

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Koneyrittäjät kiittävät mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä kaavoitus- ja rakentamislainsiksi.

Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tulee sisällyttää myös biomassaterminaaleille varattavat alueet ja niihin liittyvä liikenneverkosto. Näin voidaan varmistaa se, että lämpöhuollon huoltovarmuuskysymykset huomioidaan varmasti kaikissa kaavoitusasteissa.

Pykälässä 21§ esitetyllä viherrakenteen kaavoituksella ei saa heikentää biomassaterminaalien kaavoitusta ja perustamista. Kivihiilen ja turpeen käytöstä luopuminen pienentää lämpöhuollon polttoainevaihtoehtoja ja lisää merkittävästi tarvetta lisätä energiapuun käyttöä ja sen varastointia. Tämä tarkoittaa sitä, että energiapuuterminaaleilla on merkittävä rooli lämmön tuotannon ja sen huoltovarmuuden kannalta vielä vuosikymmeniä, koska lämmöntuotanto sähköistyy ja uusia teknologioita otetaan käyttöön pitemmällä aikavälillä.

1 Luku, 17 §. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden oikeusvaikutukset.

Lakiluonnoksen mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteet tulisi ottaa huomioon maakunta-, yleis- ja asemakaavoituksessa siltä osin ja sillä tavoin kuin kunkin kaavamuodon tehtävä ja tarkoitus edellyttävät ja mahdollistavat.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa tulee tarkastella myös lämpöhuollon huoltovarmuutta valtakunnallisella tasolla pitkällä aikavälillä. Siksi ehdotamme, että valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sisällytetään myös biomassaterminaaleille varattavat alueet ja niihin

liittyvä liikenneverkosto, jotta voidaan varmistaa, että lämpöhuollon huoltovarmuuskysymykset huomioidaan varmasti kaikissa kaavoitusasteissa.

10 luku Tuulivoimarakentamista koskevat erityiset säännökset

Lakiluonnoksesta on kokonaan jäänyt pois biomassaterminaalien rakentaminen, sille tulee olla aivan oma luku kuten tuulivoimarakentamisellakin on. Biomassa tulee vielä pitkään olemaan uusiutuva ja vähähiilinen energiaratkaisu lämmöntuotannossa.

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

Kaavoituksella voidaan edesauttaa nykyisten biomassaterminaalien laajentumista ja uusien perustamista tilanteessa, jossa puuenergian käyttö lisääntyy voimakkaasti energiaturpeen ja kivihiilen käytöstä luovuttaessa huolimatta siitä, että energiajärjestelmän sähköistyminen etenee ja uusia tekniikoita otetaan käyttöön. Maakuntakaavoilla on tärkeä tehtävä energiahuoltoa tukevana työkaluna yli kuntarajojen.

Kaavoitusta ja luvitusta on joustavoitettava ja nopeutettava, mutta lakiluonnoksessa tähän on tulossa vain kosmeettisia muutoksia. Jotkin esitetyistä muutoksista, kuten ilmastonmuutoksen huomioiminen kaavoituksessa, saattavat tosiasiaa jäykistää kaavaprosessia.

Kaavoista tehtävien valitusten määrää tulisi vähentää, nyt lakiluonnoksessa esitetty valitusoikeuden laajentaminen yhdistyksille johtaa niistä tehtävien valitusten lisääntymiseen. Myöskään ELY-keskuksilta jo kerran (2017) poistettua valitusoikeutta ei tule palauttaa niille. ELY-keskusten valvontatehtävän tulee jatkossakin keskittyä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin asioihin.

24 Luku, 194 § Rakennus- ja purkumateriaaliselvitys

Lakiluonnoksessa vaaditaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on rakentamislupaa haettaessa esitettävä rakennus- ja purkumateriaaliselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennushankkeessa syntyvien ja rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien määristä. Määrät on ilmoitettava rakennusmateriaalien osalta painona materiaaliyhteisittäin, maa- ja kiviaineksien osalta tilavuutena.

Koneyrittäjät vastustavat esitystä ja toteavat, että pientalot eli omakoti- ja paritalot tulee vapauttaa tältä vaatimukselta. Esitys ainoastaan nostaa rakennuskustannuksia, jotka jo ennestään ovat korkeita. Pientalojen rakentamisessa/ purkamisessa syntyvät jätteet ovat määrältään pieniä.

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

25 Luku, 188 § Väliaikainen rakennus

On hyvä asia, että väliaikainen, enintään 10 vuotta paikallaan pysyväksi tarkoitettu rakennus, voi poiketa tässä laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetyistä määräyksistä.

27 Luku Rakentamisen luvanvaraisuus

On hyvä asia, että uuden rakennuskohteen rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa, jos rakennuksen pohjanala on alle 30 neliometriä, tai rakennettavan katoksen pohjanala on alle 50 neliometriä.

27 Luku, 211 § Sijoittamisluvan edellytykset alueella, jolla ei ole asemakaavaa

Kohtaan, jossa luetellaan sijoittamisluvan myöntämisen edellytyksiä alueella, jolla ei ole asemakaavaa, luetteloon tulee lisätä seuraava kohta: alue tulee biomassaterminaalikäyttöön.

28 luku Lupamenettely, 222 § Rakennuskohteen tietomalli

Rakennuskohteen tietomallilla lakiluonnoksessa tarkoitetaan rakennuskohteen tietojen kokonaisuutta koneluettavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa sisältäen rakennuskohteen sijainnin, geometrian ja muodon kolmiulotteisena mallina sekä tiedot rakennuskohteesta. Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden on laadittava rakennuskohteen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa.

Koneyrittäjien mielestä yllä mainitusta vaatimuksesta, että rakennussuunnitelmat laaditaan tietomalleina, pitää luopua pientalojen, kuten omakoti- ja paritalojen kohdalla, kun niille haetaan rakennuslupaa. Vaatimus aiheuttaa vain ylimääräisiä kustannuksia jo ennestään kalliiseen rakentamiseen. Huomioon tulee ottaa, että näiden pientalojen rakennuttajat/rakentajat ovat yleensä yksityishenkilöitä.

232 § Rakennuskohteen toteumamalli

Lakiluonnoksessa päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava, että rakennuskohteen suunnittelumalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat päivitetään rakennustyön etenemisen mukaisesti vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta toteumamalliksi.

Koneyrittäjät korostavat, että pientalojen kuten omakoti- ja paritalojen kohdalla myös toteutumamallivaatimuksesta tulee luopua. Vaatimus aiheuttaa vain ylimääräisiä kustannuksia jo

ennestään kalliiseen rakentamiseen. Huomioon tulee ottaa, että näiden rakennuttajat/rakentajat ovat yleensä yksityishenkilöitä.

37 luku, 323 § Valitusoikeus kaavan, kaupunkiseutusuunnitelman ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Lakiluonnoksessa halutaan valitusoikeutta laajentaa rekisteröidyille paikallisille tai alueellisille yhteisöille, joilla on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan, kaupunkiseutusuunnitelman ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Koneyrittäjät katsovat, että valitusoikeuden laajentaminen yhdistyksille ja yhteisöille ehdotuksen mukaisesti tulee lisäämään kaavoista tehtäviä valituksia ja hidastamaan kaavoituksen etenemistä.

329 § Valitusoikeus rakentamisluvasta

Vastustamme valitusoikeuden laajentamista yhdistyksille ja yhteisöille ehdotuksen mukaisesti, koska näkemyksemme mukaan valitusoikeuden laajentaminen tulee lisäämään jo myönnetystä rakennusluvasta tehtäviä valituksia ja voi johtaa jopa rakentamisen estämiseen.

330 § Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan erityisharkinta- aluetta koskevia säännöksiä

Koneyrittäjät vastustavat valitusoikeuden laajentamista ehdotuksen mukaisesti yhdistyksille ja yhteisöille, koska ehdotuksen mukainen valitusoikeuden laajentaminen tulee lisäämään jo myönnetystä poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta tehtäviä valituksia ja voi johtaa jopa rakentamisen estämiseen.

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.

Koneyrittäjät pitävät vaihtoehtoista mallia parempana, koska näkemyksemme mukaan siinä kunnilla on suurempi päätösvalta siihen, kuinka ja miten kunnan aluetta kokonaisuudessaan kaavoitetaan.

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä

250 (esitys)

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?

Ei lausuttavaa.

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?

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

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?

Ei lausuttavaa.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Ei lausuttavaa.

Järvinen Ville

Koneyrittäjien liitto ry - Markku Leskinen, toimialapäällikkö, maarakennus-
ja konepalvelut