

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki

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)

Lausumme luonnoksesta ja siinä olevista valvojaa koskevista asioista seuraavaa.

Valvojan nimeäminen hankkeeseen on yleisesti hyvä asia ja todistetusti edistää hankkeen laadullista menestystä. Käytäntö on vakiintunut Suomessa ja se on havaittu toimivaksi hankkeen toteutusmuodosta riippumatta. Valvojan riippumaton, ammattitaitoinen ja oikeudenmukainen läsnäolo edesauttaa luvanvaraisen rakennushankkeen laadukkuutta. Mutta emme kannata lakiluonnosta siltä osin, että valvoja tuotaisiin lakiin vaan sen tulisi säilyä sopimusasiana.

Valvoja vastaa omasta työstään. Mikäli valvojan vastuu tuodaan lakiin, niin laissa tulisi säätää, että valvoja ei vastaa miltään osin suunnitelmista eikä rakentamisesta vaan jatkossakin suunnittelijoiden tulee vastata suunnitelmistaan ja rakentajan rakentamastaan työstä. Valvojalla ei ole tosiasiallisia keinoja tai mahdollisuuksia ottaa vastuuta suunnitelmista tai rakentamisen työstä. Valvojan tehtävään liittyen on syytä ymmärtää, että kyse on pitkälti huolehtimisvelvollisuudesta eikä siitä, että valvoja voitaisiin saattaa vastuuseen rakennustyössä tehdystä virheestä. Edellä mainittu huomioon ottaen, emme usko että valvojan vastuun tuominen lakiin ylipäättäänkin parantaisi rakennushankkeiden laadukkuutta tai edistäisi mitenkään alan tai yhteiskunnan etua.

Luonnoksessa esitetty viiden vuoden vastuu aiheuttaisi kohtuuttomia kustannuksia jo ennestään tuottavuuden ja talouden kanssa painivassa rakennusalaissa eikä sen uskota lisäävän laatua siinä määrin kuin luonnoksen perimmäinen tarkoitus on ollut. Nykyinen kahden vuoden takuu-aika käytäntö ja kymmenvuotisvastuu ovat toimivia. Tosiasiassa viiden vuoden vastuu-aika lisää kustannuksia, rakennusriitoja ja epäselvyyksiä siitä, onko vastuussa esimerkiksi käyttäjä, rakennuttaja, toteuttaja tai suunnittelija erityisesti silloin, kun käyttöönnotosta on kulunut niinkin pitkä aika kuin viisi vuotta.

Herää kysymys, millaisia asioita 3. - 5. vuotena nousisi esille. Näkökanta on myös se, että hankkeessa tulee tehdä toimenpiteitä ja tehtäviä ennakoivasti ja oikea-aikaisesti. Oikea-aikaisesti tehtynä tehtävät tulee tehdä laadukkaasti hankkeen aikana ja takuu- tai vastuu-aika on vain varalla, jolloin korjataan virheet ja puutteet, jos niitä ilmenee. Tätä vara-aikaa ei tulisi pidentää.

On myös ajateltava rakennusalan toteuttajien elinkaarta. Valitettavasti toteuttajat (erityisesti PK-urakoitsijat) poistuvat usein markkinoilta mm. konkurssien myötä joskus vain muutamankin vuoden toiminnan jälkeen. Pitkä vastuu-aika johtaa väistämättä riitoihin ja myöskin siihen, että heidän tekemien virheiden kantajia etsitään muista toimijoista.

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?

Koskelainen Vesa
Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy