

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

3 §

Maanpäällisten ja maanalaisten ulottuvuuksien määrittelyjä sekä kolmiulotteisen kaavoituksen käytännön reunaehdot tulee täsmentää.

4 § ja luku 7

Kaupunkiseutusuunnitelman roolia ja merkitystä aluesuunnittelun hierarkiassa tulee edelleen selkiyttää. Kaupunkiseutusuunnitelma ei ole lakiesityksen mukaan varsinainen kaavahierarkian kaavataso, mutta KRL luvun 7 mukaan kuitenkin se edellytetään laadittavan suurimmilla kaupunkiseuduilla ja mahdollistetaan muilla kaupunkiseuduilla. Missään ei kuitenkaan määritetä, mitä kaupunkiseutusuunnitelman on sisällettävä ja mikä on sen ohjausvaikutus esimerkiksi yleiskaavaan, asemakaavaan tai rakentamiseen.

13 §

Pykälässä määrätään, että kaavan laatijalla on oltava soveltuva korkeakoulututkinto ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus. Pykälän perusteluissa mainitaan, että vaatimus vastaisi nykyistä Maankäyttö- ja rakennuslakia. Luetaanko tässä siis AMK-tason tutkinto korkeakoulututkinnoksi? Jos ei, tämä pykälä johtaa siihen, että AMK-tason insinööritutkinnon suorittanut henkilö ei voi enää toimia kaavan laatijana, vaikka hänellä olisi vuosien kaavoituskokemus ja tämänhetkinen FISEn kaavan laatijan pätevyys. Nykyisin kaavan laatijan pätevyyden voi saada osoittamalla riittävän osaamisen ja kokemuksen. Pykälän sanamuoto ei näyttäisi kuitenkaan sallivan sitä jatkossa.

Luku 13

Luvussa 13 määritetään, miltä tahoilta milläkin kaavatasolla on pyydettävä lausunnot, mutta ei sitä, missä ajassa ja miten ko. lausunnot on pyytäjälle annettava. Kokemuksemme mukaan viranomaisten pitkät lausuntoajat ja niille vielä usein pyydetyt jatkoajat aiheuttavat kaavoitusprosessiin tarpeetonta pitkittymistä. Kun laissa edellytetään julkisilta tahoilta lausuntoja, tulisi valtion myös huolehtia siitä, että näillä tahoilla on riittävät resurssit lausuntojen antamiseen niin, ettei kunnille, kaavoituskonsultille tai rakentamiseen tarvittavaa kaavaa odottaville tahoille aiheudu viranomaistoiminnan resurssipuutteiden vuoksi haittaa.

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

-

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

- Rakentamisen laadun parantaminen ei tapahdu vastuiden pilkkomisella, jälkijättöisesti valvomalla eikä rakentamisaikoja pidentämällä
- Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on vastuu laadun tuoton edellytysten järjestämisestä, lähtötiedoista, pätevistä resursseista ja yhteisen ymmärryksen saavuttamisesta
- Suunnittelijoiden ja valvojien vastuun on perustuttava vain sopimussuhteisiin ja vastuu on voitava vakuuttaa sekä rajata ainakin vastuun luonteen ja määrän osalta
- Pääsuunnittelijan roolia rakennushankkeessa on kehitettävä ja vahvistettava
- KIRA-alan digitaalisuuden edistäminen nähdään positiivisena asiana
- Rakennusten määräaikaikaskatsastuksen asiakkoita vaatii tarkemman tekstityksen
- SKOL suhtautuu myönteisesti lakiesityksessä oleviin kiertotaloutta ja vähähiilisyttä edistäviin toimenpiteisiin

Hallitusohjelman tavoite rakentamisen laadun parantamisesta saavutetaan parhaiten korostamalla prosessin hallintaa, parempaa johtamista ja yhteistoiminnassa tapahtuvaa hankkeen laadun tuoton edellytysten tarkastelua etukäteen. Alalla vakiintuneita ohjeita ja sopimusehtoja sekä hyvän rakentamistavan parhaita käytäntöjä pystytään hyödyntämään myös uuden lain yhteydessä. Lakisääteisen vastuuajan määrittämisellä tai yksittäisten osapuolten vastuun tiukentamisella ei saavuteta haluttua tulosta, jos vastuuta ei sidota sopimussuhteeseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on saatava varmuus hankkeeseen osallistuvien tahojen riittävästä toimista hankkeen koordinoimisessa ja laadun varmistamisessa etukäteen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tärkeimpänä velvollisuutena on huolehtia, että hankkeen olennaiset lähtötiedot ovat olemassa, vaatimukset määritetty ja ymmärretty ja että hankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja muut toimijat, joilla on riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. Toimiviksi

ja kustannustehokkaiksi osoittautuneiden yhteistoiminnallisten menettelyiden (mm. allianssit) käytölle ei tule asettaa laista johtuvia esteitä tai vastuuvaatimuksia.

SKOL pitää ongelmallisena sitä, että suunnittelijoiden vastuu kohdistuu rakennushankkeeseen ryhtyvään, jonka kanssa suunnittelijalla ei välttämättä ole edes sopimussuhdetta. Lakiehdotusta ja hallituksen esitystä tulee selventää siltä osin, että tarkoitus ei ole luoda erillistä, lakiin perustuvaa vastuuperustetta, vaan virhe- ja vahingonkorvausvastuun tulee olla jatkossakin sopimusperusteista. Vastuuaikojen pidentäminen tulee vaikuttamaan suunnittelijoiden ja valvojen vastuuvakuutusten hinnoitteluun ja saatavuuteen.

Lakiesitys sisältää digitaalisuuteen liittyviä uudistuksia, jotka ovat omiaan parantamaan prosessien sujuvuutta ja alan tuottavuutta. Lakiesityksessä ei kuitenkaan ole otettu kantaa kansalliseen tietorekisteriin toimitettavien tietosisältöjen vähimmäistasosta. Rakennus- tai erityissuunnitelmien päivitys vastaamaan toteutusta ei ole lainsäädännöllä määriteltävä tehtävä. Suunnitteluun liittyviä ja sopimuksilla erikseen sovittavia tehtäviä (toteutumamallin laadinta tai päivitys vastaamaan toteutusta) ei myöskään tule määritellä laissa, vaan niistä voidaan antaa tarvittaessa asetustason säädöksiä.

Valvojan tehtävien ja vastuun määrittely viiden vuoden vastuuajalla edellyttää tarkennusta vastuun luonteesta ja kohdistumisesta. Valvojan tehtävien ja vastuuden kirjaaminen lakiin edellyttäisi tehtävien resursoinnin ja todellisen vaikutusmahdollisuuden sekä valvojan riippumattomuuden riittävää varmistamista. SKOL pitää tärkeänä, että vuoden 2014 uudistuksessa mukana ollut siirtymäsäännös suunnittelijan kelpoisuudesta poikkeuksellisen vaativissa hankkeissa tulee pitää edelleen voimassa ja lakiesitystä on tältä osin tarpeen täsmentää (erityisen tai poikkeuksellisen vaativat hankkeet).

Rakennusten määräaikaiskatsastusveloitteen täyttämisen seurannasta ei lakiesityksessä ole esitetty toteutusmallia. Digitaalinen käyttö- ja huolto-ohje on yksi tapa ylläpitää tietoa. Se ei kuitenkaan korvaa rakennuksen elinkaaren aikana tehtäviä konkreettisia katselmuksia, tutkimuksia ja tarkastuksia. Ne tulee joka tapauksessa tehdä, kun niitä tarvitaan. Rakennusten katsastusmenettely on lakiesityksessä esitetty epämääräisellä tasolla.

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 edistämismallia.

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?

Voimassa olevaan lakiin nähden päävastuullisen toteuttajan vastuu kokonaisuudesta ja laadusta muuttuisi ja kasvaisi. Näin ollen on tärkeää, että kaikinpuolinen tarpeellinen tiedonkulku suunnittelijoiden ja päätoteuttajan välillä varmistetaan. Näin ollen esitämme, että päävastuullisen toteuttajan olisi toimitettava tiedot rakennuskohteen etenemisestä sekä työmaalla tapahtuneista muutoksista pääsuunnittelijalle ja erityissuunnittelijoille ja yhdessä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa huolehdittava, että hankkeen aikana tapahtuneet muutokset päivitetään suunnitelmiin. Nyt tätä koskeva kirjaus on väärässä paikassa vain konsultteja koskevissa perusteluluissa.

Lakiin on kirjattu, että päävastuullisen toteuttajan on noudatettava sopimusta. SKOL ry pitää tämän kaltaisia selviä asioita tarpeettomina kirjauksina. Suunnitelmien päivittämisen osalta viittaamme mitä edellä rakennushankkeeseen ryhtyvän kohdalla on esitetty.

Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastaullisen 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?

Rakennuksen omistajan vastuulla on huolehtia, että rakennus on terveellinen ja turvallinen käyttötarkoituksessaan. Katsastusmenettely on yksi mahdollinen työkalu, mutta sen ei välttämättä tarvitse olla lakisääteinen ja sen tulee olla lisäarvoa luova. Riskinä katsastusmenettelyn lakisääteisyydessä on sen jääminen pintapuoliseksi, kun terveyden ja turvallisuuden toteaminen edellyttää usein runsaastikin kohteessa tehtäviä tutkimuksia.

Rakennuksen kunnossapidon laiminlyöntiin puuttumien on lakiesityksen mukaan rakennusvalvonnalle kuuluva tehtävä. Rakennusten määräaikaikatsastusveloitteen täyttämisen seurannasta ei lakiesityksessä ole kuitenkaan esitetty toteutusmallia. Digitaalinen käyttö- ja huolto-ohje on yksi tapa ylläpitää tietoa. Se ei kuitenkaan korvaa rakennuksen elinkaaren aikana tehtäviä konkreettisia katselmuksia, tutkimuksia ja tarkastuksia. Ne tulee joka tapauksessa tehdä, kun niitä tarvitaan.

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[Lausunto_SKOL_KRL_031221_MK.pdf](#)

Kiiskinen Matti
Suunnittelu- ja konsultointiyrietykset SKOL ry