

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Yleistä

Esitysluonnos on kunnianhimoinen ja vaikutuksiltaan laajakantoinen. Ehdotuksella on merkittävää vaikutusta kaikkien valtion liikelaitosten toimintaympäristöihin, ml. Senaatti-konsernin liikelaitokset (jatkossa "Senaatti"). Monet esitysluonnoksen yksityiskohdat ovat kuitenkin vielä yleisluonteisesti todettuja ja kaipaavat paljon tarkennuksia, jotta esitysluonnoksen mukaiset uudistukset toimitaisivat.

Esitysluonnoksen tavoitteet rakennetun ympäristön digitalisaation edistämiseksi ovat kannatettavia ja Senaatti esittää näiltä osin vain, ettei ns. digitaalisen kaksosen käyttöä sisällytettäisi pakollisena velvoitteena lainsäädäntöön. Velvoite olisi nykyisillä teknisillä keinoilla erittäin raskas ja taloudellisesti kallis toteuttaa. Julkisen sektorin rakennettu omaisuus muodostaa merkittävän kansallisen varallisuuserän. Esityksen mukaiset rakennetun ympäristön tietoihin liittyvät tavoitteet ja kehitystoimenpiteet ovat myös julkisen sektorin tilakannan johtamisen ja tuottavuustoimenpiteiden suunnittelun kannalta hyödyllisiä. Julkisen sektorin rakennetun omaisuuden ohjauksessa tulisikin edistää entistä enemmän laadukkaan ja yhdenmitallisen tietopohjan muodostamista ja hyödyntämistä.

Määritelmät

Lain perusteluissa olisi hyvä avata termien "rakennus", "rakennuskohde" ja "rakentaminen" käyttämistä, jotta säännösten soveltajalle avautuu, miksi osa vaatimuksista on kohdistettu vain rakennuksiin (esim. luvun 26 väliotsikon "olennaiset tekniset vaatimukset" alla olevat lainkohdat), mutta ei muihin rakennuskohteisiin, jota luvanvaraisuus (208 §) kuitenkin koskee.

Kaavoitus, kunnan maapolitiikka, maankäyttösopimukset ja yhdyskuntarakentamisen maksut

Esitysluonnoksen maankäyttöä koskeva osio on Senaatin kiinteistökehitystoiminnan kannalta hyvin keskeinen. Osion tarkastelun keskiössä on ollut Senaatin yhteiskuntavastuu – Senaatti kannattaa yhtäältä esitysluonnoksessa esitettyjä ympäristötavoitteita, mutta toisaalta Senaatti on huolissaan kuntien kaavoituksen resurssien riittävydestä.

Kaupunkiseutusuunnitelma, 50–51 §

Esitysluonnoksesta tulisi poistaa kaupunkiseutusuunnitelmaa koskeva 50 § sekä sitä koskeva tekninen säännös 51 §. Senaatti näkee, että pakollisen kaupunkiseutusuunnitelman myötä kuntien kaavoittajien työmäärä lisääntyisi ja näin ollen kaupunkiseutusuunnitelma hidastaisi entisestään kaavoitusta. Pakollinen kaupunkiseutusuunnitelma olisi ylikunnallisen päätöksenteon johdosta haastava ja uutena pakollisena elementtinä se veisi kohtuuttomasti kaavoittajien resurssia suhteessa saavutettavaan hyötyyn. Esitysluonnoksen mukaisella kaupunkiseutusuunnitelmalla ei ole alueidenkäytön suunnitteluun, rakentamiseen tai muuhun suunnitteluun kohdistuvia oikeusvaikutuksia, mikä vähentää merkittävästi kaupunkiseutusuunnitelman vaikuttavuutta. Esitetty uusi kaavataso rajatuin valitusmahdollisuuksineen lisäisi nykytilanteeseen verrattuna viivettä alueiden saamisessa tarkoituksenmukaiseen uudiskäyttöön. Senaatin näkemyksen mukaan kuntarajat ylittävää yhteistyötä tehdään jo nykyisellään maankäytössä. Lisäksi valtion ja kaupunkiseutujen kuntien väliseen yhteistyöhön on jo olemassa toimivat yhteistyövälineet (esim. MAL-sopimukset).

Muilta osin Senaatti pitää esitysluonnoksessa kaavoitukseen ehdotettavia muutoksia pääosin kannatettavina ja hyvinä, vaikka Senaatti olisikin toivonut maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen joustavoittavan ja ripeyttävän kaavoitusta.

Asemakaavan laatimisaloite, 49 §

Asemakaavan laatimisaloitetta koskeva 49 § on uusi säännös siltä osin, että nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa ei vastaavaa säännöstä ole. Lainkohdan ulottuessa soveltumaan paitsi uuden asemakaavan laatimiseen myös voimassa olevan asemakaavan muuttamiseen, tulisi lain perusteluissa tarkemmin avata, mitä uudella 49 §:llä tavoitellaan nykytilaan verrattuna. Lainkohdan perustelut ovat tältä osin hyvin suppeat.

Senaatti näkee, että kiinteistökehitystoiminnalle nykymallinen (kuntalain (410/2015) 23 §:n kunnan jäsenen aloiteoikeuteen pohjautuva) maanomistajan kaavamuutoshakemusten mahdollisuus on

hyvä, toimiva ja maanomistajille (erityisesti kiinteistöjen kehittämisen kannalta) elintärkeä. Senaatti pitää toimivana nykyistä kaavakehitystapaa, jossa kunnilla on selkeästi kaavamonopoli, mutta jossa myös maanomistaja voi tarvittaessa tuottaa kaavoitusta tukevaa materiaalia vireille laittamaansa kaavamutoshakemukseen kaavoittajan resurssien säästämiseksi. Senaatti korostaa, ettei se katso esitysluonnoksen poistavan tai muuttavan edellä kuvattua nykyistä hyvää yhteistyökäytäntöä ja toivoo siten, että esityksen perusteluissa selkeämmin todettaisiin nykymallisen maanomistajälähtöisen käytännön pysyvän yhtenä tärkeänä tapana edistää kaavoitusta.

Senaatti näkee hyvänä lakiehdotuksessa esitetyt vaatimukset aloitteen perusteluille ja laadulle, koska kaavoituksen resursseja on järkevää kohdistaa hyvin perusteltujen ja valmisteltujen aloitteiden edistämiseen. Niin ikään Senaatti pitää kannatettavana lakiin esitettyä määräaika aloitteen käsittelylle. Jotta kaikki aloitteet ehditään käsitellä riittävän huolellisesti, Senaatti kuitenkin esittää harkittavaksi esitetyn määräajan pidentämistä neljästä kuukaudesta kuuteen kuukauteen.

Lisäksi Senaatti näkee, että ko. lainkohdan yksityiskohtaisissa perusteluissa olisi hyvä tarkentaa, mitä kunnan jäsenellä kaavoitus- ja rakentamislaisissa tarkoitetaan – sillä tarkoitettaneen kuntalain mukaista kunnan jäsenen mukaista käsitettä. Kuntalain 3 § mukaan kunnan jäsen on 1. henkilö, jonka kotikuntalaisissa (201/1994) tarkoitettu kotikunta kyseinen kunta on (kunnan asukas), 2. yhteisö ja säätiö, jonka kotipaikka on kunnassa; 3. se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa.)

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

Maankäyttökorvaukset 21 luku, (141 §, 144 § ja 145 §)

Senaatin näkemyksen mukaan avoimuuden lisääminen maankäyttökorvauksiin on kannatettavaa, mutta myös kunnan pitkän aikavälin ennustettava maapolitiikka olisi tärkeää. Esitysluonnoksessa 144 §:ssä esitetään toteuttamismaksun enimmäismäärän korotusta 60:stä prosentista 70:een prosenttiin maan arvonnoususta. Senaatin näkemyksen mukaan toteuttamismaksun tasoa ei tule nostaa, vaan nykyinen taso tulee säilyttää. Senaatin mielestä hallitusohjelman tavoite kuntien maapolitiikan vahvistamisesta tulee suunnata asuntotuotannon ja täydennysrakentamisen edistämiseen. Toteuttamismaksujen tason nosto voisi vaikeuttaa maankäyttösopimusneuvotteluja välillisesti ja näin osaltaan hidastaa sekä kuormittaa kaavoitusta.

Senaatti pitää hyvänä, että luonnoksen 141 §:ssä esitetään kunnalle velvollisuus arvioida ja tiedottaa, miten maankäyttömaksut kohdentuvat asemakaavahankkeen aiheuttamien kunnan kustannusten kattamiseen. Keskeistä tässä arvioinnissa olisi Senaatin näkemyksen mukaan huomioida olemassa olevan infran hyödynnettävyys maankäyttökorvausta alentavana tekijänä ja varmistaa maankäyttömaksulla katettavan yhdyskuntarakentamisen kohdentuminen siihen liittyvän asemakaavan vaikutusalueelle. Näin kohdistettaisiin yhdyskuntarakenteen tiivistämistä enemmän kestäväen kehityksen mukaiseen täydennysrakentamiseen sekä edistettäisiin siten myös resurssiviisaita ja kestäviä liikkumistapoja suosivia kaavaratkaisuja. Senaatti huomauttaa, että

kuntien arvioinnin ja tiedottamisen ei tule kuitenkaan olla niin yksityiskohtaista, että se osaltaan hidastaisi kaavoitusta.

Lisähuomiona Senaatti haluaa todeta esitetyn 145 §:n arvonnousun laskemisesta, että esitysluonnoksen yksityiskohtaisia perusteluja tulisi selventää siltä osin, mitä lähtöarvolla tarkoitetaan. Senaatin näkemyksen mukaan 145 § 2 mom. mainitulla lähtöarvolla (tai perusteluissa mainitulla alueen arvolla) ei liene tarkoitettu euromääräistä arvoa, vaan sillä on tarkoitettu alueen kaavan vireilletulohetken mukaista käyttötarkoitusta. Mikäli kaavoitus kestäisi esimerkiksi 10 vuotta, maanarvo tänä kaavoitusaikana joka tapauksessa nousisi eikä näin ollen ole perusteltua, että arvonnousua laskettaessa lähtötasona voitaisiin pitää ko. kohteen euromääräistä arvoa kaavan vireilletulohetkenä.

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

Rakentaminen

Rakentaminen puolustustarkoitusta varten, 180 §

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston mahdollinen rooli sellaisissa hankkeissa, joihin ei tarvita rakennuslupaa, on säädettävä laintasoisesti.

Väliaikainen rakennus, 188 §

Senaatti pitää erityisen hyvänä ja tärkeänä väliaikaisuuden määräajan pidentämistä nykyisestä viidestä vuodesta kymmeneen vuoteen.

Uusiutuvista lähteistä olevan energian vähimmäisosuus, 192 §

Senaatti pitää yleisesti kannatettavana uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuutta rakennuksen kokonaisenergian ostohinnasta, koska vaatimus on esityksessä sidottu ainoastaan tapauksiin, joissa vaatimusten toteuttaminen on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Esityksessä todetaan, että esitys ei koske puolustushallinnon rakennuksia. Senaatti näkee, että näihin tavoitteisiin on helppo sitoutua. Senaatti näkee kuitenkin haasteena ko. lainkohtaa soveltavalle taholle jäävän harkintavallan ja sen, miten vaatimukseen pääseminen varmistetaan käytännössä. Harkintavallan tarkemman määrittelyn puute on esimerkiksi kiinteistön omistajan riskienhallinnan kannalta ongelmallista.

Kansallinen päästötietokanta, 193 §

Kansallinen päästötietokanta on tärkeä edellytys rakennuslupaprosessissa pakolliseksi selvitykseksi tulevalle ilmastaselvitykselle. Senaatti pitää säännöstä onnistuneena.

Rakennuksen vähähiilisyys, 206 §

Senaatti pitää tärkeänä rakennushankkeen hiilivaikutusten selvittämistä ilmastaselvityksen avulla osana rakennuslupamenettelyä. Laajamittaisesti korjattavan rakennuksen tarkempi määrittely olisi kuitenkin tarpeen, jotta ilmastaselvityksen laatimisvelvollisuus kohdistuisi korjausrakennuskohteisiin valtakunnallisesti yhdenmukaisella tavalla. Perusteluissa käsitellään lakiin 733/2020 kirjattua laajamittaisen korjauksen määritelmää toteamatta kuitenkaan, onko samaa määritelmää tarkoitus soveltaa kaavoitus- ja rakentamislaisissa tarkoitetuissa korjaushankkeissa.

Rakentamisen luvanvaraisuus, 208 §

Esitetyn pykälän 3. momentissa käytetty ilmaus "vähäistä merkittävämpi" on hyvin tulkinnanvarainen ja sitä tulisi täsmentää esimerkiksi viranomaisohjauksella.

Rakentamislupaan kuuluva sijoittamislupa ja toteuttamislupa, 209 §

Kaksivaiheisen rakentamisluvan riskinä on, että sääntely ja byrokratia lisääntyvät, mikäli molemmat lupavaiheet tarkastellaan maksimitarkkuuksin. Tämä on vastoin ajatusta siitä, että nykyisen lupaprosessin velvoitteet eivät lisääntyisi vaan jakautuisivat kahteen vaiheeseen. Valitusoikeus lupapäätöksestä voi johtaa yksittäisen hankkeen osalta kahdesta eri lupapäätöksestä valittamiseen ja siten pidentää hankkeiden läpimenoaikoja.

Rakennuksen purkamislupa, 217 §

Purkamislupa on Senaatin näkemyksen mukaan myönnettävä jo sillä perusteella, jos rakennuksella ei ole käyttötarkoitusta tai tilanteessa, jossa rakennus on huonokuntoinen. Edellytyksiä ei siten tulisi edellyttää samanaikaisesti (lakiesityksessä tai -sanon sijaan on käytetty ja-sanaa). Käyttökelvottomien rakennusten ylläpitovelvoite siitä syystä, ettei niille myönnettäisi purkulupaa olisi kestävämpi.

Rakennuskohteen tietomalli, 222 §

Senaatti ymmärtää, että tietomallinnusvaade kohdistuisi rakennuksiin, joille haetaan rakentamislupaa. Puolustusvoimien turvaluokiteltuja kohteita ei tulla viemään kansalliseen digitaaliseen kantaan. Muidenkaan hallinnonalojen turvaluokiteltuja tietoja ei sellaisenaan voida viedä kansalliseen tietokantaan. Tämä edellyttää tarkempaa määritelmää suunnittelijoista. Epäselväksi jää, koskeeko kansallisen digitaalisen kaksosen vaade esim. turvateknisiä suunnittelijoita, akustisia suunnittelijoita sekä irtokalustesuunnittelijoita.

Lakisääteinen digitaalisen kaksosen reaaliaikainen ylläpitäminen on merkittävä lisävaade kiinteistönomistajille. Tällä hetkellä ei siihen ole valmiuksia eikä valmiita käytäntöjä juuri millään kiinteistön omistajalla, ml. Senaatti. Parhailtaan Senaatti tarkastelee vaatimusmäärittelyjä ylläpidon aikaiselle digitaaliselle kaksoselle. Senaatti pystyy tällä hetkellä juuri ja juuri tuottamaan hallinnon tilahallinnan pohjapiirustustason tiedot tilojen käyttötarkoituksineen ja pinta-alatietoineen, mikä on murto-osa yhden suunnittelualan (arkkitehtisuunnittelu) tiedontuotannosta. Kaikkien suunnittelualojen tietojen ylläpitäminen on sinänsä kannatettava tavoite ja selkeä paradigmanmuutos, mutta digitaalisen kehitystyön ja todennäköisesti myös henkilötyömäärän näkökulmasta kallis päämäärä. Ehdotetun pykälän kirjaus on ongelmallinen.

Koska kyse on suunnitelmien esitystavasta, Senaatin näkemyksen mukaan olisi parempi, jos laissa todettaisiin, että esitystavoista säädetään asetuksella. Jos pyrkimys on todella teettää kaikista rakentamisluvanvaraisista suunnitelmista tietomallit, saataisiin näin siirtymäajalle helpommin joustavuutta. Senaatin ymmärryksen mukaan kunnilla on tähän asti ollut laajat valtuudet määrittää, millaisia rakennussuunnitelmia lupaprosessiin hyväksytään.

Rakentamislupahakemus, 223 §

Turvaluokitellussa käytössä olevien rakennusten lupahakemuksiin tai niiden liitetietoihin saattaa sisältyä salassa pidettävää tietoa, jota tulee käsitellä salassa pidettävän tiedon käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti. Rakennusvalvonnalle tulee asettaa vaatimuksia salassa pidettävän tiedon suojaamiseksi esimerkiksi siten, että turvaluokiteltu tieto häivytetään tai sitä ei ylipäätään säilytetä kunnallisessa tietokannassa.

Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta, 224 §

Senaatti näkee haasteita kunnille asetetussa vaatimuksessa varata kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksesta tilanteissa, joihin sovelletaan ympäristövaikutusten arvioinnista annettua lakia (YVA-laki, 252/2017). YVA-menettelyyn sisältyy jo itsessään tällainen

kuuleminen YVA-lain nojalla, joten ehdotetun lainkohdan tarpeellisuutta kannattaisi vielä harkita. Lisäksi Senaatti katsoo, että valitusmenettelyllä saattaisi olla luonnoksessa arvioituja vähäisiä vaikutuksia suurempia vaikutuksia joihinkin hankkeisiin. Näin ollen olisi tarpeellista tehdä riittävässä määrin lisää vaikutusarviointia tällaisten hankkeiden osalta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus, 254 §

Esitysluonnoksen mukaan rakentamisen laatuun liittyen rakentamiselle on varattava riittävä aika. Aiemmasta tekstiehdotuksesta poiketen hallituksen esitysluonnokseen on tarkennettu, että velvollisuus on olemassa vain silloin, kun hankeaikataulu on rakennushankkeeseen ryhtyvän päätösvallassa. Senaatti pitää tarkennusta myönteisenä asiana.

Pykälän käytännön merkitys jäänee kohtalaisen vähäiseksi, sillä hankkeen aikataulut laaditaan pääsääntöisesti päätoteuttajan toimesta ja hyväksytään eri hankeosapuolilla. Tällöin aikataulun toteutuskelvottomuuteen ei voitane jälkikäteen pätevästi vedota.

Pääsuunnittelija, 255 §

Senaatin näkemyksen mukaan pääsuunnittelulle määriteltävä selkeä vastuu on hyvä kehityssuunta.

Rakentamisen laadun kannalta on jatkossakin tärkeää, että pääsuunnittelija huolehtii sekä suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että suunnitelmat muodostavat kokonaisuuden. Senaatti pitää myös hyvänä, että pääsuunnittelijan vastuu ei ulotu toisten suunnittelijoiden laatimien suunnitelmien sisältöön, vaan näistä vastaa kukin erikoissuunnittelija osaltaan.

Senaatti kannattaa periaatetasolla viiden vuoden vastuuajaa pääsuunnittelijalle, vastaavalle rakennussuunnittelijalle ja vastaaville erityissuunnittelijoille, mutta vastuun ja sen ajallisen ulottuvuuden tulee olla sopimusvapauden piirissä.

Kaavoitus- ja rakentamislain tai muunkaan lainsäädännön ei tulisi määritellä yksityiskohtaisesti, kenen tehtäväksi missäkin hankkeessa määräytyy tarkentaa suunnittelu- ja toteutumamallia rakennuslupaa varten, vaan sen tulee olla hankkeeseen ryhtyvän vastuulla ja harkintavallassa vapaasti sovittavissa.

Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan vastuu, 258 §

Senaatti pitää hyvänä muutoksena sitä, että toteutusvastuun määritelmää on muutettu esitykseen kattavammaksi (sisältäen toteutuksen suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan, hyvän rakennustavan ja sopimuksen mukaisesti).

Senaatin näkemyksen mukaan esitykseen olisi lisättävä säännös päävastuullisen toteuttajan yhteensovitovelvollisuudesta siten, että päävastuullisen toteuttajan olisi huolehdittava siitä, että eri urakoitsijoiden työt muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät suunnitelmien mukaisesti.

Viiden vuoden vastuuajan tulisi koskea kaikkia urakoitsijoita oman suorituksensa osalta. Vastuun tulee perustua tosiasialliseen rooliin ja suoritukseen hankkeessa eikä esimerkiksi siihen, onko urakoitsija sopimussuhteessa suoraan rakennushankkeeseen ryhtyvään vai päävastuulliseen toteuttajaan.

Senaatti kannattaa periaatetasolla viiden vuoden vastuuajaa, mutta vastuun ja sen ajallisen ulottuvuuden tulee olla sopimusvapauden piirissä.

Valvoja, 261 §

Valvoja toimii hankkeissa rakennushankkeeseen ryhtyvän mandaatilla ja edunvalvojana. Valvojan vastuusta ja roolista, kuten muidenkaan konsulttien, ei tulisi säätää laissa, vaan hankkeeseen ryhtyvällä tulisi sopimusvapautteen perustuen olla mahdollisuus hyödyntää tai olla hyödyntämättä konsultteja haluamassaan laajuudessa ja tehtävissä.

Rakennushankkeen vaativuus, 265 §

Rakennushankkeen vaativuusluokittelun määrittely laissa ja asetuksessa ei Senaatin näkemyksen mukaan ole tarkoituksenmukaista.

Jätehuolto, 291 §

Esityksen yksityiskohtaisissa perusteluissa puhutaan päävastuullisesta toteuttajasta, mutta varsinaisessa pykälässä puhutaan sen sijaan rakennushankkeeseen ryhtyvistä. Tässä on ristiriita; kumpaa termiä on laissa tarkoitus käyttää?

Rakennuksen katsastus, 306 §

Esitysluonnoksessa esitetään hyvin yleisluonteisesti tietyille rakennuksille katsastusvelvollisuutta. Vaikka Senaatin osalta katsastusvelvollisuus on kannatettava eikä se todennäköisesti aiheuta suuria muutoksia Senaatin jo käytössä olevaan katsastusmalliin, Senaatti pitää tärkeänä, että rakennuslalle itselleen jätetään mahdollisuuksia kehittää alan toimintaa. Katsastusvelvollisuuden sisällyttämistä lakiin tulee punnita tarkasti.

Lisäksi katsastusvelvoite tarvitsisi tarkennuksia toimiakseen. Esitysluonnoksessa ehdotetaan katsastusvelvoitteen kohdistamista rakennuksiin, jotka käyttötarkoituksensa vuoksi ovat suuren käyttäjämäärän käytössä. Senaatti kiinnittää huomiota siihen, että rakennus voi olla merkittävä, vaikka se ei olisikaan suuren käyttäjämäärän käytössä. Määritelmä ja sen soveltamisala tulisi määritellä tarkkarajaisemmin, jotta rakennuskohtainen soveltaminen olisi sovellettavissa.

Esitysluonnoksesta ei myöskään selviä, mihin rakennuksen osa-alueisiin tai järjestelmiin katsastusvelvollisuus kohdistuu, tai onko samalla katsastajalla pätevyudet kaikkien järjestelmien osalta. Lisäksi sertifiointilainsäädännön laatumiselle tulee varata riittävästi aikaa.

Markkina- ja turvallisuusvalvonta, 314 §

Senaatti pitää hyvänä luonnoksen mukaista ehdotusta Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toimivaltuuksien muuttamista rakennustuotteiden markkina- ja turvallisuusvalvonnassa.

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 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 (kerrosneliometriä

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?**

Senaatin näkemyksen mukaan esitysluonnoksen perusteluissa on otettu tähän ihan hyvin kantaa, mutta on toki hyvä kysymys, miten kunnan viranomaisen harkintavalta voisi mennä hallinnollisen yhdenvertaisuusperiaatteen ohi. Tästä johtuen harkintavallan rajat sekä se millaisia asioita harkintavaltaa käytettäessä on sallittua ottaa huomioon, tulisi säädellä lain tasolla mahdollisimman tarkasti.

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?

Vastuuta koskevien pykälien tulee olla dispositiivisia, muussa tapauksessa ajaudutaan väistämättä tilanteeseen, jossa jonkin nykyisin käytössä olevan tai mahdollisesti uudenlaisen urakkamuodon, jota ei ole vielä kehitettykään, käyttöä ja toimintaedellytyksiä päädytään tahattomasti rajoittamaan.

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

On vaikea arvioida, missä määrin grynderit kykenevät siirtämään päävastuullisen toteuttajan vastuusta syntyviä vastuita riskivarauksina uusien asuntojen hintoihin ja missä määrin puolestaan esimerkiksi vallitseva kilpailu rajoittaa hintojen nousua. On myös huomattava, että nimenomaan kuluttajan asemaa suojataan myös muualla kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa. Asuntokauppalain 4 luku (mm. 20 §) laajentaa jo nykyiselläänkin perustajaurakoitsijoiden vastuuta siitä, mitä se puhtaasti rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) nojalla olisi, jolloin päävastuullisen toteuttajan vastuu ei kuluttajille markkinoitavissa kohteissa lisäännä ainakaan kovin dramaattisesti.

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

Senaatin toimialaan ei kuulu lyhytaikainen majoitustoiminta, mutta Senaatti kehottaa harkitsemaan kuuluvatko ehdotetut muotoilut tähän lakiin tai ylipäätään lain tasolla säänneltäviksi.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Esitysluonnos on kunnianhimoinen ja vaikutuksiltaan laajakantoinen. Ehdotuksella on merkittävää vaikutusta kaikkien valtion liikelaitosten toimintaympäristöihin. Senaatti kannattaa esitysluonnoksessa esitettyjä ympäristötavoitteita, mutta toisaalta Senaatti on huolissaan kuntien kaavoituksen resurssien riittävydestä. Lisäksi ehdotetut muutokset voivat aiheuttaa käsittelyaikojen venymistä ja kustannusten nousua.

Kaijala Elsa
Senaatti-kiinteistöt