

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Luonnoksessa tulee esitettyä vahvemmin velvoittaa lain tasolla kaavoituksesta ja rakentamisesta vastaavat tahot turvaamaan henkilöiden yhdenvertaisuus alueiden ja rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa. Nykyisessä luonnoksessa eri toimintakyvyin varustetut yksilöt rakennetun ja rakentamattoman ympäristön käyttäjinä on jätetty ilman heidän tarvitsemaansa suojaa lainsäätäjän taholta.

Esteettömyys ja saavutettavuus sekä rakennetun ja rakentamattoman ympäristön käytettävyys tulee huomioida kaikissa kaavoituksen ja rakentamisen vaiheissa ja läpileikkaavasti niiden eri tasoilla. Myös käytettyjen termien tulee olla selkeitä jotta yhdenvertaisuutta konkretisoivat lakiin kirjatut kaavoitusta ja rakentamista koskevat tavoitteet ja velvoittavat säännöt muodostavat johdonmukaisen kokonaisuuden.

#### 1 § Lain tavoitteet

Lausunnolla olevassa luonnoksessa ei avata riittävästi kestävä kehityksen käsitettä eikä sitä, mistä rakentamisen laatu koostuu. Erityisesti kestävä kehityksen sosiaalinen näkökanta saa liian vähän huomiota.

Puhuttaessa rakentamisen laadusta, on esteettömyys yksi laadun keskeisistä tekijöistä. Esteettömyys mahdollistaa rakennuksen soveltuvuuden eri tavoin liikkuville ja toimiville käyttäjille sekä rakennuksen muunneltavuuden eri käyttötarkoituksiin rakennuksen elinkaaren aikana. Esteettömyyden toteuttaminen ehkäisee ongelmia ennakolta; esteettömyyden toteutuminen vastaa mm. vammaisten ja ikääntyvien asumisen ja palveluiden saavutettavuuden tarpeeseen.

Kunnat, ja kuntalaiset sen myötä, ovat eriarvoisessa asemassa esteettömyyden toteutumisen vuoksi. Suurimmassa osassa Kunnista esteettömyysosaaminen on puutteellista, eikä esteettömyyttä

huomioida riittävästi uusien ja/tai korjausrakennushankkeiden yhteydessä. Tämän seurauksena rakennuksiin tehdään niiden valmistuttua korjauksia, mikä ei ole kestävä myöskään talouden tai ympäristön kannalta.

### 3 § Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan

...

Lisätään luetteloon kohta

x) esteettömyys ja /tai käytettävyys

...

### 29 § Yleiskaavan laadulliset vaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota:

Lisätään luettelon kohtiin 1,2,5 ja 6 lakiin lisätty määritelmä esteettömyydestä ja /tai käytettävyydestä

1) yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, ESTEETTÖMYYTEEN, taloudellisuuteen ja kestävyys-  
sekä palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden saavutettavuuteen ja ESTEETTÖMYYTEEN;

2) liikennejärjestelmän toimivuuteen, ESTEETTÖMYYTEEN ja kestävyys-  
erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiin;

...

5) ESTEETTÖMÄN asuntotuotannon riittävyyden ja monipuolisuuden edellytyksiin sekä  
asuinalueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisyyn;

6) elinympäristön terveellisyyteen, ESTEETTÖMYYTEEN ja turvallisuuteen;

...

### 39 § Asemakaavan laadulliset vaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota:

Lisätään luettelon kohtiin 1 ja 4 lakiin lisätty määritelmä esteettömyydestä ja /tai käytettävyydestä

1) elinympäristön terveellisyyteen, ESTEETTÖMYYTEEN, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen;

...

4) liikenteen järjestelyjen toimivuuteen, ESTEETTÖMYYTEEN ja turvallisuuteen sekä vähähiilisen liikkumisen, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytysten toteutumiseen;

#### 63 § Tiedottaminen ajankohtaisista kaava-asioista

Lisätään seuraavat, versaalilla kirjoitetut täsmennykset:

“Kunnan on pidettävä yllä SAAVUTETTAVAA tietoaaineistoa kunnassa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista sekä niiden käsittelyvaiheista. Tietoaaineistossa on selostettava lyhyesti ja SELKOKIELELLÄ kaava-asiat sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.”

#### 64 § Vuorovaikutus kaavoitusmenettelyssä

Vammaisten ihmisten osallistuminen kaavoitusmenettelyyn tulee varmistaa osallistamalla vammaisia ihmisiä 65 §:n osallistamis- ja arvioimissuunnitelman laadintaan ja 66 §:n valmisteluvaiheeseen esim. vammaisneuvostojen, vammaisjärjestöjen paikallisyhdistysten sekä vammaisten asiakasraatien kautta.

Osallistamisessa on huomioitava paitsi tiedon saavutettavuus ja ymmärrettävyys, niin myös tilat, joissa kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvät kokoukset ja tiedotustilaisuudet järjestetään. Etä- ja läsnätapaamisiin tulee kaikilla olla pääsy ja mahdollisuus toimia siellä. Ihmisten tulee saada tietoa riippumatta siitä, kuinka he liikkuvat, toimivat tai viestivät.

#### 67 § Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Nähtäville käsite tulee sisältää SAAVUTETTAVASSA MUODOSSA

#### 71 § Vaikutusten selvittämisen kohdentuminen ja laajuus

Lisätään luettelon kohtaan 2 lakiin lisätty määritelmä esteettömyydestä ja /tai käytettävyydestä

...

2) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä terveyteen, ESTEETTÖMYYTEEN ja viihtyvyyteen;

...

Sekä Suomen perustuslaissa (9 §) että YK:n yleissopimuksessa vammaisten henkilöiden oikeuksista (19 artikla) määritellään jokaisen oikeus valita itse asuinpaikkansa. Tällä hetkellä tämä ei toteudu yhdenvertaisesti mm. esteettömien asuntojen puutteellisen tarjonnan vuoksi. Esteelliset asunnot estävät paitsi oman asuinpaikan tai asumisen tavan valitsemisen, niin myös vierailemisen ystävien ja sukulaisten luona.

Kaavoituksella voidaan vaikuttaa esteettömien asuntojen riittävään rakentamiseen kerrostalojen lisäksi myös pientaloalueilla. Kaavoituksen avulla voidaan ohjata ja kannustaa rakentamaan esim. yksitasoisia pientaloja, joissa esteettömyys on vaivattomampaa ja edullisempaa toteuttaa. Tällä hetkellä pientaloalueilla suositaan pääasiassa kaksikerroksisia taloja. Myös kasvava pienten (alle 100

m2-120 m2) pientalojen kysyntä tulee huomioida kaavoituksessa ja mahdollistaa näiden toteuttaminen myös yksitasoisina. Tämä vastaisi myös kestäväen kehityksen tavoitteisiin.

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

94 § Tonttijakosuunnitelman laatiminen ja laatuvaatimukset

Lisätään 4 momentin loppuun

Jokaisen tonttijakosuunnitelmassa osoitetun tontin (esitontti) on sijainniltaan, kooltaan ja muodoltaan oltava tarkoituksenmukainen tontin rakentamisen, käytön ja teknisen huollon kannalta. Lisäksi suunnitelmaa laadittaessa on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistussuhteisiin ja pyrittävä kiinteistönomistajien tasapuoliseen kohteluun

... SEKÄ TONTIN KÄYTETTÄVYYTEEN HUOMIOIDEN ESTEETTÖMYYS.

107 § Yleisen alueen laatuvaatimukset ja suunnittelu

Muutetaan 2 momentin 'on mahdollisuuksien mukaan ... edistettävä' muotoon 'on edistettävä'

...

Yleinen alue on toteutettava siten, että alue täyttää toimivuuden, turvallisuuden, terveellisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset ja sopeutuu ympäristöönsä. Lisäksi aluetta toteutettaessa on (mahdollisuuksien mukaan) ja alueen luonne huomioon ottaen edistettävä ympäristön esteettömyyttä, liikkumisen kestävyyttä, luonnon monimuotoisuutta ja yhteiskunnan vähähiilisyttä sekä ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutoksen aiheuttamiin muutoksiin ja riskeihin varautumista.

...

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

179 § Rakentamisen ohjaus

Lisätään luettelon kohtiin 1 ja 5 lakiin lisätty määritelmä esteettömyydestä ja /tai käytettävyydestä

Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa otettava huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:

1) rakennuskohteen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistettävä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan, ESTEETTÖMÄN ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;

...

5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua, ESTEETÖNTÄ ja kunnossapidettyä.

#### 188 § Väliaikainen rakennus

Lisätään toisen momentin sallittavuuden harkintaan lakiin lisättävä määritelmä esteettömyydestä ja /tai käytettävyydestä

...

Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen voi poiketa tässä laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetyistä määräyksistä. Väliaikaisen rakennuksen sallittavuuden harkintaan vaikuttavat kaavoituksen ja luonnonsuojelun tavoitteet, rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, ESTEETTÖMYYDEN, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset. Väliaikainen rakennus ei saa johtaa merkittävään rakentamiseen.

#### 195 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Poistetaan toisen momentin kohta 'sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää'

...

Rakennuksen on oltava tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, (sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää), soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

#### 196 § Rakennuksen korjaaminen

Esitämme korjausrakentamisen yhteydessä veloitetta edistää esteettömyyttä.

#### 198 § Paloturvallisuus

Poistumisteiden esteettömyys turvattava.

Liikkumis- ja toimimisesteisten pelastautuminen ja pelastaminen on turvattava.

#### 201 § Esteettömyys

Lisättävä rakennuksen käyttöä palvelevat tilat (mm autohalli, väestönsuoja, latauspisteet, jätepisteet)

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, ikääntyneiden ja liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden kannalta.

## 204 § Asuin-, majoitus- ja työtilat

Lisätään ensimmäiseen momenttiin 'esteettömiksi' tai 'sitien, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, ikääntyneiden ja liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden kannalta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että asumiseen, majoitukseen ja työskentelyyn tarkoitettut tilat suunnitellaan ja rakennetaan turvallisiksi, ESTEETTÖMIKSI, toimiviksi, viihtyisiksi ja käyttötarkoitukseensa soveltuviksi.

...

## 205 § Kokoontumistilat

Kolmanteen momenttiin tulee lisätä pääsy 'ja tilan on oltava käytettävä'.

Kokoontumistilaan on oltava pääsy JA TILAN ON SOVELLUTTAVA myös niille henkilöillä, joiden kyky liikkua tai muutoin toimia on rajoittunut.

...

## 207 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Lakiesityksessä elinkaarilaatu on nähtävä esityksen mukaisesti laajasti sitien, että se sisältäisi myös rakennuksen omistajien ja käyttäjien tarpeiden kehittymisen ajassa. Kannatamme VANE:n huomautusta, että rakennuksen elinkaariominaisuudet liittyvät tässä yhteydessä rakennuksen esteettömyyteen ja saavutettavuuteen YK:n vammaissopimuksen artiklan 2 kaikille sopivan suunnittelun mukaisesti. Jossakin vaiheessa asuinrakennuksen elinkaaren aikana asukkaina on vammaisia ja iäkkäitä apuvälineitä käyttäviä ihmisiä sekä lastenrattaita työntäviä vanhempia, joiden tarve liikkua rakennuksen yhteisissä tiloissa vaatii huomiota myös välineiden säilyttämiskysymysten osalta.

Rakennuksen elinkaariominaisuuksissa tulisi huomioida teknisten tekijöiden lisäksi tilojen muunneltavuus, jotta kiinteistö voisi palvella elinkaarensa aikana erilaisia tarpeita.

## 223 § Rakentamislupahakemus

Rakennuslupamenettelyssä tulisi myös edellyttää suunnitelmaa rakennusajan esteettömyydestä. Suunnitelmassa tulisi ilmetä kenellä on kokonaisvastuu, kenellä on tiedottamisvastuu ulkopuolisiin nähden ja kenellä on tiedottamisvastuu rakennushankkeiden suorittavan portaan tiedottamisesta, jotta esteettömyys- ja turvallisuusnäkökulmat toteutuvat.

## 263 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvontojen henkilökuntaa tulisi kouluttaa esteettömyydestä ja siihen liittyvästä lainsäädännöstä. Koulutusta tarvitaan rakennusvalvontojen henkilökunnalle erityisesti lainsäädäntöön ja ihmisten moninaisuuden ymmärtämiseen liittyen.

306 § Rakennuksen katsastus

Rakennuksen katsastuksen yhteydessä olisi voitava varmistaa, että rakennuksen tilat ovat siinä käyttötarkoituksessa, joihin ne on suunniteltu. Tilojen virheellinen käyttö voi heikentää esteettömyyden toteutumista. Myös kunnossapidon laiminlyönti voi vaikuttaa heikentävästi rakennuksen esteettömyyteen.

## 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.**

-

**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 päävastaullisen 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 päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?**

-

**Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislaissa lukuun ottamatta luonnonvalon johtamista asuintilaan. Miten asumista ja majoitusta koskevia olennaisia teknisiä vaatimuksia pitäisi mielestänne muuttaa ottaen huomioon kalustettujen asuntojen vuokraus ja Airbnb-toiminta?**

204 § Asuin-, majoitus- ja työtilat

Lisätään ensimmäiseen momenttiin 'esteettömiksi' tai 'sitien, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, ikääntyneiden ja liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden kannalta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että asumiseen, majoitukseen ja työskentelyyn tarkoitetut tilat suunnitellaan ja rakennetaan turvallisiksi, ESTEETTÖMIKSI, toimiviksi, viihtyisiksi ja käyttötarkoitukseensa soveltuviksi.

...

**Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?**

-

Toikkanen Terhi  
Kynnys ry