

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta

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)

RIL ry kiittää mahdollisuudesta lausua näkemyksensä kaavoitus- ja rakentamislain (KRL) luonnoksesta.

RIL:n keskeiset näkemykset on esitetty tässä lausunnossa. Lausuntopyynnön laajuudesta johtuen RIL on henkilöjärjestönä keskittynyt kommentoimaan alan henkilöstöä koskeviin asioihin kuten vastuukysymykset, vaadittavat pätevyudet ja niihin läheisesti liittyvät asiat.

RIL on havainnut useita korjaustarpeita myös muissa kuin edellä mainituissa kohdissa ja tarjoamme mielellämme asiantuntemustamme jatkovalmistelussa käytettäväksi kokonaisvaltaisesti parhaan mahdollisen ratkaisun löytämiseksi.

RAKENTAMISEN KOKONAISUUS

29 Luku Kelpoisuusvaatimukset

Lakiesitys sisältää myös huomattavan määrän uusia asetuksenantovaltuuksia ja liitännäislakeja, joiden kautta toteutuva sääntely on tässä vaiheessa vain arvailujen varassa. Esimerkkinä tästä on mm. esitys suunnittelijoiden ja työnjohtajien keskitetystä pätevyiden toteamisen menettelystä. Esitys on lähtökohtaisesti kannatettava ja edistäisi toteutuessaan yhtenäisiä tulkintoja ja keventäisi rakennusvalvontojen työtaakkaa.

Henkilöpätevyyksiä markkinoilla tarjoaa tällä hetkellä rakennus- ja kiinteistöalan järjestöjen yhteisesti omistama FISE Oy. FISE Oy ei jaa voittoa omistajilleen, vaan sijoittaa kaikki pätevyyksistä saadut korvaukset toimintansa kehittämiseen. Toiminta on myös toteutettu hakijan oikeusturvan varmistuksen osalta poikkeuksellisen hyvin ja nykyisten henkilösuojalakien mukaisesti.

243 § Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

TOPTEN-kaupunkien rakennusvalvontojen käyttöönottona viisiportainen suunnittelutehtävien vaativuusjaottelun ottaminen uudistuksen pohjaksi on kannatettavaa. Nykyisen käytännön ulottaminen

lainsäädännön kautta koko maata koskeväksi lisää kelpoisuusarvioinnin yhdenmukaisuutta ja tasaveraisuutta.

Vaativuusluokkien nykyistä tarkempi määrittely parantaisi huomattavasti rakennusalan toimintaa ja vaikuttaisi myös rajoitetun asiantuntijamäärän parempaan kohdistamista. Esityksessä suunnittelijoiden osalta halutaan suoraan koulusta mahdollistaa pääsy vaativaan luokkaan, mikä ei turvallisuuden kannalta ole suositeltava ratkaisu.

Samaan aikaan työnjohtajien kohdalla poikkeuksellisen vaativaan luokkaan määriteltävien työnjohtotehtävien määrää indikoidaan vähennettävän merkittävästi. Suuntaukset eivät voi olla näin jyrkästi ristiriidassa suunnittelun ja toteutuksen osalta, vaan molemmissa on oltava systemaattinen sama linja.

Jatkovalmistelussa vaativuusluokkien määrittelyssä olisi lisäksi syytä huomioida eri materiaalien erikoisominaisuudet kantavan rungon materiaalina esimerkiksi nykyisen metripohjaisen suoraviivaisen jaottelun sijasta.

- Puurakentamisessa nykyisillä vaatimuksilla ei ole juurikaan mahdollisuutta saada hankittua poikkeuksellisen vaativan luokan referenssejä.
- Sama koskee osittain betonirakenteiden suunnittelutehtäviä poikkeuksellisen vaativassa luokassa, jossa pätevyiden ylläpitäminen on haastavaa.

- Teräsrakenteissa taas mennään kankean määrittelyn vuoksi pääsääntöisesti poikkeuksellisen vaativiin rakenteisiin, vaikka todellisuudessa rakenne olisi yleinen ja suunnittelutehtävä arkipäiväinen.

Suunnittelijoille asetettavat kelpoisuusvaatimukset ovat keskeinen keino edistää, mutta myös ylläpitää rakentamisen laatua.

Nykyinen koulutusjärjestelmä opettaa tutkinnon suorittajille teoreettiset valmiudet ammatin harjoittamiseen. Vaadittavien opintojen määrä on riippuvainen suunnittelukohteen vaativuusluokasta ja tarvittavasta pätevydestä. On tärkeää huolehtia asetustasolla tutkintoon vaadittavien ammattiainekurssien määrittelystä esityksessä kuvatun tutkintovaatimuksen lisäksi.

Lakiesityksessä ehdotetaan poistettavaksi suunnittelun kokonaisuuden kannalta tärkeimmän toimijan, pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset käytännössä kokonaan. Pääsuunnittelijan ja rakennustarkastajan kelpoisuudet on kyettävä määrittelemään tarvittaessa erikseen. Rakennustarkastajan pätevyysvaatimus ei voi madaltaa pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksia nykyisestä.

Poikkeuksellisen vaativan luokan suunnittelija

Opintovaatimus on nykyisten vaatimusten mukainen, mutta työkokemusvaatimusta olisi syytä tarkentaa. Mielestämme vaatimus voisi olla nykytasolla eli vähintään kuuden vuoden kokemus vaativan luokan vastuullisesta suunnittelutehtävistä ja vähintään 10 vuoden kokemus suunnittelutehtävistä. Ehdotuksemme mukaan poikkeuksellisen vaativan luokan luokitustasoa tulisi kiristää vastaamaan hankkeiden todellisia vaatimustasoja, mutta suunnittelijoiden vaatimuksia ei tule laskea nykyisestä.

Ehdotamme seuraava tekstiä:

1) poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ylempi korkeakoulututkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativan luokan suunnittelutehtävistä ja yhteensä 10 vuoden kokemusta suunnittelusta.

Erittäin vaativan luokan suunnittelija

Turvallisuuden varmistamiseksi RIL ehdottaa pitäytymistä nykyisessä TOPTEN-kuntien rakennusvalvontojen vaatimuksessa vähintään 4 vuoden suunnittelukokemuksesta vaativien luokan suunnittelutehtävistä.

Myös koulutason vaatimuksen huomattava laskeminen nykyisestä tasosta todennäköisesti aiheuttaisi merkittävää turvallisuustason riskeeraamista. Alempaan vaativaan luokkaan ehdotetaan lausuntopyynnössä tiukempaa vaatimusta kuin erittäin vaativaan luokkaan.

Ehdotamme seuraava tekstiä:

2) erittäin vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään neljän vuoden kokemus vastuullisena vaativassa suunnittelutehtävässä toimimisesta.

Vaativan luokan suunnittelija

Esityksen mukainen vaativan luokan suunnittelijan kokemusvaatimuksen korvaaminen erikoistumisella ei ole hyväksyttävä ratkaisu. Työntekijöiden määrään sillä on positiivinen vaikutus, mutta turvallisuuden ja laadun kustannuksella. Rakennustekniikan diplomi-insinööri tai arkkitehti täyttävät lähtökohtaisesti valmistuessaan poikkeuksellisen vaativan luokan opintovaatimukset. Ei voi olla tarkoituksena sallia täysin kokemattoman, vaikka teoreettisilta taidoiltaan laajan, henkilön suunnitella jopa 8 kerroksia asuinkerrostaloja.

Ehdotamme seuraavaa tekstiä:

3) vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään neljän vuoden kokemus tavanomaisista suunnittelutehtävistä ja vähintään kahden vuoden kokemus avustamisesta vaativissa suunnittelutehtävissä

Tavanomaisen luokan suunnittelija

Nykyisen kokemusvaatimuksen poistaminen mahdollistaisi toimimisen lukumääräisesti suurimmassa osassa rakennushankkeita ilman vähäisintäkään kokemusta. Tavanomaisessa luokassa on suurimmat laaturiskit. Jos halutaan parantaa rakentamisen laatua, on tavanomaisen luokan kokemusvaatimusten poistaminen vaikutuksiltaan negatiivisin käytössä oleva ratkaisu. RIL kannattaa edelleen työkokemusvaatimuksen säilyttämistä tavanomaisesta luokasta alkaen.

Ehdotamme seuraavaa tekstiä:

4) tavanomaisessa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman teknikon tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen sekä 3 vuoden kokemusta avustamisesta suunnittelutehtävissä

Vähäisen luokan suunnittelija

Vaatus riittävästä osaamisesta on tässä luokassa osoittautunut riittäväksi. Ei muutosehdotuksia.

246 § Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen

Tavanomaisessa vaativuusluokassa esitetään suunnittelijan kelpoisuusarvioinnin tapahtuvan vain perustelluista syistä. Suurin osa nykyisistä kiinteistöistä on pientaloja, joiden korjaushankkeiden suunnittelijoilta edellytetään tyypillisesti tavanomaisen vaativuusluokan kelpoisuutta. Monet hankkeista

työllistävät rakennusvalvontoja huomattavasti luokitustaan enemmän ja niiden julkisuusvaikutus on lukumäärän mukaisesti kaikkein suurin.

Rakennusalan ammattilaisten ura alkaa monella myös tavanomaisen vaativuusluokan hankkeista ja niissä opitaan kelpoisuusarvioinnin toimintamallit ja toteutus.

247 § Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Rakennusalan johtotehtävien vaativuusluokkia esitetään käytännössä jaettavaksi nykyistä useampaan luokkaan. Kaikissa hankkeissa löydetään tarvittaessa joku listatuista ominaisuuksista poikkeuksellisen vaativan luokan perustelemiseksi. Näin avointa muotoilua ei voi pitää kannatettavana, vaikka asetuksessa saataisiinkin tarkemmat määritelmät.

248 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset

Toisin kuin suunnittelijoilla TOPTEN-kaupunkien rakennusvalvontojen käyttämää neliportaista työnjohtajientehtävien vaativuusjaottelua ei ole otettu uudistuksen pohjaksi.

Vaativuusluokkien nykyistä tarkempi määrittely parantaisi huomattavasti rakennusalan toimintaa ja vaikuttaisi myös rajoitetun asiantuntijamäärän parempaan kohdistamista.

Esityksessä suunnittelijoiden osalta halutaan suoraan koulusta mahdollistaa pääsy vaativaan luokkaan, mikä ei turvallisuuden kannalta ole suositeltava ratkaisu. Samaa aikaa työnjohtajien kohdalla poikkeuksellisen vaativaan luokkaan määriteltävien työnjohtotehtävien määrää indikoidaan vähennettävän merkittävästi. Suuntauksset eivät voi olla näin jyrkästi ristiriidassa suunnittelun ja toteutuksen osalta, vaan molemmissa on oltava systemaattinen sama linja.

Jatkovalmistelussa vaativuusluokkien määrittelyssä olisi syytä huomioida eri materiaalien erikoisominaisuudet kantavan rungon materiaalina nykyisen esimerkiksi metripohjaisen suoraviivaisen jaottelun sijasta.

- Yhtään puurakenteiden työnjohtajan pätevyyttä ei ole haettu FISEstä.
- Betonirakenteiden poikkeuksellisen vaativassa luokassa työnjohtotehtävissä on vaikeaa ylläpitää pätevyyttä referenssien vähäisen lukumäärän vuoksi.
- Teräsrakenteissa taas mennään nykyisen määrittelyn vuoksi pääsääntöisesti poikkeuksellisen vaativiin rakenteisiin, vaikka todellisuudessa rakenne olisi yleinen ja työnjohtotehtävä arkipäiväinen.

Työnjohtajille asetettavat kelpoisuusvaatimukset ovat keskeinen keino edistää, mutta myös ylläpitää rakentamisen laatua. Työnjohtotehtävien pienevien pätevyystasoerojen arviointi on haastavaa, eikä sillä ole turvallisuuden tai laadun osalta oleellista merkitystä. Emme kannata työnjohtajien pätevyysluokkien lisäämistä nykyisestä.

Poikkeuksellisen vaativan luokan työnjohtaja

Opintovaatimus on pääosin nykyisten vaatimusten mukainen, mutta määrittely hyväksyy nykyisestä poiketen vanhojen alemman tason opistotutkintojen, kuten teknikot, kelpoisuuden myös vaativimmassa luokassa.

Työkokemusvaatimusta olisi syytä tarkentaa. Mielestämme vaatimus voisi olla nykytasolla eli vähintään kuuden vuoden kokemus vaativan luokan vastuullisesta työnjohtotehtävistä. Ehdotuksemme mukaan poikkeuksellisen vaativan luokan luokitustasoa tulisi kiristää vastaamaan hankkeiden todellisia vaatimustasoja ja työnjohtajien vaatimuksia ei tule laskea nykyisestä.

Ehdotamme seuraava tekstiä:

1) poikkeuksellisen vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto tai aiempi insinööri-tutkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemusta ja perehtyneisyyttä kyseisen alan vaativista työnjohtotehtävistä,

Erittäin vaativan luokan työnjohtaja

Turvallisuuden varmistamiseksi RIL ehdottaa pitäytymistä nykyisessä TOPTEN-kuntien rakennusvalvontojen vaatimuksessa vähintään 4 vuoden työnjohtokokemuksesta vaativien luokan tehtävistä.

Jos uuden työnjohtoluokan on tarkoitus olla suurinta osaa erittäin vaativia hankkeita koskeva ja vain poikkeustapauksessa hankkeet luokitellaan poikkeuksellisen vaativaan työnjohtoluokkaan, on pätevyysvaatimukset oltava ehdotettua lähempänä nykyisäädösten poikkeuksellisen vaativaa luokkaa.

Ehdotamme seuraava tekstiä:

2) erittäin vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi insinööri-tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vastuullisena vaativassa työnjohtotehtävässä toimimisesta poikkeuksena teknikon (rakennusmestari) tutkinnon suorittaneilla vähintään 10 vuoden kokemus vastuullisena vaativassa työnjohtotehtävässä toimimisesta.

Vaativan luokan työnjohtaja

Esityksen mukainen vaativan luokan työnjohtajan kokemusvaatimuksen korvaaminen erikoistumisella ei ole hyväksyttävä ratkaisu. Työntekijöiden määrään sillä on positiivinen vaikutus, mutta turvallisuuden ja laadun kustannuksella. Rakennustekniikan diplomi-insinööri täyttää lähtökohtaisesti valmistuessaan poikkeuksellisen vaativan luokan opintovaatimukset. Ei voi olla tarkoituksena sallia täysin kokemattoman, vaikka teoreettisilta taidoiltaan laajan, henkilön johtaa vaativan luokan työmaata.

Ehdotamme seuraavaa tekstiä:

3) vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto; lisäksi hänellä on oltava rakennuskohteen laatu ja

tehtävän vaativuus huomioon ottaen vähintään neljän vuoden kokemus työnjohtotehtävässä toimimisesta,

Tavanomaisen luokan työnjohtaja

Tavanomaisessa luokassa ei ole sallittu kokemusvaatimuksen poistoa erikoistumisella toisin kuin vaativammassa luokassa, koska työkokemusvaatimuksia ehdotetaan poistettavaksi. Nykyisen kokemusvaatimuksen poistaminen mahdollistaisi toimimisen lukumääräisesti suurimmassa osassa rakennushankkeita ilman vähäisintäkään kokemusta. Tavanomaisessa luokassa on suurimmat laaturiskit. Jos halutaan parantaa rakentamisen laatua, on tavanomaisen luokan kokemusvaatimusten poistaminen vaikutuksiltaan negatiivisin käytössä oleva ratkaisu. RIL suosittelee rakentamisen alalla suoritettua korkeakoulututkintoa riittäväksi tai alemmaa tutkintoa sekä kahden vuoden kokemusta rakennusalalta.

Pelkkä kirjaus ammattikorkeakoulututkinnosta ei huomioi rakennusalalle valmistuvia akateemisen tutkinnon suorittaneita henkilöitä, joten sitä ei voida pitää hyväksyttävänä.

Ehdotamme seuraavaa tekstiä:

4) tavanomaisessa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto

voidaan katsoa tehtävään tarvittaviksi edellytyksiksi tai aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto taikka muuten osoitetut vastaavat tiedot sekä vähintään kahden vuoden kokemusta rakennusalalta.

Vähäisen luokan työnjohtaja

Vaatus riittävästä osaamisesta on tässä luokassa osoittautunut riittäväksi. Ei muutosehdotuksia.

251 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen

Ehdotuksessa todetaan seuraavasti: Jos rakennusvalvontaviranomainen toteaa, ettei sille ilmoitettu vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja ole kelpoinen toimimaan tehtävässään tai häneltä puuttuvat edellytykset toimia riippumattomasti, on rakennushankkeeseen ryhtyvän asetettava häneen sijaansa kelpoinen ja edellytykset täyttävä työnjohtaja.

RIL:n näkemyksen mukaan työnjohtajan ei tarvitse olla riippumaton. Käytännössä suurin osa kotimaan työnjohtajista olisi jatkossa hylättävissä, koska riippumattomuutta ei voida osoittaa. Vaatimuksen ei voida katsoa lisäävään rakentamisen laatua tai kustannustehokkuutta, mutta akuutti työvoimapula olisi välitön seuraus kirjauksesta.

252 § Rakennustarkastajan pätevyys

Tarkemmassa määrittelyssä tulee huomioida virassa olevien henkilöiden rajalliset mahdollisuudet ylläpitää ajan tasalla olevia referenssejä rakennushankkeista, vaikka koulutusvaatimukset toteutuisivatkin. Viranhaltijoilla ei ole pääsääntöisesti mahdollisuutta pitää yllä pätevyyden saamisen edellytyksenä olevia referenssejä. Pätevyyden ja kelpoisuuden saamisen edellytyksenä on tuoreet referenssit.

253 § Edellytykset vaativan tasoisen rakennusvalvontaviranomaisen järjestämiselle

Esitetty kahden tason rakennusvalvontojen malli ja sen toimivuus jäävät esitysluonnoksessa varsin epäselviksi, mikä vaikeuttaa mallin ja sen käytännön sovellettavuuden arviointia.

Lakiluonnoksesta ei käy ilmi, minkälaisia hankkeita koskevat lupahakemukset tavanomaiset rakennusvalvonnat voisivat käsitellä itsenäisesti ja minkälaisissa hankkeissa lisäosaamista tulisi hankkia vaativan tasoisilta rakennusvalvonnoilta.

Esitysluonnoksen perusteella mallin soveltaminen edellyttäisi mm. rakennusvalvonnan kulloiseenkin henkilöstöön perustuvaa rakennusvalvonnan tason arviointia yksikkönä ja jokaisen olennaisen teknisen vaatimuksen osalta erikseen sekä jokaisen hankkeen vaativuuden arviointia oikean käsittelytavan määrittämiseksi. Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja tämän asiantuntijoiden näkökulmasta malli edellyttää käytännössä vaativan tasoisissa hankkeissa asiointia vähintään kahden rakennusvalvonnan kanssa.

Vain suurimpien kaupunkien rakennusvalvonnoilla on mahdollisuus ylläpitää vaativampien luokitusten mukaista organisaatiota ja henkilöstöä. Pienemmillä kunnilla tai kaupungeilla ei esityksen mukaisesti olisi enää mahdollista myöntää rakennuslupia vaativammille hankkeille.

Suurissa kaupungeissa ei ole nykytilanteessa ylimääräistä henkilöstöä palvelemaan ulkopuolisia organisaatioita. Pääsääntöisesti rakennusvalvonnoissa on nykyisinkin ongelmia henkilöstön vähäisyyden osalta etenkin isommissa kaupungeissa. Jos pienemmiltä kunnilta poistetaan oikeus myöntää tarvittavat rakennusluvut, pitenee luvan saamiseen vaadittava aika merkittävästi nykyisestä.

Lisäksi rakennusvalvonnan maksuperusteet ovat toteutuneiden kustannusten mukaisia. Kunnilla ei ole mahdollisuutta laskuttaa rakennusvalvonnan palveluista merkittävästi kustannuksia suurempi maksuja. Suurilta kaupungeilta puuttuu siten insentiivi palveluiden myyntiin toisille viranomaisille/kunnille, vaikka resursseja hankittaisiin lisää nykytilanteeseen verrattuna. Nykyiset resurssit on mitoitettu kaupunkien omia tarpeita palvelemaan jopa hiukan alakanttiin. Ei siis ole ylimääräisiä resursseja eikä perusteita niiden hankkimiseen.

30 luku Vastuu

RIL kannattaa tavoitetta rakentamiseen liittyvien vastuiden selkeyttämisestä.

Osapuolten välisiä yksityisoikeudellisia vastuita ja vastuuajoja koskeva sääntely on jokseenkin vierasta nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain vastuusääntelyn näkökulmasta.

Ehdotuksessa oleva 5 vuoden vastuuajaksi olisi lähtökohtaisesti merkittävä uudistus.

Vastuuajan muuttamisessa nykyisestä olisi sekä positiivisia, että negatiivisia puolia.

Rakennushankkeissa tavoitellaan tyypillisesti pitkää käyttöikää ja hyvin tehdyn rakennuksen vastuuajaksi on lyhyt käyttöikä nähdä. Vastuuajan pidentäminen kuitenkin lisää varmuudella rakentamisen kustannuksia, koska toteuttajan kasvaneet riskit siirtyvät jatkossa entistä vahvemmin hintoihin.

Pidentynyt vastuuajaksi lisää suurella todennäköisyydellä alan pk-yritysten haasteita. On huolehdittava, että vastuiden lisääntyminen ei vaaranna uusien ja pienempien toimijoiden mahdollisuuksia toimia rakennusalalla. Ehdotettujen uudistuksen seurauksena olisi todennäköisesti vakuuksien lisääntyminen rakennushankkeissa. Vakuuksien vaatimisella olisi merkittäviä vaikutuksia myös pk-yrityksiin ja osaan nykyisistä urakkamalleista.

254§ Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

Kirjausta rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudesta huolehtia suunnittelu- ja rakennusaikataulun realistisuudesta olennaisten teknisten vaatimusten toteuttamiseksi on positiivinen uudistus, mutta käytännössä haastava määriteltävä.

Pääurakoitsijalla on jo nykyisin vastuu myös aliurakoitsijoiden suorituksesta ja laadusta. Kirjaamisen lakiin on nykyisen käytännön mukainen.

255§ Pääsuunnittelija

Henkilökohtaisen vastuun osalta on eri tehtävien osalta kirjattu seuraava geneerinen rajaus:

Vastuu-aika pääsuunnittelijan vastuulle kuuluvien tehtävien täyttämistä on viisi vuotta. Vastuu ei koske virhettä, joka johtuu pääsuunnittelijan vaikutuspiiriin kuulumattomasta ulkoisesta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta.

Perusteluosassa s459 sanotaan vastuun kohdistuvan rakennushankkeeseen ryhtyvään, mutta lakitekstistä maininta puuttuu.

Kirjaukset eivät ole riittävän selkeä. On todennäköistä, että riidat virheen aiheuttajasta tulisivat kasvamaan nykyisestä. Olisi tärkeää tarkentaa kuinka vastuu-kysymyksissä määritellään pääsuunnittelija vastuu, päävastuullisen toteuttajan vastuu, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnin vaikutus tai muut rakennuksen käyttöä tai kunnossapitoa koskevat rajatapaukset.

256§ Rakennussuunnittelija

Henkilökohtaisen vastuun osalta on eri tehtävien osalta kirjattu seuraava geneerinen rajaus:

Vastuu-aika rakennussuunnittelijan tehtävien täyttämistä on viisi vuotta. Vastuu ei koske virhettä, joka johtuu suunnittelijan vaikutuspiiriin kuulumattomasta ulkoisesta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta.

Perusteluosassa s 459 sanotaan vastuun kohdistuvan rakennushankkeeseen ryhtyvään, mutta lakitekstistä maininta puuttuu.

Kirjaukset eivät ole riittävän selkeä. On todennäköistä, että riidat virheen aiheuttajasta tulisivat kasvamaan nykyisestä. Olisi tärkeää tarkentaa kuinka vastuu-kysymyksissä määritellään rakennussuunnittelijan vastuu suhteessa pääsuunnittelijaan, päävastuullisen toteuttajan vastuu, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnin vaikutus tai muut rakennuksen käyttöä tai kunnossapitoa koskevat rajatapaukset.

257§ Erityissuunnittelijat

Henkilökohtaisen vastuun osalta on eri tehtävien osalta kirjattu seuraava geneerinen rajaus:

Vastuu-aika erityissuunnittelijan tehtävien täytymisestä on viisi vuotta. Vastuu ei koske virhettä, joka johtuu suunnittelijan vaikutuspiiriin kuulumattomasta ulkoisesta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta.

Perusteluosassa s460 todetaan erityissuunnittelijan olevan velvollinen korvaamaan suunnitelmassa olevasta virheestä aiheutuneet vahingot. Erot pää- tai rakennussuunnittelijaan ovat todella merkittäviä. Erityissuunnittelijan tehtävät riippuvat merkittävästi rakennushankkeeseen ryhtyvän tai rakennussuunnittelijan määrittelemistä ratkaisuista. Vastaako rakennussuunnittelija tai rakennushankkeeseen ryhtyvä määrittelemistään ratkaisuista erityissuunnittelijan sijasta, jos erityissuunnittelijalla ei ole todellista vaikutusmahdollisuutta valittavaan ratkaisuun?

Ehdotettu kirjaus ei ole riittävän selkeä. On todennäköistä, että riidat virheen aiheuttajasta tulisivat kasvamaan nykyisestä. Olisi tärkeää tarkentaa kuinka vastuu-kysymyksissä määritellään suunnittelijoiden väliset vastuurajat, päävastuullisen toteuttajan vastuu, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnin vaikutus tai muut rakennuksen käyttöä tai kunnossapitoa koskevat rajatapaukset.

261 § Valvoja

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ei ole pakko nimetä valvojaa hankkeeseensa. Valvojan tehtävä on olla tarvittaessa rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja hankkeessa. Jää epäselväksi mitä vastuu-aika valvojan tehtävien täyttämisen takuuna käsittää. Nyt viitataan vain sopimuksen sisältöön.

Valvojan vastuuajan tulee olla selvemmin oikeassa suhteessa vastaavaan työnjohtajaan. Valvojan vastuu-aika ei voi olla koko rakennushankkeesta vastaavaa työnjohtajaa pidempi.

Tuleeko valvojan vastuulle myötävaikutusvelvollisuuden perusteella myös sopimuksen ulkopuoliset asiat 5 vuoden ajaksi?

Kosteudenhallintakoordinaattorin pätevyyslautakunnan täydennys RIL:n lausuntoon:

Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017) edellyttää, että rakennuksen suunnittelusta huolehditaan siten, että rakennus käyttötarkoituksensa mukaisesti täyttää sen kosteustekniselle toimivuudelle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Vaatimus koskee kaikkia suunnittelijoita. Myös asetuksen ohjeella on rakentamista pyritty ohjaamaan vikasietoisiin ja kosteusturvallisiin rakenteisiin myös siksi, että ilmastonmuutoksen myötä rakenteiden kosteus- ja olosuhderasitus tulee kasvamaan.

Rakenteiden suunnittelussa ja työmaajohdossa sekä erityisesti kosteudenhallintaan liittyvissä asioissa on mahdollisuus suuriin virheisiin. Ilman pätevyyteen liittyvää työkokemusvaatimusta on vaara, että vastavalmistuneet työnjohtajat ja suunnittelijat hakeutuvat tai joutuvat osaamiseensa nähden liian vaativiin tehtäviin, jolloin riski massiivisiin suunnittelu- ja toteutusvirheisiin on ilmeinen.

Kertarakennuttajilla, joita pientalojen rakennuttajat yleensä ovat, kyky riittävän osaavien suunnittelijoiden ja toteuttajien hankintaan puuttuu. Suunnittelijoiden ja työmaajohdon perusosaamisen ja työkokemuksen tulee olla riittävää, jotta pientalojen uudis- ja korjausrakentamisen laatuongelmat eivät yleisty tulevaisuudessa.

On tiedostettava, että erityisesti korkeakouluista ei valmistu nykyisin suunnittelijoita kuten menneinä vuosikymmeninä. Nykyisillä paljon valinnanvaraa sisältävillä ja laajojen valmiuksien antamiseen keskittyvillä opetusohjelmilla ei voida taata valmistuvien osaamista ja kelpoisuutta suunnittelijan tai työnjohtajan tehtäviin. Tämä korostaa työssä oppimisen ja avustavana suunnittelijana toimimisen merkitystä erityisesti uran alkutaipaleella.

Muutos pätevyysvaatimuksissa asettaisi myös rakennusvalvonnan hankalaan asemaan. Kelpoisuutta on vaikeaa olla hyväksymättä, vaikka relevanttia työkokemusta ei olisi lainkaan, jos muodolliset pätevyysvaatimukset täyttyvät.

KHK-lautakunta esittää, että nykyinen pätevyysvaatimus vähintään avustamisesta vähintään tavanomaisessa suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä säilytetään. ”

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?

-

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[RIL lausunto KRL 7.12.2021.pdf](#)

Tähtikunnas Janne
Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry