



LAUSUNTO



17.3.2008

Ympäristöministeriö
PL 35
00023 Valtioneuvosto

Lausuntopyyntö 15.2.2008

LAUSUNTO EHDOTUKSESTA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISEKSI

Lausunnonantajista

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry kokoaa yhteen ammattimaiset kiinteistöjen ja infrastruktuurin omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatiot. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisan vaikuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana.

Suomen Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien valtakunnallinen edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 25 alueellista kiinteistöyhdistystä, joissa on jäsenenä yhteensä noin 18.000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä. Jäsenistöön kuuluu myös kunnallisia vuokrataloyhtiöitä. Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 2.500 yksityishenkilöä, joilla on yhteensä noin 15.000 vuokra-asuntoa.

Yleistä

Pidämme hyvänä, että maankäyttö- ja rakennuslaki edistää muutoksia, joilla pyritään sujuvoittamaan kaavoitus- ja lupamenettelyjä ja parantamaan lain toimivuutta ja että mahdollisuuksia joustaviin menettelyihin kehitetään. Eri-tyisen tyytyväisiä olemme esitykseen valituslupamenettelyn laajentamiseksi ja pääkaupunkiseudun yhteistyömahdollisuuksien lisäämiseksi.

Näkemyksemme mukaan lain suomaa joustovaraa tulisi lisätä edelleenkin, jotta olemassa olevan rakennuskannan kehittäminen, täydennys- ja lisärakentaminen, käyttötarkoitusten muuttaminen ja muunneltavuus turvataan. Kaikki uudistukset, joilla vähennetään esteitä sujuvaan ja nykyistä nopeampaan kaavoitusprosessiin ovat tervetulleita.

Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Ehdotuksen mukaan tilanteessa, jossa uuden rakentaminen edellyttäisi olemassa olevan rakennuksen purkamista, tulisi lupaharkinnassa ottaa huomioon purkamisluvan edellytykset. Tuolloin arvioitavaksi tulisi mm. se, ettei rakennuksen purkaminen merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaisi kaavoituksen toteuttamista.

Mielestämme säännös esitettyssä muodossa voi vaikeuttaa kaavojen toteuttamista, koska purkaminen merkitsee aina erilaisten arvojen katoamista. Säännös vaikuttaa myös ristiriitaiselta kaavoitukseen liittyvien tavoitteiden kannalta, niiltä osin kuin on selvitettävä, ettei purkaminen vaikeuta kaavan toteuttamista. Rakentamisella toteutetaan kaavaa ja jos tämä uuden rakentaminen ja kaavan toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista, ei kyse voine olla kaavan toteutumisen haittaamisesta. Pikemminkin purkamisen estäminen olisi sitä.

Muutenkin kaikki lisäselvitykset rakentamisen yhteydessä pitkittävät entisestään kaavojen toteuttamista ja hidastavat alueiden rakentumista. Esitämmekin selvitettäväksi, voitaisiinko samaan lopputulokseen päästä joillakin muilla ratkaisuilla. Riippumatta esitetystä säännöksestä, purkamisluvan edellytysten tulisi katsoa olevan olemassa, jos kaavan toteuttaminen edellyttää rakennusten purkamista. Lisäksi on huomioitava, että jo tällä hetkellä rakennusluvan myöntämisedellytyksiä asemakaava-alueella säätelevä maankäyttö- ja rakennuslain 135§ edellyttää rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaalimisessa niin rakennuksen rakentamisessa, korjaus- ja muutostyössä kuin purkamisessakin.

Kaukolämpöön liittymisvelvollisuus

Lakiin on ehdotettu otettavaksi säännös mahdollisuudesta antaa asemakaavassa määräys rakennuksen liittämistä kaukolämpöverkkoon.

On sinänsä järkevää ja perusteltua, että ilmastonmuutoksen hillinnän ja ympäristönäkökohtien kannalta kiinnitetään huomiota lämmitysmuodon valintaan.

Alueellisena monopolina toimivan kaukolämmön suosimiseen ehdotetulla tavalla liittyy monia kysymyksiä ja se saattaa olla monin tavoin ongelmallista.

Kaukolämmön suosiminen kaavamääräyksillä voi johtaa kaukolämpöyhtiöiden monopoliaseman vahvistumiseen ja sitä kautta vaikuttaa liittymis-, teho- ja/tai energiamaksuihin korottavasti sekä kuntien että yksityisten omistamien energialaitosten osalta.

Lain tavoiteltavien vaikutusten kannalta olisi haitallista se, että yhden lämmitysmuodon suosiminen söisi tilaa ja resursseja muulta energiatehokkuuden parantamiselta ja muiden lämmitysmuotojen kuten maa-, ilma- ja vesistölämmöltä sekä aurinko- ja tuulienergialta ja paikalliselta biopolttoaineiden hyödyntämiseltä. Tätä vaikutusta on lakiehdotuksessa yritetty välttää, mutta ehdotetut ratkaisuvaihtoehdot eivät mielestämme ole täysin toimivia ja riittäviä.

Kaukolämpöön liittyneille ja liittyville pitäisi pystyä nykyistä paremmin takaamaan kohtuuhintaisen ja kestävästi tuotetun lämmön hyvä saatavuus sekä kunkin oman energiaratkaisun kestävä kehittäminen mahdollisuudet. Nämä vaatimukset korostuisivat entisestään, mikäli kaukolämpöön liittymiseen asetettaisiin velvoitteita asemakaavoissa. Vaarana on, että kaukolämmön suosiminen pakollisena lämmitysmuotona vähentää kaukolämpöyhtiöiden innokkuutta oman toiminnan kehittämiseen.

Mikäli laissa annettaisiin mahdollisuus asettaa asemakaavassa velvoite kaukolämpöön liittymiselle, tulisi sen tukeutua selkeisiin ratkaisuihin kaukolämmön kestävyiden (yhteistuotanto, fossiilisten/muiden energialähteiden käyt-

tö, häviöt ja päästöt) sekä kohtuullisen hinnoittelun sekä ja toimivan seuranan sekä raportoinnin varmistamiseksi. Tulisi myös varautua esim. sellaiseen mahdollisuuteen, että kaukolämmön kilpailukyky tai kysyntä saattaa laskea merkittävästi nykyisestä tai saatetaan päätyä ajamaan kaukolämpöä alas jostain muusta syystä kuten esim. teollisuuslaitoksen tuotannon lakkauttamisen vuoksi.

Ennen päätöksen tekemistä siitä, sisällytetäänkö maankäyttö- ja rakennuslakiin säännös, jossa asemakaavalla oli mahdollisuus veloitetaan liittymään kaukolämpöverkkoon, pidämme tarpeellisena, että selvitetään mikä on kaukolämmön odotettavissa oleva kilpailukyky, asema ja merkitys tulevaisuudessa esim. 20 - 50 vuoden tähtäimellä. (Litteenä laajempi kuvaus)

Poikkeamisvalta

Pidämme hyvänä esitystä, joka antaa kunnalle oikeuden myöntää poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta myös alueellisena, esimerkiksi koko kaupunginosaa koskevana. Esitetyllä muutoksella voidaan mielestämme vaikuttaa positiivisella tavalla yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja tiivistymiseen ja samalla edistää olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa kulloisenkin ajankohdan tarpeita vastaavana.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Jani Saarinen
toimitusjohtaja

Helena Kinnunen
johtava lakimies

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Mauri Marttila
tutkimusjohtaja