

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)

Rakentamisen vastuut

Suurena epäkohtana lakiesityksessä on pakottava viiden vuoden vastuu-aika joka on vahingollinen koko alalle ja erityisesti pk rakentajille.

Tämä ei parantaisi laatua vaan antaisi tilaajille mahdollisuuden jättää huoltotoimenpiteet vähemmälle viideksi vuodeksi, mikä johtaisi erimielisyyksiin, näyttö ongelmiin ja vastuupäselvyyksiin.

Viiden vuoden vastuu-aika olisi myös esityksen mukaan pakottava elinkeinoharjoittajien välillä, mikä rikkoisi sopimusvapautta. Rakennusalan yleiset sopimusehdot (YSE 1988) käytetään elinkeinoharjoittajien välillä kun sopimusta tehdään ja siinä voidaan hyvin sopia asioita vaikka kohteessa olisi erityispiirteitä.

Viiden vuoden vastuu-aika toisi lisäkuluja ja kaventaisi kilpailua.

Jos viiden vuoden vastuu-aika toteutuisi voisi olla ongelmia saada viiden vuoden vakuuksia pankeilta tai vakuuslaitoksilta ja hinnoittelu ei ole tiedossa.

Tämä taas vaikeuttaisi rakennusliikkeiden toimintaa koska vastuut voisivat nousta viiden vuoden aikana kestävämmäksi ja voisi estää uusien kohteiden tarjoamista ja toteuttamista, koska vakuuksien saaminen voi vaikeutua.

Vastaavan työnjohtajan asema

Vastaava työnjohtaja ei voi olla riippumaton, vastaava työnjohtaja on rakennusliikkeen palkkaama ja tärkein rakennusliikkeen edustaja työkohteessa. Jos vastaava työnjohtaja olisi riippumaton työnantajaansa voisi tulla aika erikoisia tilanteita.

Vastaavaa työnjohtajaa ei saa sekoittaa tilaajan palkkamaan työmaan valvojaan.

Muutoksenhaku rakentamisen luvitukseen

Rakentamisluvasta valittamisen oikeutettujen piiriä pitäisi kaventaa eikä laajentaa.

Valituksen tekemisestä pitäisi tehdä maksullinen.

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

Muu [1000]

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

Muu [50]

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 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?

-

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

-

Knip Tom
Oy Tom Knip Ab