

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)

Lakiuudistuksen alkuperäiset tavoitteet: ilmastonmuutoksen torjuminen, kestävän kehityksen, rakentamisen laadun ja vastuukysymysten kehittäminen sekä digitalisaation parempi hyödyntäminen tulevaisuudessa ovat erinomaisen kannatettavia.

Toivottavaa on, että lakiuudistuksella kyetään vaikuttamaan rakennusten elinkaaren kattavaan laadunvarmistukseen ilman, että lisätään tarpeetonta sääntelyä ja epäselviä vastuita. Rakennuksen elinkaaren eri vaiheet tulee saada linkitettyä saumattomasti toisiinsa suunnittelusta rakentamiseen sekä käyttöön ja ylläpitoon.

Suunnittelun, rakennustyön ja ylläpidon laadun varmistamista tulee tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Lakiesityksessä tähän on otettu kantaa mm. pykälissä 275 § Laadunvarmistusselvitys ja 282 § Rakennustyön tarkastusasiakirja. Näiden menettelyiden merkitystä tulee nostaa ja sisällyttää niihin myös suunnittelu ja ylläpito. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että suunnittelija määrittelee, miten laatu todennetaan ja dokumentoidaan työn aikana. Toteuttajan tulee noudattaa suunnittelijan määrittelyjä. Suunnittelijan tulee myös määritellä ylläpidon tehtävät rakennuksen elinkaaren eri vaiheille. Yksi tapa osoittaa em. elinkaaren mukainen laadunvarmistus on pykälän 232 § Rakennuskohteen toteutumamalli.

Ilmastonmuutoksen torjuminen edellyttää resurssien tehokasta käyttöä jätelain etusijajärjestyksen mukaisesti. Jätelain mukaan ensisijaisesti on vähennettävä syntyvän jätteen määrää ja haitallisuutta ja vasta toissijaisesti on mietittävä uudelleenkäyttöä ja kierrätystä.

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.

-

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliömetriä

-

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

-

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?

-

Råman Tuula
Rakentamisen laatu RALA ry