

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 kokonaisuuteen:

NURMEKSEN KAUPUNKI

07.12.2021

Rakennusvalvonta

Rakentamisen vähähiilisyys:

- Laskenta- ja raja-arvot ovat vielä keskeneräisiä ja teoreettisia. Pelkona on, että kehitysasteella olevalla menetelmällä rakentamisen laatu heikkenee.
- Vähähiilisuuden (hiilikädenjälki) laskentamenetelmä tulee vakiodia ja menetelmälle perustelut.

Sujuvoittaminen:

- Esityksen mukaan sujuvoittamiseen pyritään yksinkertaistamalla lupajärjestelmää.

Tämä tarkoittaa mm. alle 30 m² rakennusten rakentamista lausunnolla olevan lain antamalla luvalla.

En kannata esitystä

Tästä seuraa ongelmia.

- Miten jälkivalvonta, joka tulee lisääntymään? Miten käy ohjauksen, neuvonnan ja ennakkovalvonnan?
- Rakennuksiin liittyvät valitukset lisääntyvät ja sitä kautta kuormittavat lupaviranomaisia sekä oikeuslaitoksia – mihin pykäliin, määräyksiin voidaan vedota?
- Miten paloturvallisuus ja naapuri kiinteistön rakennukset huomioidaan?
- Miten sijainnin merkitseminen ja riittävät etäisyydet rajoihin, rantaan sekä olemassa oleviin omiin ja naapurin rakennuksiin? Näissä tilanteissa rakennustarkastaja joutuu ns. selvitysmieheksi.
- Miten rakennusrekisteri ja pysyvä rakennustunnus (PRT)?
- Miten yksittäisen rakennuksen osoite?
- Saunarakennukset ovat usein alle 30 m²

Rakennusten katsastus:

- Mikä menettely ja mitä katsastuksella haetaan/painotetaan?

Korjauskohteet ja uudisrakentaminen?

- Rakenteet ja rakennusosien kunto/vauriot
- Sisäilmaan vaikuttavat tekijät
- Kiireellisyys
- Riskit
- Rakennusvalvonnan resurssit maakunnissa nousevat esille.

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 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?

-

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

-

Rokkonen Tapio
Nurmeksen kaupunki - Rakennusvalvonta