, tuomista lakiin. Lailla säädettyä sen sovittaminen yhteen MAL-sopimusten valmistelun ja päätöksenteon kanssa on ongelmallinen.

SYK Oy pitää ongelmallisena, että luonnos ei tarjoa ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista koskevan 5 §:n toteuttamiseen kannustimia asemakaavoituksen, maapolitiikan keinojen eikä rakentamisluvan säädöksissä. Etenkin täydennysrakentamisen edistäminen tukisi 5 §:n toteutumista. Edellytämme, että 5 §:n toteutumiseksi asemakaavoitukseen lisätään kiinteistönomistajan mahdollisuus valmistella kaava kunnan päätettäväksi. Yliopistokampuksilla ja muillakin isoilla saman omistajan kiinteistöalueilla on merkittävästi käyttämätöntä rakennusoikeutta

tai nykyiset kaavan mukaiset käyttötarkoitukset eivät mahdollista tarpeellista lisärakentamista. Tämän vuoksi maankäyttö sopimuksia ja toteuttamismaksua koskeva sääntely pitää muuttaa täydennysrakentamista kannustavaksi eikä vaikeuttavaksi. Rakennuslupasäännöksiä pitää kehittää niin, että sujuvilla käyttötarkoituserityksillä voidaan olemassa olevaa rakennuskantaa käyttää resurssiviisaasti.

SYK Oy vastustaa ELY-keskuksen valitusoikeuden laajentamista lakiluonnoksessa esitetyn mukaiseksi, jolloin valitusoikeus olisi kaikkiin kunnan kaavoihin. Sen sijaan kannatamme ELY-keskuksen roolin säilyttämistä nykyisen, vuonna 2017 voimaan tulleen, rajauksen mukaisena, eli ELY-keskuksen valitusoikeuden rajausta maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäviin kaavoihin.

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

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy kannattaa ehdotusta, jolla tarkennetaan maanomistajan osallistumisvastuun enimmäismäärän sitomista kyseisen asemakaavan toteutuskustannuksiin, ja että vastuu on enintään kunnan kustannusten suuruinen.

Maksujen tasoa ei SYK Oy mielestä tule nostaa, emmekä hyväksy maankäytön toteuttamismaksun maksukynnyksen alentamista 250 kerrosneliometriin uutta rakennusoikeutta.

SYK Oy ei myöskään hyväksy toteuttamismaksun enimmäismäärän nostoa 70 prosenttiin arvonnoususta. Täydennysrakentaminen sijoittuu usein alueille, joissa infrastruktuuri ja palvelut ovat jo olemassa. Tällaisissa hankkeissa maankäyttömaksun on oltava lähtökohtaisesti selvästi alhaisempi kuin muissa hankkeissa. Tällä olisi merkittävä positiivinen vaikutus ilmastonmuutoksen hillintää koskevan 5 §:n toteuttamisessa. SYK Oy esittää täydennysrakentamiseen 30 prosentin enimmäismäärää arvonnousun leikkaamiseen.

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

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n näkemyksen mukaan lupajärjestelmää tulisi sujuvoittaa. Olennaista kestävä kehityksen kannaltakin (esim. ehdotettu 5 § ilmastonmuutoksen hillinnästä) olisi saada olemassa olevat kiinteistöt käyttöön tehokkaammin, esimerkiksi käyttötarkoituksenmuutoksia ja kiinteistöjen väliaikaiskäyttöä helpottamalla.

Lakiluonnoksen rakentamisen osion epäkohta on selkeiden käytänteiden puuttuminen käyttötarkoituksenmuutosten ja väliaikaiskäytön helpottamiseksi.

Purkamisluvan (217 §) kynnys on SYK Oy:n näkemyksen mukaan lakiluonnoksessa aivan liian korkea.

Pidämme erikoisena purkamisen näin merkittävää vaikeuttamista, kun kuitenkin samalla ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista kaavoituksessa ja rakentamisessa säätelevään 5 §:ään on kirjattu, että kaavoituksessa on edistettävä ilmastomuutoksen hillintää muun muassa vahvistamalla yhdyskuntarakenteen eheyttä. SYK Oy:n näkemyksen mukaan useissa tapauksissa rakennusten purkamista ja käyttötarkoitusten muutosta tulisi helpottaa eikä kiristää juuri kaupunkirakenteen eheytyksen edistämiseksi, joten lakiehdotuksen suunta on näiltä osin väärä. Tiiviimpi kaupunkirakenne mahdollistaa monet kestävästä kehitystä edistävät investoinnit, esimerkiksi energiajärjestelmien ja liikkumisen puolella.

SYK Oy:n näkemyksen mukaan viiden vuoden vastuun sisällöstä pitää olla mahdollista sopia toisin niin, että vastuuta voitaisiin rajata erilaisin vastuunrajoituksin, esimerkiksi rahamääräiseen enimmäismäärään, jos rakennushankkeeseen ryhtyvä suostuisi vastuunrajoitukseen. Tätä koskeva kirjaus tulisi ottaa lakiin. Oikeus sopia toisin mahdollistaisi myös allianssin sekä kaikki nykyiset ja tulevat hankkeiden toteutusmuodot.

SYK Oy vastustaa kuitenkin jyrkästi rakentamishankkeeseen ryhtyvälle lakiin kirjattavaa huolehtimisvelvollisuuden lisäämistä olennaisten teknisten vaatimusten aikatauluissa pysymiseksi, koska ryhtyvä ei voi laadunparantamisen nimissä vastata muiden osapuolten ajankäytöstä ja koska muut laissa vastuutetut tahot tulevat vetoamaan ryhtyvän vastuuseen aikataulutuksesta omasta vastuusta vapautuakseen. Lakiesityksen mukaan vastuusta voi vapautua vetoamalla vastuullisesta tahosta riippumattomaan seikkaan.

Pääsuunnittelijaa, rakennussuunnittelijaa ja erikoissuunnittelijaa koskevien pykälien osalta (255–257 §) SYK Oy näkee tarpeelliseksi selventää, keitä hankkeen suunnittelijoista vastuu koskee.

Kaavoitus- ja rakentamislain tai muunkaan lainsäädännön ei käsityksemme mukaan tulisi määrittellä yksityiskohtaisesti, kenen tehtävänä on tarkentaa suunnittelu- ja toteutumamallia rakennuslupaa varten, jolloin sen tarkentaminen jäisi hankkeeseen ryhtyvän vastuulle ja sopimuksella sovittavaksi rakennushankkeeseen ryhtyvän tai päätoteuttajan kanssa. Jos tehtävävastuu kuitenkin tulee lakiin, niin siihen on ehdottomasti tultava lisäys: ”ellei rakennushankkeeseen ryhtyvän aloitteesta ole toisin sovittu.”

SYK Oy:n näkemyksen mukaan eri osapuolille asetetut vastuut pitäisi kuitenkin olla kirjoitetut niin, ettei jää epäselväksi se, että ne eivät ole ristiriidassa yhteistoiminnallisten hankkeiden ja mahdollisten uusien kehitettävien toteutusmuotojen osalta. Lakiesitykseen olisi tehtävä selvennys, jossa todetaan, että mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvä suostuisi laissa ehdotetun vastuun rajoittamiseen, tulisi sen sopiminen olla mahdollista.

Lakiluonnokseen on tuotu valvojan vastuu (261 §). SYK Oy:n näkemyksen mukaan valvojan vastuun ja samalla roolin, kuten minkä tahansa muunkin konsultin roolin, tuominen lakiin on ongelmallista, koska vastuun kirjaaminen lakiin luo epäselvyyttä valvojan ja toteutuksen välisiin vastuunjakoisiin ja lisää sitä kautta hankkeisiin kohdistuvia riitoja. Vastustamme valvojan vastuun tuomista lakitasolle.

SYK Oy:n näkemyksen mukaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään tulee viedä vain tiedot, joita tarvitaan rakennuslupapäätöksen saamiseksi. Rakennuslupaprosessin ulkopuolista tietoa ei tulisi myöskään toimittaa mihinkään, ei rakennusvalvonnalle eikä RYTJiin.

SYK Oy vastustaa velvollisuutta toimittaa kyseistä tietoa jatkossa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RYTJ) tai viranomaiselle rakennusvalvontaan. Tietojen säilyttäminen ja täydentäminen tulisi olla rakennuksen omistajan vastuulla tarkoituksenmukaisesti katsomallaan tasolla.

## 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 edistämismallia.**

**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 yhdyskuntarakenteen. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa.**

**Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.**

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy vastustaa vaihtoehtoista mallia. Maakuntakaavan roolia pitää uudistaa yleispiirteisemmäksi ja oikeusvaikutuksiltaan rajatummaksiksi.

### **Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä)**

500 (nykylaki)

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

Muu [Suomen Yliopistokiinteistöt Oy edellyttää, että täydennysrakentamisen, johon ei sisälly merkittäviä kustannuksia kunnalle, maksimimäärä on 30 %. Muuhun nykylain mukainen 60 %.]

**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?**

SYK Oy:llä ei ole kantaa tähän asiaan.

**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?**

Hallituksen esityksessä olevan perustelun lisäksi SYK Oy:n näkemyksen mukaan eri osapuolille asetetut vastuut pitää olla kirjoitetut niin, ettei jää epäselväksi se, että ne eivät ole ristiriidassa yhteistoiminnallisten hankkeiden ja mahdollisten uusien kehitettävien toteutusmuotojen osalta,

**Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?**

Yhtiöllä ei ole näkemystä asian vaikutuksesta kuluttajiin.

**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?**

Yhtiöllä ei ole näkemystä asian vaikutuksesta asuntojen vuokraukseen tai Airbnb-toimintaan

**Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?**

Lakiuudistuksen alkuperäisiä tavoitteita ei saavuteta vaan ehdotetut säädösympäristön muutokset lisäävät säädösohjauksen yksityiskohtaisuutta ja tekevät kiinteistökehittämisen prosesseista entistä monimutkaisempia ja resursseja kuluttavampia

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n näkemyksen mukaan digitaalisuuden ja tiedon hallinnan prosessien osalta lakiuudistuksessa tulisikin lähteä siitä, että julkisiin rekistereihin kysytään vain lupaprosessien vaatimaa tietoa ja sitä päivitetään vain viranomaispäätösten yhteydessä. Rakennuksen käyttöön ja huoltoon liittyvä tieto on rakennuksen omistajalle, ei viranomaiselle kuuluvaa tietoa.

Lakiluonnos tavoittelee rakennetun ympäristön vähähiilisyttä. Tavoitteeseen ei kuitenkaan päästä, koska lakiluonnos ei sisällä systemaattisia kiertotaloutta tukevia elementtejä, joita olisivat mm. kaavoitus- ja lupaprosessien joustavoittaminen kiinteistökannan tehokkaan käytön takaamiseksi. Suurimmat vaikutukset vähähiilisyyden edistämiseksi on saavutettavissa olemassa olevassa kiinteistökannassa, sen käyttöä tehostamalla sekä teknisiä ominaisuuksia parantamalla, ei uudisrakentamisen yksityiskohtaisella sääntelyllä.

Hammar Jukka  
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy