

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi**

### Lausunnonantajan lausunto

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

Rakennusliike Soimu Oy:n / Eero Mustosen lausunto Ympäristöministeriölle

Kaavoitus- ja rakentamislain ehdotuksesta

#### 1. Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) korvaavan Kaavoitus- ja rakentamislain (KRL) uudistus on merkittävä lainsäädäntöhanke niin rakennusalalle kuin koko suomalaiselle yhteiskunnalle ja useimmille kansalaisillekin. Uusi laki määrittelee, millä perusteilla ja tavoitteilla kehitetään ja rakennetaan asuntoja, toimitiloja, infrastruktuuria, liikenneväyliä ja muuta elinympäristöä.

Uuden Kaavoitus- ja rakentamislain tulisi edistää yhteiskunnan kestävästä ja tasapuolista talouskasvua, hyvinvointia sekä yrittäjyyttä koko maassa. Siksi kaavoituksen ja muun maankäytön sääntelyn on oltava lain puolesta entistä joustavampaa, ripeämpää, sujuvampaa, asiakaslähtoisempää ja yhteiskunnan muutoksiin hyvin reagoivaa.

Lakiehdotuksen lausunnonlehdelle tullut versio ei kaikilta osin vastaa näihin kunnianhimoisiin tavoitteisiin. Esimerkiksi sääntely uhkaa lisääntyä keventymisen ja joustavoitumisen sijaan.

Eräät keskeiset peruskäsitteet kuten hiilikädenjälki jäävät määrittelyiltään epämääräisiksi, mikä on omiaan aiheuttamaan tulkinnallisuutta ja ongelmia, pahimmillaan riitojakin. Lakiehdotuksessa todetaan, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava rakennuksen suunnittelemisesta ja rakentamisesta sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi, mutta tämä käsite ja sen laskentatapa eivät ole läheskään selkeitä ja aukottomia.

Kaavoitusta ja yleensäkin maankäyttöä olisi ohjattava mieluummin tavoitteilla kuin liian yksityiskohtaisella ja pakottavalla sääntelyllä. KRL-lain hyvät kestävä kehityksen mukaiset tavoitteet edellyttävät toteutuakseen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä sekä pidemmälläkin elinkaarella

laadukasta, vähähiilistä sekä kannattavaa uudis- ja korjausrakentamista. Lain käytännön toteutus ei kuitenkaan aina johda siihen vaan pahimmillaan jopa päinvastaiseen tulokseen.

## 2. Asiakohtaisia lausuntoja

### 2.1. Rakentajan kokonaisvastuu ja viiden vuoden vastuu aika iso ongelma

Rakentamisen toteutusvastuun keskittäminen kokonaisvaltaisesti pääurakoitsijalle ja pakollinen viiden vuoden vastuu aika eivät välttämättä edistä rakentamisen laadun paranemista, taloudellisuutta eikä yhteistyötä. Niillä voi olla haitallisia vaikutuksia rakennusalan markkinoihin ja kilpailuun varsinkin pk-yritysten kannalta, joille ennakoimattomat kustannusriskit ovat vakavampia kuin suurille rakentajakonserneille. Tätä näkökulmaa ei ole lakiehdotuksessa otettu huomioon eikä muutenkaan lain laajoista taloudellisista vaikutuksista ole arvioita.

Esimerkiksi rakennusten kosteus- ja homeongelmien syntyyn on monia muitakin syitä kuin huonolaatuinen rakentaminen. Niihin vaikuttavat myös rakennusten käyttö ja huolto elinkaaren aikana. Siksi rakentajan vastuu aikojen pidentymisillä ei ole aina vaikutusta rakennuskannan kunnan kehitykseen, koska rakentaja ei ole vaikuttamassa rakennuksen käyttöön elinkaarihankkeita lukuunottamatta. Lisäksi pakottava viiden vuoden vastuu aika ei kannusta kiinteistön omistajia ja -käyttäjiä vastuulliseen sekä huolelliseen kiinteistön ylläpitoon.

Toteutusvastuun keskittäminen pääurakoitsijalle sotii myös rakennusalan perinteistä sopimusvapautta ja hyvin kehittyneitä sopimuskäytäntöä sekä eri osapuolien yhteistyötä vastaan.

Vuosikymmenten mittaan kehittyneet ja hiotut rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE) muodostavat toimivan ja pätevän perustan rakennushankkeen sopijapuolten keskinäisille vastuille. YSE-ehtojen ajantasaisuus osapuolten kesken riittäisi hyvin eikä sopimusvapautta rajoittavaa uutta lainsäädäntöä tarvita. Tilaa voi jo nyt vaatia sopimukseen tavanomaista pidemmän takuuajan ja että urakoitsija noudattaa sovittuja laadunvarmistustoimenpiteitä.

YSE-ehdot asettavat myös urakoitsijalle täyden vastuun suorituksestaan. Lisäksi pääurakoitsija vastaa aliurakoitsijoidensakin suorituksista. Sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä, täyttämättä jättämisestä tai huolimattomuudesta urakoitsija on vastuussa kymmenen vuotta vastaanottotarkastuksesta lähtien. Yksityishenkilöillä taas on asuntokauppalaki RS-järjestelmien ja pientalorakentamisessa kuluttajansuojalaki suojana.

Mikäli päävastuulliselle rakennusurakan toteuttajalle tulee pakottava kokonaisvastuu, laki estäisi aitoon ja hyvään yhteistoimintaan, yhteiseen vastuuseen ja riskinjakoon perustuvien urakka- ja muiden sopimusmallien käytön. Esimerkkinä ovat yleistyneet projektinjohto-, allianssi- ja elinkaarimallit. Ongelmia voi syntyä myös perinteisemmissä kuten KVR-urakatoteutusmuodoissa. Erityisen huonosti lakimuutos soveltuu korjausrakentamiseen.

Vastuukysymyksiin liittyvää vaikutusarviointia ei ole tehty lakiehdotuksessa riittävästi, eikä esimerkiksi kustannusvaikutuksia tarpeeksi arvioitu lakivalmistelussa. Kokonaisuutena viiden vuoden vastuu ajasta ja pääurakoitsijan kategorisesta kokonaisvastuusta olisi luovuttava lakiehdotuksessa etenkin, jos niihin ei jää sopimusmahdollisuutta osapuolten kesken.

### 2.2. Ongelmalliset aikataulukirjaukset

Viranomaispäätösten ja käsittelyaikojen ennakoitavuus on erittäin tärkeää, samoin vireillä olevien kaavoitus- ja lupa-asioiden sujuva ja ripeä eteneminen. Tähän vaikuttavia ohjeita ja normeja ei ole juurikaan lakiehdotuksessa. Viranomaiset olisi velvoitettava ilmoittamaan oma-aloitteisesti arvionsa,

miten kauan esimerkiksi kaavamenettelyn vaiheet kestävät, jotta rakennuttajat, rakentajat, rakennusten loppukäyttäjät ja mahdolliset investoijat osaavat varautua rakentamislupaprosessin aikajänteeseen. Sama aika-arviovelvoite olisi ulotettava viranomaisille myös tiedusteluihin vastaamisessa, jotta niissäkään ei synny kohtuutonta viivettä. Asia on erittäin tärkeä rakennusprojektin kokonaisajoituksen ja käynnistämisen samoin kuin voimavarojen ja alihankintaverkoston varaamisen osalta. Siksi arviovelvoite on syytä kirjata lakiin.

### 2.3. Valvonta- ja valituskysymyksissä väärä suunta

Aikataulutuksiin liittyvä iso haaste rakentamishankkeiden osapuolille on myös kaavavalitusten aiheuttamat viiveet. Jo nykyisellään valitusoikeus on Suomessa laaja, koska se on monilla muillakin kuin asianosaisilla. Valitukset ja niiden usein pitkätköt käsittelyajat hidastavat merkittävästi rakennushankkeiden toteutusta ja heikentävät hankeaikataulun ennakoitavuutta. Valitus voi aiheuttaa jopa koko hankkeen peruuntumisen, muuttumisen tai merkittävän lykkääntymisen, mikä voi välillisesti vaikuttaa esimerkiksi uusiin tiloihin aikovien liiketoimintoihin tai asumiseen – lisäkustannuksista puhumattakaan.

Ongelmaksi ovat joskus tulleet ns. jarrutus- ja kiusantekovalitukset tahoilta, jotka eivät ole asianosaisia. Siksi oikeus asemakaava- ja rakennuslupavalitukseen olisi rajattava vain asianosaisiin ja nykyinen kunnallisvalitusmahdollisuus olisi poistettava. Valitusten ennakkoseulonta olisi hyvä keino käsitellä nopeammin perusteettomat valitukset. Se vähentäisi viranomaistyötäkin.

Lakiehdotuksessa on kaavoitukseen liittyen merkittävä muutos, jossa osallisen määritelmää laajennetaan poistamalla siitä huomattavan vaikutuksen rajoitus. Tämä laajentaisi asianosallisten joukkoa paljon, mikä todennäköisesti johtaisi lisääntyneisiin valituksiin ja kaavoituksen hidastumiseen. Siksi on säilytettävä valitusmahdollisuus vain todellisille asianosaisille vaikutukseltaan vähäisistä kaavoista.

Rakentamisluvasta valittamisen oikeutta laajennettaisiin naapurikunnille, museoviranomaisille, ELY-keskuksille ja rekisteröidyille yhteisöille. Valitusoikeutta ei tule laajentaa näille tahoille, koska se hidastaa rakennuslupien käsittelyä ja viivästyttää hankkeiden käynnistymistä.

Valitusoikeutta laajennettaisiin myös koskemaan rakennuksen purkamista. Valitusoikeus olisi ELY-keskuksella, museoviranomaisella ja rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Valitusoikeus rakennusten purkamisessa, joita ei ole suojeltu lain tai kaavan nojalla, mutta jotka ovat historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita, on tulkinnallisesti epäselvä. Lakiehdotuksessa ei ole todettu, kenellä tai millä taholla on oikeus määritellä rakennus arvokkaaksi historiallisesti tai rakennustaiteellisesti. Tämä on omiaan aiheuttamaan hankalia ja vaikeasti ratkaistavia kiistoja sekä poikkeavia tulkintoja eri puolilla maata.

Ongelmia syntyy myös korjausrakentamisessa, jos ao. rakennuksen omistaja ei voi korjata rakennustaan tavalla, joka pidentäisi käyttöikä, poistaisi sisäilmaongelmia tai parantaisi energiatehokkuutta. Rakennuksen omistajan on voitava luotettavasti arvioida, millaisia korjaustoimenpiteitä rakennuksessa saa tehdä ja millä aikataululla. Se vaikuttaa rakennuksen arvoon ja korjauskustannuksiin. Valitusoikeuden laajentaminen museoviranomaisille voi siten pahimmillaan hidastaa tai estää suojeltujen rakennusten kunnossapitoa ja välttämättömiä korjaushankkeita, jos valitukset lisääntyisivät.

Lakiehdotus on palauttamassa ELY-keskuksille valvontatehtäviä ja valitusoikeutta maakuntien sekä kuntien kaava- ja lupapäätöksistä, jos ne ovat maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä.

Valvonta koskisi kaavojen, kaupunkiseutus suunnitelman ja rakennusjärjestyksen laadintaa sekä niiden valmisteluun liittyviä vuorovaikutusta ja vaikutusarviointia.

ELY-keskusten valvontavelvoitteiden ja valitusoikeuksien lisääminen on ristiriidassa kaavoituksen ja luvituksen sujuvoittamistavoitteen kanssa. Paluu vanhaan käytäntöön voi johtaa lisäksi siihen, että energiatehokkuuden parantaminen, hiilipäästöjen vähentämiseen ja sisäilmaongelmien korjaus useissa uudis- ja korjausrakennushankkeissa vaikeutuu valitusten vuoksi. Myös asuntotuotanto saattaisi hidastua.

#### 2.4. Kaavoitusasiat sujuviksi

Lakiesitys pakollisesta kaupunkiseutus suunnitelmasta suurimmille kaupunkiseuduille ei välttämättä edistä alueidenkäytön sujuvuutta, koska se toisi käytännössä uuden kaavatason valitusmahdollisuuksiin ja aikaa vievine valmisteluprosesseineen. Kunnat voivat jo nykyisellään edistää seudullista yhteistyötä erilaisten rakennemalleilla ja MAL-sopimuksilla suurimpien kaupunkiseutujen osalta. MAL-sopimukset ovat hyvä työväline tontti- ja asuntotuotannon sekä liikenneväylähankkeiden yhteensovituksessa.

Lakiehdotuksessa mahdollistettava yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely on sen sijaan hyvä ja kannatettava lisäys kaavoitus- ja rakentamislakiin etenkin, jos se vähentää kaavoitusbyrokratiaa, nopeuttaa käsittelyaikoja ja säästää voimavaroja kaikkien tahojen eduksi. Tähän liittyen kannatettavaa on myös yleiskaavan käyttö suoraan rakentamisluvan perusteena varsinkin, jos se ohjaa riittävästi rakentamista.

Rakennusliikkeiden kannalta ongelmia tuovat liian yksityiskohtaiset kaavamääräykset, jotka ulottuvat rakennussuunnitteluun ja sisältävät yksityiskohtaisia sekä yksittäisiä rakennuksia koskevia määräyksiä jopa sisätiloihin ulottuen. Siksi lakiin tai ainakin sen perusteluihin olisi kirjattava kaavaohjauksen rajat. Samalla asemakaavan tarkoitusta ja sisältöä koskeviin säännösehdoiksi olisi lisättävä asemakaavamääräysten kustannusvaikutukset ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus.

Kun siihen ei ole veloitettu, kunnat laativat hyvin yksityiskohtaisia asemakaavoja, joiden kustannusvaikutus voi olla erittäin suuri rakentamiseen. Se heijastuu vaikkapa asuntojen hintaan. Kaavamääräysten taloudelliset yhteisvaikutukset voivat ratkaista, kyetäänkö hankkeita ylipäänsä käynnistämään - erityisesti ARA-rahoitteisissa hankkeissa.

Vähähiilisemmän yhteiskunnan saavuttamiseksi olisi täydennysrakentaminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön saatava veloitteeksi kunnille. Se loisi tilaisuuksia toteuttaa hankkeita nimenomaan täydennysrakentamisella infrastruktuuria sekä kuntarakennetta tiivistäen, mikä on KRL-lain keskeinen perustavoite ja yhteiskuntataloudellinen etu.

Tärkeä parannus olisi asemakaavoituksen laadintaa ja muuttamista koskevan aloiteoikeuden mahdollistaminen kiinteistön ja tontin omistajille. Se nopeuttaisi kaavoitusta ja kannustaisi yksityisiä tahoja tuomaan maa-alueita kaavoituksen piiriin. Uudistus tukisi täydennysrakentamista ja voisi tuoda tyhjiä tiloja muunnettuna uusiokäyttöön. Asemakaavan laatiminen maanomistajan kanssa toisi hankesuunnitteluun lisää voimavaroja ja osaamista.

Asemakaavan valmisteluun liittyen lakiin olisi kirjattava, että kunta voi antaa yksityiselle toimijalle oikeuden valmistella ja suunnitella asemakaavaa. Sopimusperusteista kaavoitusta on jo käytössä useissa kunnissa, joten kirjaus lakiin ei olisi mullistava muutos eikä horjuttaisi kunnan

kaavoitusmonopolia. Joka tapauksessa kunnan ja maanomistajan on järjestettävä kaavaehdotusta koskeva neuvottelu ennen kaavan laadinnan aloittamista ja sen asettamista julkisesti nähtäville.

## 2.5. Maapolitiikka ja maankäyttö selkeäksi ja oikeudenmukaiseksi

Kuntien maapolitiikkaa koskevat muutosehdotukset ovat hyviä ja kannatettavia erityisesti tiedonsaannin helpottumisen osalta. Kun kuntien olisi laadittava julkinen vuosittainen yhteenveto maapolitiikkansa toteutuneista toimenpiteistä ja taloudesta, tekisi se kunnan maapolitiikan päätöksenteon ja toimenpiteiden seuraamisen vaivattommaksi sekä avoimemmaksi. Avoimuus on ulotettava myös maankäyttösopimuksiin ja maksuihin, koska sillä varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Epäselväksi jää, mistä maankäyttösopimuksissa voidaan sopia. Nämä asiat olisi saatava esille vaikkapa esimerkkilistalla. Maankäyttösopimuksissa on monenlaisia rakentajalle merkityksellisiä ehtoja ja velvoitteita koskien esimerkiksi ARA-tuotannon ja liikehuoneistojen määrää, toteutusaikataulua, huoneisto-ohjelmaa ja keskipinta-alaa. Maankäyttösopimukset lisäävät rakentamisen muutenkin tiukkaa sääntelyä kunnissa.

Maankäyttömaksut vaikuttavat kaavoituksen ohella hankkeiden toteuttamiskelpoisuuteen. Lakiehdotuksen maankäyttösopimusjärjestelmä ei anna kuitenkaan maanomistajalle ennakkoon riittävästi keinoja arvioida hankkeen kannattavuutta ja toteutuskelpoisuutta. Siksi olisi tärkeää saada maankäyttömaksut ennakoitaviksi, kohtuullisiksi ja perusteiltaan selviksi. Niiden olisi myös vastattava todellisia kunnalle koituvia kustannuksia.

Maankäyttömaksun enimmäismäärän korotus nykyisestä 60 prosentista 70:een tontin arvonnoususta ei tunnu kohtuulliselta, koska se ylittää jo nyt kuntien kaavoitus- ja infrastruktuurikustannukset. Korkeiden ja nousevien maankäyttömaksujen vuoksi voi rakennushankkeita raueta tai siirtyä maankäytöllisesti ja yhteiskuntataloudellisesti epäsuotuisampiin paikkoihin.

Myös lakiehdotuksessa esitetty maankäyttömaksun kynnsarvon aleneminen nykyisestä 500 kerrosneliömetristä puoleen eli 250:een vaikeuttaisi esimerkiksi vanhojen lähiöiden täydennysrakentamista ja olisi siten KRL-lain perustavoitteiden vastaista. Kumpikaan uudistus ei ole kannatettava maanomistajien, rakentajien eikä yhteiskunnan kokonaisedunkaan kannalta. Pikemminkin olisi perusteltua säätää matalampi maan arvonnoususta perittävä korvausprosentti ja korkeampi kynnsarvo kerrosneliömetreissä.

Kustannusten ennakoitavuutta ja maankäytön oikeudenmukaisuutta lisäisi, jos julkisesti olisi saatavilla hintavyöhykekartat rakennusoikeuksien arvosta kuntien eri osissa. Tontin nykyarvon määrittämisessä olisi myös tärkeä huomioida purku- ja muut kustannukset maksun lievennyksinä.

Merkittävä epäkohta niin ikään lakiehdotuksessa on, että kunnat saisivat maankäyttömaksujen jälkeen lykätä yleisten alueiden toteuttamista pitkään tai jopa jättää ne kokonaan toteuttamatta esimerkiksi taloudelliseen tilanteeseensa tai aiheutuviin kustannuksiin vedoten. Lisäksi kiinteistönomistajille hyvin pulmallista on 15 vuoden taannehtiva kustannusvastuu, jonka kunnat voisivat langettaa aiemmasta yhdyskuntarakentamisesta.

## 2.6. Lupa-asiat jouheviksi

On hyvä, jos lakiehdotuksessa nostetaan lupakynnystä maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna esimerkiksi ilmoitusmenettelystä luopumalla. Vaarana on kuitenkin, että yhä useampi aiemmin

kevyemmässä toimenpidelupaprosessissa käsitelty hanke joutuu rakentamislupaprosessiin, jossa on tiukemmat edellytykset luvan hyväksymiselle sekä laajemmat selvitysvelvollisuudet.

Lakiehdotuksessa kunta voisi jatkossa myöntää rakentamisluvan hakijan toiveesta riippuen yhtenä tai kahtena peräkkäisenä hallintopäätöksenä. Kaksiosaisella mallilla ei tosin ehkä saavuteta riittäviä kokonaisuhyötyjä. Lupajärjestelmä toimisi parhaiten, jos lakiin tulisi vain yksi kuntakaava.

## 2.7. Ongelmallisia kestävän kehityksen lakipykäliä

Uuden rakennuksen tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilikädenjälki olisi lakiesityksen mukaan raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. Sen soveltamisalasta tulee poistaa ainakin laajamittainen korjaaminen, koska on vaikea verrata erilaisten vähähiilisyttä edistävien toimenpiteiden päästövaikutuksia mihinkään korjausrakentamisen kohteeseen. Lisäksi tärkeää on, että ilmastaselvityksen laatijalle tulee pätevyysvaatimukset. Niin ikään kuntien rakennusvalvonnalla on oltava todennettua pätevyyttä ilmastaselvitysten arviointiin.

Lakiehdotuksessa on, ettei rakennuksen hiilijalanjälki saa ylittää käyttötarkoituksittain säädettyä raja-arvoa. Asia on kuitenkin ongelmallinen, koska yhden raja arvon asettaminen samaan käyttötarkoitukseluokkaan kuuluville, mutta toiminnaltaan erilaisille rakennuksille on käytännössä hankalaa jollei mahdotonta. Siksi ilmastaselvitykseen tulisi sisällyttää myös rakennuksen toiminnallisten ominaisuuksien arviointi ja vaikutus hiilikädenjäljen laskentaan.

Kun näitä luokituksia ei ainakaan vielä kyetä pätevästi arvioimaan, olisi koko raja-arvokäsite syytä jättää pois lakiehdotuksesta. Itse asiassa koko hiilikädenjäljen laskenta rakentamisessa on ongelmallista ja kiistanalaista. Siten se kannattaisi tässä vaiheessa jättää pois lakiehdotuksesta. Ainakaan siihen liittyvät normit eivät saisi olla pakottavia. Monimutkaisen asian selvittelyä olisi jatkettava erillään KRL-lainsäädännön toteuttamisesta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvälle on tulossa velvoite rakentamis- tai purkamislupaa hakiessaan tai tehdessään purkamisilmoituksen esittää rakennus- ja purkumateriaaliselvitys sisältäen arviot syntyvien purkumateriaalien, rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien ja vaarallisten jätteiden määristä. Samalla arviotiedot olisi päivitettävä vastaamaan toteutunutta tilannetta rakennushankkeen valmistumisen jälkeen. Ammattimaisille rakentajille tämä on ymmärrettävä vaatimus mutta ei pienrakentajille.

## 2.8. Rakennusvalvonta ja rakennustarkastus

Lakiesityksessä jää kunnille päätösvalta, järjestääkö rakennusvalvonta tavanomaisen vai vaativan tasoisena. Tämä on perusteltua, jos kuntien tarpeet ja lähtökohdat eroavat rakennusvalvonnan vaativuudessa erittäin paljon. Pienissä kunnissa ja esimerkiksi muuttotappioalueilla tarpeet ja hankkeiden vaativuustaso ovatkin hyvin erilaiset kuin suuremmissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa. On kaikkien etu, että vaativissa rakennusvalvonnoissa on osaamista ja voimavaroja erilaisten rakennuskohteiden käsittelyyn. Olennaista on, että rakentamisluvan ratkaisu jäisi siihen kuntaan, josta sitä on haettu, olipa rakennushanke tavanomaisen vai vaativan tasoinen.

Rakennusvalvontojen resurssien riittävyys ja yhteistyön toimivuus on varmistettava lailla niin tavanomaisen kuin vaativankin tason rakennusvalvontojen osalta. Rakennusvalvontojen tehtävien suorittamiseen olisi voitava käyttää myös yksityisiä palveluntarjoajia, koska uusi laki lisää ja jopa vaikeuttaa rakennusvalvonnan tehtäviä muun muassa vähähiilisyyselvityksissä.

Rakennustarkastuksen toimivuus, yhtenäiset käytännöt ja tulkinnat ovat rakennusalan yrityksille ensiarvoisen tärkeitä. Siksi rakennustarkastukselta on edellytettävä ammattitaitoisuutta, nopeutta, luotettavuutta ja tasapuolisuutta.

### 2.9. Vastaavan työnjohtajan asema

Yksittäinen mutta ei vähämerkityksellinen uudistus on vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan asema lakiehdotuksessa. Siinä on todettu, että rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia rakennushankkeeseen ryhtyvää asettamaan uuden työnjohtajan, mikäli työnjohtaja ei ole kelpoinen tehtäväänsä tai häneltä puuttuvat edellytykset toimia riippumattomasti.

Vastaava työnjohtaja ei voi olla rakennushankkeessa riippumaton toimija, vaan hän on yleensä päävastuullisen toteuttajan tai rakennushankkeeseen ryhtyvän palkkaama. Vastaava työnjohtaja on rakennusliikkeiden hankkeiden toteutuksessa avainasemassa oleva henkilö. Ei ole käytännössä mahdollista, että esimerkiksi päärakentajasta riippumaton vastaava työnjohtaja voisi antaa työmailla määräyksiä, joista päävastuullinen toteuttaja olisi kuitenkin yksin vastuussa.

Vastaava työnjohtaja on rakennushankkeessa itsenäinen vastuunkantaja, jolle on jo nykyisissä paljon huolehtimisvelvoitteita rakennushankkeissa. Hän vastaa rakennustyön kokonaisuudesta ja on työsuhteensa perusteella vastuussa rakennusprojektin hallinnasta ja siten työsopimuslain alainen. Työsuhteen velvoitteet eivät kuitenkaan mene kaavoitus- ja rakentamislainsäädännössä vastaavalle työnjohtajalle asetettujen velvoitteiden edelle, joten lakiehdotus on tarpeeton, jos sillä haetaan kokonaan päätoteuttajasta riippumatonta vastaavaa työnjohtajaa. Muistutettakoon myös, ettei vastaava työnjohtaja ole rakennushankkeen valvoja.

Lakiuudistus johtaisi monenlaisiin ongelmiin, mikäli vastaava mestari riippumattomuuspykälän vuoksi vaihdettaisiin. Rakennushankkeisiin tulisi lakiehdotuksen toteutuessa palkata riippumaton konsultti, joka paperilla hoitaisi vastaavan työnjohtajan KRL:ssä määriteltyä tehtävää. Tämä lisäisi taas kustannuksia ja byrokratiaa eikä toisi lopulta lisäarvoa millekään taholle.

### 3. Yhteenveto

Yhteenvetona totean lausuntonani, että niin monia hyviä asioita kuin Kaavoitus- ja rakentamislakiehdotuksessa on, olisi se palautettava jatkovalmisteluun ja aikalisälle, jotta käytännön epäselkeydet, puutteet ja epäkohdat saadaan korjattua. Jatko- ja lisävalmistelussa olisi kuultava vielä paremmin rakentamishankkeiden toteuttajien, tilaajien ja lopputuotteiden käyttäjien näkemyksiä uudis- sekä korjausrakentamisen osalta. Pieniä ja keskisuuria rakennusliikkeitä eikä pienrakentajiaakaan tule unohtaa. He muodostavat lukumääräisesti rakennustoiminnan enemmistön.

6.12.2021

Rakennusliike Soimu Oy

Hallituksen puheenjohtaja, yrittäjä Eero Mustonen

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

-

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

-

## 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 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?**

-

Mustonen Eero

Rakennusliike Soimu oy - Eero Mustonen Rakennusliike soimu oy Joensuu