

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)

Lakimuutoksen tavoitteena oli mm. kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittaminen sekä laadun parantaminen. Sujuvoittamiseen ei ole esitetty parantavia toimenpiteitä kuten esimerkiksi: Kaikkein tärkeintä yritysten toiminnalle prosessien sujuvoittamisen näkökulmasta on viranomaispäätösten käsittelyaikojen ennakoitavuus. Sujuvoittamista edistäviä palvelulupauksia ei tästä huolimatta ole esityksen säännöksiin sisällytetty. Katsomme, että viranomaiset tulee velvoittaa ilmoittamaan arvionsa siitä, kuinka kauan kaavamenettelyn eri vaiheiden arvioidaan kestävän tai / ja toiminnalle tulisi olla määräaikoja, jonka aikana työ tulee tehdä. Tämä toisi ennakoitavuutta ja läpinäkyvyyttä viranomaisten toiminnasta kunnassa myös kuntapäätäjille. Tällainen määrätietoinen johtaminen vaikuttaisi monella tavalla yhteiskuntaamme. Laadun parantamiseen on esitetty ”laastari” toimintaa, eikä olla pureuduttu perus juurisyyhin kuten mistä laatuongelmat syntyvät, kenen vaatimukset ovat taustalla ja miten saadaan toimintaan virtautettua paremmaksi. Tähän tarvitaan jokaisen prosessin toimijan työn ja toimintamallin parantamista sekä yhteistyötä. Nyt on vain osaoptioitu prosessia. Alla on muutamia konkreettisia kohtia:

1. Kaavajärjestelmä

- Kaupunki tuo esim. asumiseen kaavoitetuille alueille muuta kaavoitettavia vaatimuksia esim. asumiseen kaavoitettu alue. Kaupunki ”pakottaa” tekemään alueelle liikuntatilaa, päivittäistavarakauppaa, omia tilojaan (paloasema), jonka johdosta alueelle tarvitaan myös asunnoille rakenteellinen pysäköinti. -> tämä nostaa merkittävästi kokonaisuudessa asumisen kustannuksia.

- Kaavavaiheen aikana kaavaan tulee jatkuvasti ”yllättäviä” vaatimuksia -> Kaikki vaatimukset lisää kustannuksia ja nostavat asuntojen hintaa. Vapaampi määräystaso antaa mahdollisuuden tehdä enemmän tarpeen mukaista rakentamista ja antaa myöhemmässä vaiheessa taloyhtiölle vapaamman mahdollisuuden kehittää asuinympäristöä ajan saatteessa.
- Viherkerroin kaavoissa on käsittämätöntä. Jos kaavoitetaan kasvukeskuksiin ja suositetaan täydennysrakentamista, niin on hyvin keinotekoisia rakentaa vihreyttä keskustakortteleihin. Ketä se hyödyttää, jos vesikatto on rakennettu jäkälää täyteen, kun sinne ei kukaan näe.
- Jos kaupunki pakottaa rakentamaan asuntokaavoihin muuta rakentamista, nämä tulisi kompensoida maankäyttömaksuissa. -> esim. tyhjät liiketilat eivät palvele ketään.
- Päätöksenteko perustuu aivan liikaa ”yksittäisen” henkilön mielipiteeseen, eikä se saisi olla millään muotoa ohjaavana tekijänä.

2. Rakennuslupa

- alle 30m² rakennukset saa tehdä ilman lupaa -> tämä varmaan lisää entisestään ”riitatapauksia” naapurustossa.

3. Valitusoikeus

- Rakentamisluvasta valittamiseen oikeutettujen piiriä kasvatettaisiin pykäläehdotuksen myötä merkittävästi: Valitusoikeutta laajennettaisiin naapurikunnan, museoviranomaisen, ELY-keskuksen ja rekisteröidyn yhteisön kohdalla. Valitusoikeutta ei tule laajentaa pykälässä ehdotetulla tavalla museoviranomaisen, ELY-keskuksen ja rekisteröidyn yhteisön osalta, sillä lisääntyneet valitukset uhkaisivat merkittävästi hidastaa rakennuslupien käsittelyprosesseja ja sitä kautta viivästyttää hankkeiden käynnistymistä.
- Koko valitusprosessi on epädemokraattinen ja oikeusturvaa vaarantava - yksittäisen valituksen myötä hankkeet voidaan keskeyttää tai jättää toteuttamatta.
- ELY-keskusten valitusoikeus on kiellettävä -> ELY:llä tulisi olla lausunto-oikeus, joka käsitellään viranomaisen toimesta. ELY-keskuksen kanta ”valitusaikana” tulee aivan liian myöhäisessä vaiheessa ja aiheuttaa merkittäviä kustannuksia, sekä lisää aikataulupainetta. esim. Kymppikortteli ja Ratikka Näsinsaari.
- Museoviraston kantaa ei voida huomioida kaikissa hankkeissa. Tämä vaikeuttaa kaupunkikehitystä ja monessa hankkeessa estää tämän kokonaan. Tulisi hyväksyä, se tosiasia, että kaikkia rakennuksia ei voi tai ei kannata enää pelastaa. Maa on täynnä erilaisia teollisuuskiinteistöjä yms., joissa olevat piiputkin ovat valtava turvallisuusriski. Näiden kunnossapito on aivan turhaa ja erittäin kallista.
- Erittäin huonokuntoisiksi menneitä tai rakenteellisia virheitä olevat kiinteistöt tulisi purkaa, eikä korjata.

4. Maankäyttömaksu

- Nykyinen 40% arvonnoususta maanomistajan nettohyöty -> Lausunnossa oleva 70% lopettaa kehittämisen. Tässä ei ole mitään järkeä. Maanomistaja ei saa loppurahalla edes kaavaa laadittua hankkeelle.

- Täydennysrakentamishankkeissa vanhaa kiinteistöä ei tulisi koskea uudet kaavamääräykset.

5. Vastuut

- Pk- yrittäjien (pää toteuttaja ja kumppanit / aliurakoitsijat + suunnittelu) 5 vuoden vastuun ja mahdollisen vakuuden antaminen

tuo yrittäjille kestävämmän tilanteen. Vakuuslimitit tulevat loppumaan ja yrittäjien kasvutavoitteet pysähtyvät.

- 5 vuoden vastuu aika on liian pitkä. Urakoitsijan vastuu 2 vuotta maksimissaan. Asuntokauppalaissa on jo olemassa perustajaurakoitsijalle 10 vuoden vastuu aika.
- Lisäksi nämä kustannukset kasvattavat jälleen esim. asuntojen hintaa.
- Vastuut pitäisi olla suhteessa palkkion määrään -> törkeä ja tuottamuksellinen työsuoritus on kyseenalainen tapa ja aiheuttaa vaan ”konkursseja” eikä vahingonkorvausta tulla saamaan. Vastuu jatkossakin PU:lla niin kuin nyt on ollutkin.
- Jos vastaava työnjohtaja tekee virheen, niin suhteessa palkkion määrään vahingonkorvaus tulee olemaan kohtuuton. Vahinko voi olla miljoona luokkaa ja palkkio työstä tuhansia.

6. Tietomalli/Toteumamalli

- Tarvitseeko kaavaan tehdä aina visualisointeja ja tarkkoja suunnitelmia. Kaavavaiheen aikana hanke kehittyy ja muuttuu. Voisiko keskittyä siihen, että kaavoituksessa keskitytään määräystasolla ohjaan kaavaa ja visualisoinnit tulee vasta lupavaiheessa. Liian tarkat tietomallit aiheuttavat turhia kustannuksia kaavavaiheessa.

7. Vähähiilisyys ja energiatehokkuus

- Lupavaiheessa tulee tietää tosi paljon kaikkea rakentamiseen liittyvää. Tulisi säilyttää myös rakentamisen aikana suunnitelmien kehittämismahdollisuus muokata suunnitelmia. esim. Hiilijalanjälkeä laskettaessa on tiedettävä käytettävät tuotteet, näiden tuotteiden muutokset on oltava mahdollista rakentamisen aikana.
- Tämä uudistus lisää entisestään konsulttien määrää.

8. Muita rakennusteollisuuden kannalta tärkeitä asioita.

- Rakennustarkastajan pätevyys ei riitä millään nykyiselläkään tasolla. Vastuukysymykset tulisi olla lainsäädännön osalta suunnittelijoilla suunnitelmien oikeellisuuden ja määräystason osalta.
- Vastaava työnjohtaja tulisi olla ehdottomasti perustajaurakoitsijan palkkalistoilla, jos vastaava mestari on ”ostopalveluna”, niin se johtaa siihen, että vastaava tulee aliurakoitsijan taholta ja on osa suorittavaa porrasta. Tämä aiheuttaa merkittävän laaturiskin perustajaurakoitsijalle. Silloin kun vastaava mestari on perustajaurakoitsijan palkkalistoilla, niin on paras tapa varmistaa laadun oikeellisuus ja vastuut.

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 (kerrosneliometriä

-

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?

-

Olellaisten 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?

-

Sääksi Maarit
Arkta Oy