

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki

Lausunnonantajan lausunto

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

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on monella tapaa edelleen toimiva kun taas lausunnolla oleva kaavoitus- ja rakennuslaki ei näyttäisi sitä parantavan. Kaavoitus- ja rakennuslain uudistus ei siten vastaa sille alun perin esitettyjä tavoitteita ja sen valmistelu tulee keskeyttää. Perusteet edellä mainitulle löytyvät mm. Rakennusteollisuuden ja Kuntaliiton lausunnoista. Tässä muutamia huomioita rakennushankkeiden toteuttajan näkökulmasta:

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

Kaupunkiseutusuunnitelma: Kaavatasoja ei saisi nykyisesti ainakaan lisätä vaan pikemmin kaavoitusta tulisi sujuvoittaa. Kaavoituksen resurssit on jo nyt tiukilla ja kaavoitukseen käytettävä aika tulisi saada lyhenemään, nyt pelkona on että kaavoitukseen kuluu entistä enemmän aikaa.

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

Päävastuullisen toteuttajan vastuu:

Päävastuulliselle toteuttajalle esitetty viiden vuoden vastuu aika tulee nostamaan rakentamisen kustannuksia ja jopa vähentämään kilpailua alalla. Vastuu aikaan tulee hyvin todennäköisesti kytkeytymään vaatimus vakuuksista joita etenkin PK-yritysten voi olla mahdotonta saada noin pitkäksi ajaksi.

Tämän vastuun kirjaaminen lakiin rajoittaisi myös sopimisen vapautta poikkeuksellisella tavalla.

Vastaavalla työnjohtajalla tulee olla edellytykset toimia riippumattomasti rakennusvalvonnan niin vaatiessa:

Käytännössä hyvin monet vähänkään isompien hankkeiden vastaavat työnjohtajat ovat työsuhteessa päätoteuttajaan joka on esimerkiksi perustajaurakoinnissa myös rakennushankkeeseen ryhtyvä. Jos tällainen vaatimus tulisi lakiin tarkoittaisi se suurta muutosta nykyiseen järjestelmään ja suoranaisia ongelmia rakentajille. Lisäksi kun huomioidaan alalla jo vallitseva pula pätevistä ja kelpoisista vastaavista työnjohtajista niin tämä kohta tuntuu erityisen kummalliselta.

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 (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?

-

Hentinen Ilkka
Insinööritoimisto Hentinen Oy