

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Lausunnonantaja yhtyy Rakennusteollisuus ry:n lausuntoon erillisessä liiteasiakirjassa esitettyin täydennyksin.

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

Lausunnonantaja yhtyy Rakennusteollisuus ry:n lausuntoon erillisessä liiteasiakirjassa esitettyin täydennyksin.

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

Lausunnonantaja yhtyy Rakennusteollisuus ry:n lausuntoon erillisessä liiteasiakirjassa esitettyin täydennyksin.

### 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.**

Lausunnonantaja yhtyy Rakennusteollisuus ry:n lausuntoon.

**Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä**

Muu [maksuvelvollisuuden alkamisen rajaa ei tule madaltaa nykyisestä. Rajaa määriteltäessä tulisi huomioida Rakennusteollisuus ry:n lausunnossa esitetyt tosiseikat. ]

**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?

Lausunnonantaja yhtyy Rakennusteollisuus ry:n lausuntoon.

**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?**

Lausunnonantajan näkemyksen mukaan keskeistä olisi säilyttää osapuolten sopimusvapaus. Olennaista ei olisi tarkastella lakimuutoksen vaikutuksia vain yksittäisten toteutusmuotojen näkökulmasta (kuten allianssi tai IPT-hankkeet), vaan mahdollistaen ja turvaten yhteistoiminnallisten sopimusmallien jatkuva kehittäminen. Kts. myös liitteenä oleva erillinen lausunto.

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

Lausunnonantaja yhtyy Rakennusteollisuus ry:n lausuntoon erillisessä liiteasiakirjassa esitetyin täydennyksin.

**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?**

**Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä**

[YIT Oyj lausunto\\_HE Kaavoitus- ja rakentamislainsi.pdf](#)

Nikkilä Tarmo

YIT Oyj - YIT Oyj lakiasiat, lakiasiaintohtaja Juha Jauhiainen /  
lakiasiaintohtaja Tarmo Nikkilä