

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

-

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

-

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

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lakiluonnoksen tavoitteet ovat osaltaan kannatettavia mm. hiilineutraaliuuden ja rakentamisen laadun parantamisen osalta. Mittava lakimuutos kuitenkin aiheuttaa paljon työtä kunnissa, eikä lupaprosessien monimutkaistaminen erinäisine lisäselvityksineen ole kannatettavaa. Herää väistämättä kysymys olisiko uudistukset toteutettavissa maltillisemmin nykyistä Maankäyttö- ja rakennuslakia muuttaen / täydentäen. Nykyinen Maankäyttö- ja rakennuslaki on lähtökohtaisesti, lukuisista päivityksistään – tai ehkäpä juuri siitä syystä, toimiva työkalu.

Lakiluonnosta ei tulisi viedä nykyisellään eteenpäin, vaan sen valmisteluun tulisi varata lisää aikaa. Nykyinen Maankäyttö- ja rakennuslaki toimii, eikä akuuttia tarvetta muutoksille ole. Muutostarpeet, jotka koetaan välittömästi huomioitaviksi, voidaan toteuttaa nykyilainsäädännön päivityksillä.

Rakentamisen ohjauksen osalta lakiluonnos kaipaa nykyistä esitystä huomattavasti tarkempaa otetta. Lakiluonnoksessa on paljon termejä jotka eivät suoraa rajaa mitä vaaditaan. Tämä jättää paljon tulkinnanvaraa esim. joku asia tulee toteuttaa ”olosuhteiden edellyttämällä tavalla”, ”käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla”.

Rakennusvalvontojen eriyttäminen kahteen eri tasoon herättää runsaasti kysymyksiä käytännön toteutuksen suhteen: kustannusvaikutukset, mitä tapahtuu, jos vaativan rakennusvalvonnan status perustuu yhden rakennustarkastajan osaamiseen ja ko. tarkastaja vaihtaa muihin työtehtäviin, vaikutukset lupaprosessien kestoon jne.

Rakennustarkastajan pätevyyden rinnastaminen suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimukseen ei tule olemaan aivan yksiselitteisesti toimiva ratkaisu. Viranomaistyön erityisosaaminen ei tämän myötä painotu lainkaan ko. työtehtävien osaamista arvioitaessa.

Lupakynnyksen nostaminen aiheuttaa rakennusvalvonnoille lisätoita mm. asemakaavan / rakennusjärjestyksen vastaisen rakentamisen sekä naapurikiistojen lisääntymisen myötä. Luvaton rakentaminen vaatii ennen rakentamisen toteuttamista tapahtuvaan luvitukseen verrattuna monin kertaisen työmäärän. Henkilöstö on jo nykyisellään ääri rajoilla työtehtävien äärellä ja lakimuutoksen myötä työmäärä kasvaa entisestään. Lisäksi lupakynnyksen nostaminen tuottaa loven lupamaksuihin. Mitä tapahtuu kiinteistöverotukselle alle 30m² rakennusten osalta, on sekin avoin kysymys tässä kohtaa.

Hankkeiden käsittely tietomalli –pohjaisena lisää luonnollisesti kustannuksia kunnissa ohjelmistojen ja koulutuksen suhteen, mutta myös suunnittelupuolen haasteet samojen asioiden osalta koituu varmasti osittain myös viranomaisten ongelmiksi. Mikäli suunnittelijoiden osaaminen ei ole vaatimuksia vastaavaa lupaprosessi hankaloituu ja se koetaan viranomaisten vaatimuksista johtuvaksi ”kiusaksi”.

Kun mietitään lakiluonnoksen aiheuttamia kustannuksia kaikkienensa joutuvat kunnat puntaroimaan millä kustannukset katetaan. Mikäli kustannuksiin ei ilmene noin vain ylimääräistä rahaa jostain – mitä tuskin tulee tapahtumaan, on vaihtoehtona lupamaksujen korottaminen. Tämä osaltaan varmasti aiheuttaa myös tyytymättömyyttä hakijoissa, joille on lisäkustannuksia tuolloin tullut jo nykyiseen nähden suunnittelijoiden pöydiltä alkaen (tietomalli, ilmastaselvitys...). Lakimuutoksen myötä rakentajan asema on entistä heikompi – rakentaminen kallistunee entisestään. Tämä aiheuttanee myös sen, että luvaton rakentaminen kasvaa.

Alla muutamia nostoja lakiluonnoksesta, jotka herättävät kysymyksiä / ajatuksia:

182 § Rakennusjärjestys

Lakimuutos aiheuttaisi kunnille välittömän tarpeen rakennusjärjestyksen uusimiseen.

183 § Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

”Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.” -> Tarkoittaako tämä sitä että esim. energiamääräyksistä / esteettömyysvaatimuksista voidaan poiketa poikkeamisluvan kautta? Tämä osaltaan nostaisi ko. lupien määrää sillä harvoin ko. rakennukset täyttävät vaatimuksia kaikilta osin.

186 § Kerros

Kerroksen määritelmä on puutteellinen. Rakennukset eivät ole niin yksiselitteisiä kuin lakiin kirjattu jaottelu antaa ymmärtää. Missä vaiheessa tila muodostaa kerroksen – määriteltävä tarkemmin.

187 §

Lasketaanko kerrosalaan mukaan myös rakentamisluvan ulkopuoliset rakennukset?

Kerrosalan laskentaan tarvittaisiin tarkempaa ohjeistusta.

188 § Väliaikainen rakennus

Väliaikaisen rakennuksen osalta 10 vuoden enimmäisaika vaikuttaa liian pitkältä.

192 § Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uudessa tai laajamittaisesti korjattavassa rakennuksessa energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.” Lisää asiakirjoja laadittavaksi hakijalle ja vaadittavaksi rakennusvalvonnoille. Lisäksi vaikea arvioida milloin voidaan katsoa perusteluiden olevan riittäviä, jotta toimenpiteitä ei ole välttämätöntä toteuttaa.

”Laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.” Tämä myös vaikea arvioida kohteissa.

194 § Rakennus- ja purkumateriaaliselvitys

Lisää asioita laadittavaksi ja vaadittavaksi uudisrakentamisen kohdalla. ”Sellaisesta uudisrakennushankkeesta, johon ei sisälly purkamista, on rakentamislupavaiheen selvityksessä ilmoitettava arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien määrästä.”

196 § Rakennuksen korjaaminen

”Rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivät saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- ja muutostyössä.” Kiistelty ja ei –mitattavissa oleva suure on aina huono arviointikriteeri. Se mikä on kenellekin ”painava –syy” on vaikea määrittää yhtenevästi. Joillekin painava syy on korjaushankkeen suuret kustannukset.

205 § Kokoontumistilat

Tekstissä puhutaan edelleen toimenpideluvasta, vaikka sen pitäisi poistua lakimuutoksen myötä.

208 § Rakentamislupa

Jos alle 30m² rakennusta käytetään asumiseen, onko se silti vapautettu luvanvaraisuudesta?

Lasketaanko alle 30m² rakennus mukaan käytettyyn rakennusoikeuteen? Montako näitä voidaan tehdä / rakennuspaikka?

Autokatos ei ilmeisesti vaadi lupaa myöskään, jos se on alle 50m²? Montako näitä voidaan tehdä rakennuspaikalle?

Luvanvaraisuus tulee määritellä tarkemmin. Nykymuodossaan teksti jättää paljon tulkinnanvaraiseksi. Pykälä aiheuttaa huolen paloturvallisuuden, ympäristövaikutusten ja mm. kaupunkikuvan rakentumisen suhteen.

Lakiluonnosta ei tule viedä eteenpäin nykyisellään. Luonnos antaa keskeneräisen vaikutelman ja vahvan epäilyksen siitä, ettei lakimuutoksella tavoitellut hyödyt tule saavutetuiksi. Vaikutuksia tulee arvioida huomattavasti laaja-alaisemmin.

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 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

-

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?

-

Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön 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?

-

Lindholm Niina
Kokkolan kaupunki - Kaupunkiluvitus / Rakennusvalvonta