

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

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

Yleistä kaavoituksesta ja maankäytöstä sekä lain valmistelusta

Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry kiittää mahdollisuudesta lausua Kaavoitus- ja rakennuslakiesityksestä. Liittomme keskittyy lausunnossaan pätevyysmääräyksiin, vastuukysymyksiin ja digitaalisuuteen, joiden muutoksilla on suuri vaikutus alalla työskentelevien jäsentemme mahdollisuuteen harjoittaa ammattiaan.

Kommentoitava lakiesitys on liittoomme mielestä nykyajassa turhan laaja. Kokonaisuuteen on jäänyt paljon suoranaisia virheitä. Jos laki palautuu uudelleen valmisteluun, esitämme että sitä valmistellaan pienemmissä kokonaisuuksissa esimerkiksi kaavoitus ja maankäyttö, digitaalisuus, pätevyudet ja vastuut. Kaikki omina kokonaisuuksina.

Nyt lausunnolla oleva esitys ei vastaa uudistukselle asetettuihin tavoitteisiin ja odotuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta lähdettiin työstämään kunnianhimoisin tavoittein, sillä niin kaavoituksessa kuin rakentamisessa on tarve parannuksiin. Tavoitteena oli sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavoitusta ja järkevöittää maankäytön pelisääntöjä. RIA ry:n mukaan lausunnoille tullut ympäristöministeriön esitys kaavoitus- ja rakentamislainsiksi kuitenkin osoittaa, ettei uudistukselle annetut tavoitteet ja odotukset ole täyttymässä.

RIA ry on kannattanut lakiuudistuksen alkuvaiheesta lähtien esityksiä, joissa kaavatasoja vähennetään nykyisestä ja kaavahierarkiaa selkeytetään. Nyt lakiesityksessä (3. luku,

4. luku, 7. luku) kaavajärjestelmässä siirrytään kolmiportaisesta neliportaiseen kokonaisuuteen. Maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavan lisäksi seitsemälle MAL-seudulle otettaisiin käyttöön pakollinen kaupunkiseutusunnitelma. Kaupunkiseutujen maankäytön suunnittelun tulee säilyä vapaaehtoisena toimintana, jota kunnat voivat tehdä yhteistyössä esimerkiksi MAL-sopimusmenettelyyn liittyen. Suunnittelualueen rajausta ei pidä sitoa lakiin tai asetukseen, vaan kuntien pitää voida harkita aluerajaus kulloisenkin tarpeen mukaan. MAL-sopimusjärjestelmä on todettu erittäin toimivaksi kokonaisuudeksi. Järjestelmä on tuonut erityisesti joustavuutta kaupunkiseutujen rakennushankkeisiin ja näin osaltaan helpottanut rakennusalan reagointikykyä suhdannevaihteluissa.

RIA ry:n mukaan ELY-keskusten valitusoikeuden (13. luku) laajentamista lakiesityksen mukaisesti ei voi pitää kannatettavana. Niiden rooli tulee pitää nykyisen, vuonna 2017 voimaan tulleen, säädöksen mukaisena. Valitusoikeuden pitää olla jatkossakin rajattu.

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

-

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

Rakennuksen vähähiilisyys (26. luku, 203 §, 206 §)

RIA ry:n mukaan lakiesityksessä on kannatettavaa ilmastovaikutuksen huomioiminen energiatehokkuudessa ja vähähiilisydessä. Lain velvoittama ja edellyttämä vastuullisuus energiatehokkaasta ja vähähiilisestä rakennuttamisesta ja suunnittelusta on oltava oikeassa mittasuhteessa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus

suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakentamislupaa haattaessa on esitettävä ilmastaselvitys, jossa on ilmoitettava hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Uuden tai rakentamislupaa edellyttävän laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. Rakennuksen vähähiilisyyttä koskevassa pykäläluonnoksessa (206 §) edellytettäisiin tietyin poikkeuksin, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava rakennuksen suunnittelemisesta ja rakentamisesta sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Uuden rakennuksen tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen

hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki olisi raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä.

Lakiesityksen mukaan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen korjauksen ja sen jälkeisten rakennuksen elinkaaren vaiheet toimenpidealueelta.

Lakiesityksessä esitetään, että ilmastaselvitystä ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 203 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi taikka korjattavalle erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei ole 203 §:n mukaan parannettava korjaustyön yhteydessä. RIA ry:n mukaan esityksen osuus, joka koskee uudisrakennuksia, on kannatettava, mutta mielestämme ilmastaselvityksen soveltamisalasta tulee poistaa kokonaisuudessaan laajamittainen korjaaminen. Tämä siksi, että korjausrakentamisessa on lähes mahdoton laskennallisesti suorittaa vanhojen materiaalien ja niihin korjauksen yhteydessä liitettävien uusien materiaalien ominaisuuksien vertailua ja niiden käyttöä laskennassa. Käytännössä näiden suuruus riippuu täysin laskentatavasta. Siksi näemme, että lakiesityksessä pitäisi nyt ottaa käyttöön pelkästään hiilijalanjälki. Hiilikädenjälki ei sovellu sääntelyyn johtuen sen suuresta laskennallisesta epävarmuudesta.

Lausunnolla ollut asetus rakennuksen ilmastaselvityksen laatimisesta ei asettanut pätevyysvaatimuksia ilmastaselvityksen laatijalle, vaan rakennushankkeeseen ryhtyvä valitsisi selvityksen laatijaksi suunnittelijan tai konsultin, jolla on asiaan paras osaaminen. Laskentamenettelyn monimutkaisuuden johdosta RIA ry esittää, että ilmastaselvityksen laatijalle tulee asettaa laissa pätevyysvaatimukset. Pätevöityneen ilmastaselvityksen laatijan rooli on merkittävä huomioiden ilmastaselvitys osana juridista rakentamislupavaihetta.

Rakentamisen luvanvaraisuus (27. luku, 208 §)

Uudessa esityksessä alle 30m² rakennus ei vaatisi enää rakennuslupaa. Pykälä mahdollistaisi esimerkiksi 25-neliöisen paikalla rakennetun saunan rakentamisen, jossa on tulisija.

RIA ry esittää kantanaan, ettei pykälä saa kategorisesti sallia alle 30 neliön rakennuksen rakentamista luvatta. Lakiesitys ei ota kantaa tällaisen rakennuksen rakenne ja -palosuunnittelusta tai rakennusoikeuden rajoituksiin. RIA ry:n mielestä vähimmäisvaatimus on, että kaikille tulisijaisille rakennuksille pitää hakea rakennuslupa.

RIA ry:n mielestä pykälän 211 § Sijoitusluvan edellytykset alueella, jolla ei ole asemakaava tulisi kohtaa kolme (3) täydentää siten, että siinä mainitun neljän metrin sääntöön tehtäisiin tarkennus koskien palovaarallisia rakennuksia kuten savusaunoja, pajoja ja viljankuivureita. Näissä kohteissa neljän metrin sijoitusluvan sijaan käytettäisiin selvästi suurempia etäisyyksiä esimerkiksi 15 metriä.

Rakentamislupaan kuuluva sijoittamislupa ja toteuttamislupa (209 §)

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisen tarkastelun vaiheesta (sijoittamislupa) ja olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun vaiheesta (toteuttamislupa). Kunta myöntää rakentamisluvan yhtenä päätöksenä, joka sisältää molemmat vaiheet tai luvan hakijan niin pyytäessä sijoittamisluvan ja toteuttamisluvan erikseen omilla päätöksillään.

Uuden lain mukaan lupaa voisi hakea joko yhtenä hallintopäätöksenä tai kahtena peräkkäisenä hallintopäätöksenä. Sijoittamisluvassa tarkasteltaisiin alueellinen sijoittuminen kuitenkin siten, että siinä vaiheessa olisi suunniteltuna massoittelu ja julkisivu. Kaksivaiheinen lupajärjestelmä mahdollistaa nopean sijoitusluvan haun, jonka jälkeen rakennushankkeeseen ryhtyvä tai päätoteuttaja voi vielä selvittää hankeen lopullista toteutusta ja esimerkiksi rajoitusta. Menetelmä tuo lupaprosessiin joustavuutta, joka on RIA ry:n mielestä kannatettavaa. Jatkossakin on tosin oletettavaa, että luvat pääsääntöisesti haetaan samanaikaisesti eikä nykyinen käytäntö muutu.

Lupamenettely (28. luku 222 §)

Lausuttavassa laissa on esitetty, että rakennuskohteen suunnittelua ja toteutusta vastaavan tietomallin tiedot tulee sisältää yksityiskohtaiset tiedot rakennuskohteesta sisältäen yksityiskohtaiset tiedot rakennustuotteista ja niiden ominaisuuksista koko rakennuskohteen elinkaaren ajalta. Esityksen mukaan rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden on laadittava rakennuskohteen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa.

RIA ry:n mielestä kansallinen rekisteriajatus on houkutteleva ja kannatettava hanke toteuttaa. Lupaa koskevien tietosisältöjen ja menettelyjen osalta lakiesitys on kuitenkin epäselvä emmekä pysty

tämän pohjalta arvioimaan digitalisaation tuomaa lisätyön määrää eikä kustannusvaikutusta. Päivitettyä tietoa tulisi saada julkiseen rekisteriin (SYKE) luotettavasti olemassa olevista prosesseista, kuten rakennuslupaprosessista. RIA ry:n mielestä rekisteriin tulee viedä projektin alkuvaiheessa vain ne tiedot, joita tarvitaan rakennuslupapäätöksen saamiseksi (lupapaperit, tarvittavat pätevyudet). Ehdotuksessa jää epäselväksi minkä tason suunnittelumallista kulloinkin on kyse, rakennusluvan hakemusvaiheen suunnittelumalli vai toteutusta varten tehty yksityiskohtainen suunnittelumalli. Pykälät vaikuttavat näillä tiedoin lisäävän toteutuessaan merkittävästi käyttötarkoituksettoman tiedon keruuta.

Erytysuunnitelmat tulee ehdottomasti jättää toteumamallin ulkopuolelle koska useassa tapauksessa suunnitelmat voivat sisältää liikesalaisuuteen rinnastettavaa yksilöllistä suunnittelutietoa.

Kaiken materiaalin digitalisointi mukaan lukien käytettävät rakennusmateriaalit, vastuukysymykset ja valvonnan aiheuttamat lisätehtävät lisäävät työtä ja kustannuksia sekä samalla vaadittavien dokumenttien määrä kasvaa. Siksi uuden toimintatavan myötä dokumenttien määrä ja laatua tulisi pitää järkevällä tasolla kustannussyistä.

Kelpoisuusvaatimukset (29. luku 243 § - 246 § suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset)

Lakiehdotuksessa on rakennushankkeiden suunnittelutehtävien luokittelua muutettu voimassa olevaan sääntelyyn nähden: Lakiehdotuksessa rakennushankkeiden suunnittelutehtävät on jaettu viiteen vaativuusluokkaan nykyisin voimassa olevan neljän sijasta.

Vaativuus- ja kelpoisuusluokat vastaavat nykyisin käytettäviä luokkien periaatteita. RIA ry esittää, että kelpoisuusvaatimukset tulee laatia nykyisin rakennusvalvontojen käytössä olevien koulutuksen ja työkokemusvaatimusten mukaiseksi (Topten, PKS-kortit). RIA ry edellyttää nykyiseen lakiesitykseen tarkennuksia ja lain uudelleen käsittelyyn ottamista. Pääkaupunkiseudun ja muiden suurimpien kaupunkien rakennusvalvontojen käyttöönottona vaativan vaativuusluokan jaottelun (nykyinen V ja V+) tuominen suunnittelun vaativuusluokkiin, on kuitenkin tervetullut uudistus.

Hyväksi todetun käytännön ulottaminen lainsäädännön kautta koko maata koskevaksi lisää kelpoisuusarvioinnin yhdenmukaisuutta ja tasa-arvoisuutta. Vaativa vaativuusluokka nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain säätämässä muodossaan on osoittautunut liian laajaksi. Nykyisen vaativan vaativuusluokan jako vaativaan ja erityisen vaativaan vaativuusluokkaan poistaa painetta kasvattaa poikkeuksellisen vaativien suunnittelutehtävien määrää perusteettomasti. Vaativan luokan jakaminen vaativuusluokkiin vaativa ja erittäin vaativa vahvistaa käytäntöä, joka on olemassa osassa suunnittelijapätevyksiä ja on täten kannatettava.

Tavanomaisessa vaativuusluokassa esitetään suunnittelijan kelpoisuusarvioinnin tapahtuvan vain perustelluista syistä. Vaikka tavanomaisessa pätevyysluokassa ei vaadita ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan toteamaa pätevyyttä, tulevat rakennusvalvonnat todennäköisesti hyväksymään markkinalähtöisen pätevyyden tavaksi osoittaa kelpoisuuden tavanomaisessa luokassa, koska tämä helpottaa rakennusvalvonnan työtä. Tämä huomioiden esitämme, että vaatimus kolmen vuoden kokemuksesta avustamisesta vähintään tavanomaisissa suunnittelutehtävissä säilytetään. Tässä luokassa on suurin osa rakennushankkeista ja myös suurimmat laaturiskit.

Lakiesityksessä sääntelyä poistettaisiin edellytys, jonka mukaan pääsuunnittelijan on täytettävä vähintään samat rakennus- tai erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset kuin kyseisen rakennushankkeen vaativimmassa suunnittelutehtävässä. Vaatimustaso laskisi näin myös rakennustarkastajalta edellytetyn kelpoisuusvaatimuksen suhteen, millä olisi vaikutusta siihen, milloin rakennusvalvonta on vaativan ja milloin tavanomaisen tasoinen. Kannatamme edellä mainittua näkemystä. RIAN kanta on, että pääsuunnittelijan pätevyys ei voi määräytyä nykyisen käytännön mukaan automaationa perustuen yksittäisen kohteeseen valitun suunnittelijan kelpoisuusvaatimuksesta vaan pääsuunnittelijan pätevyyden tulee perustua hankkeen yleiseen vaativuuteen. RIA ry korostaa myös, että pääsuunnittelijaa ei voi vastuuttaa muiden suunnittelijoiden suunnitelmien aikataulusta, sisällöstä tai oikeellisuudesta eikä rakennuttamiseen liittyvästä suunnittelun ohjauksesta, vaan ainoastaan suunnitteluun liittyvän koordinoinnin ja yhteensovitus tehtävän laiminlyönneistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutokseen (MRL 41/2014) sisältyi siirtymäsäännös, jonka mukaan aiemmin kelpoisina pidettyjen henkilöiden katsottiin edelleen täyttävän tehtävän vaatimat edellytykset. RIA ry:n kanta on, että siirtymäsäännös tulee pitää ehdottomasti edelleen voimassa. Siirtymäsäännös mahdollistaa yksittäistapauksittain ilman ylempää korkeakoulututkintoa suorittanutta, mutta muutoin kokeneen suunnittelijan/työnjohtajan, kelpuuttamista poikkeuksellisen vaativiin tehtäviin. Liitomme yli 9.000 jäsenestä noin

38 prosenttia on vielä vanhan opistotason koulutuksen käyneitä ja monella heistä on vielä voimassa näitä vanhoja pätevyyskatselmia.

Rakennusvalvontaviranomaisen oikeus todeta, ettei kelpoisuusehdot täyttävällä henkilöllä ole riittäviä edellytyksiä tehtävään, on jossain määrin ristiriitainen ja jättää tulkinnanvaran yksittäiselle viranomaiselle. RIA ry esittää, että kelpoisuusehdot tulee esittää selkeästi,

ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta tapahtuvaan tapauskohtaiseen arviointiin on oltava selvät linjaukset.

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset (248 §)

Työnjohdon kelpoisuusvaatimukseen esitetään lisättäväksi kokemusvaatimukset vastaavasti kuin suunnittelijoilla. Tämä on tarpeellinen tarkennus ja korostaa osaltaan työnjohdon roolia ja vastuuta hankkeen onnistuneessa toteutuksessa.

Poikkeuksellisen vaativassa luokassa esitetään neljän vuoden kokemusta ja perehtyneisyyttä kyseisen alan vaativista työnjohtotehtävistä. RIA ry esittää vähintään kuuden vuoden kokemusta vaativista työnjohtotehtävistä.

Erittäin vaativan luokan kelpoisuusvaatimuksissa esitetään lakiesityksessä (248 § kohta 2) vähintään kahden vuoden kokemus vastuullisena vaativissa työnjohtotehtävissä toimimisesta, kun vaativaan työnjohtotehtävään vaaditaan vähintään neljän vuoden kokemus, josta vähintään kaksi vuotta on valmistumisen jälkeistä tai erikoistuminen kyseisiin tehtäviin. RIA ry esittää, että erittäin vaativan luokan kelpoisuusvaatimuksissa vaaditaan vähintään neljän vuoden kokemus vastuullisena vaativassa työnjohtotehtävissä toimimisesta.

Vastaavasti kuten suunnittelijoilla, tavanomaisessa vaativuusluokassa esitetään työnjohtajan kelpoisuusarvioinnin tapahtuvan vain perustelluista syistä ja muuten todetaan vain

tutkintotodistuksen perusteella. Tämä huomioiden, RIA ry esittää tavanomaiseen luokkaan kahden vuoden kokemusta työnjohtotehtävistä. Tässä luokassa on suurin osa rakennushankkeista ja myös suurimmat laaturiskit.

Lakiesityksessä on maininta, että 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 hänen sijaansa kelpoinen ja edellytykset täyttävä työnjohtaja. Vastaava työnjohtaja ei voi olla rakennushankkeessa riippumaton toimija, vaan hän on yleensä joko päävastuullisen toteuttajan tai rakennushankkeeseen ryhtyvän palkkaama. RIA ry:n kanta on, että riippumattomuutta ei ole järkevää säädellä laissa.

Henkilöpätevyyksiä toteaa tällä hetkellä rakennus- ja kiinteistöalan järjestöjen omistama FISE Oy, jonka kokemusta kannattaa hyödyntää pätevyysjärjestelmän kehittämisessä.

Rakennustarkastajan pätevyys (252 § - 253 §)

Rakennustarkastajalla on oltava rakennusalan tai muu soveltuva korkeakoulututkinto ja koke-musta rakennussuunnitteluun ja rakennustyön suoritukseen liittyvistä tehtävistä.

Lakiesityksen mukaan rakennusvalvontaviranomainen on olennaisen teknisen vaatimuksen kannalta vaativan tasoinen, kun rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontatehtävää suorittavalla muulla viranhaltijalla on kyseisen olennaisen teknisen vaatimuksen osalta 243 §

ja 244 §:n mukaisen vaativan suunnittelutehtävän tai 247 § ja 248 §:n vaativan työnjohtotehtävän edellyttämä pätevyys.

Vaativan tasoisessa rakennusvalvontaviranomaisessa rakennustarkastajalla tai rakennus - valvontatehtävää suorittavalla muulla viranhaltijalla on oltava vähintään rakennussuunnittelun, rakennesuunnittelun ja talotekniikan vaativan suunnittelutehtävän edellyttämä pätevyys

RIA ry kannattaa rakennustarkastajan kelpoisuuden nykyistä tarkempaa määrittämistä ja annettavaa velvoitetta täydennyskouluttautumiseen. Nykyisen käytännön mukaan alalla muissa tehtävissä työskennellyt ammattilainen voi hakeutua saadun pätevyyden kautta rakennustarkastajan tehtäviin (suunnittelija, työnjohtaja). Ammattitaidon ylläpito on kuitenkin vaikeaa, koska rakennustarkastajalle ei kerry rakennustarkastajan työtehtävässä työkokemusta suunnittelusta tai työnjohdosta. RIA ehdottaa, että rakennustarkastajalle tulee laatia omat kelpoisuusvaatimukset ja vaatimukset myös pätevyyden uusimiseksi. Pätevyyttä uusittaessa rakennustarkastaja osoittaa, että on toiminut aktiivisesti todetun pätevyyden määrittelemässä tehtävässä. Hakemuksesta tulee käydä ilmi tiedot työsuhteista, työkokemuksesta ja päivityskoulutuksesta pätevyyden voimassaoloajalta.

Vastuut (30. luku 254 § - 262 §)

Lakiesityksen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava suunnittelu- ja rakennusaikataulua asettaessaan aikataulu sellaiseksi, että olennaiset tekniset vaatimukset voivat täyttyä rakentamiselle varatussa ajassa. Vastuiden nostamista kahdesta viiteen vuoteen voidaan ymmärtää laadun tavoittelussa helppona mallina mutta saavutetaanko sillä laatua. Vastuu aika ei koske kaikkia urakoitsijoita lakisääteisesti eikä päävastuulliselle toteuttajalle ole asetettu työmaan yhteensovitusvelvollisuutta. Suunnittelun osalta yhteensovitusvelvollisuus on kohdistettu pääsuunnittelijalle, joka on luonnollista.

Myös vastuun siirtäminen päävastuulliselle toteuttajalle ei johda laadun paranemiseen, vaan RIA ry:n näkemyksen mukaan valvonnan ja tarkastusten määrän kasvuun. Siksi RIA ei kannata nykyisen kahden vuoden vastuukäytännön muuttamista. Esityksessä oletetaan, että kun vastuut keskitetään sopimusvapautta rajoittaen pääosin yhteen paikkaan eli päätoteuttajalle, niin toivottu tulos laadun osalta saavutetaan. Riskinä ovat kohoavat kustannukset, kun sekä päätoteuttaja, suunnittelijat, valvojat että muut toimijat hinnoittelevat eri osapuolten kaikki riskit. RIA ry:ssä näemme kriittisenä tekijänä myös sen, että meillä on suhteellisen vähän urakoitsijoita, jotka pystyvät ottamaan päävastuullisen toteuttajan vastuun hoitaakseen. Tämä merkitsisi pienien ja keskisuurien urakoitsijoiden putoamista pois tarjousketjusta ja toteutuksesta.

Suunnittelussa vastuun rajaaminen suhteessa nykyiseen KSE:hen on epäselvä. Vastuun rajauksen tulisi koskea vain suoria vastuita, ei välillisiä. Tämän johdosta RIA ry ei kannata suunnittelijoiden vastuun muuttamista kahdesta vuodesta viiteen vuoteen.

Valvojan tehtävien ja vastuun määrittely viiden vuoden vastuuajalla ei olisi liittomme mielestä kohtuullinen eikä suhteessa valvojan rooliin, jos sen hoitoon ei liity sopimussuhdetta tai mahdollisuutta määrittää vastuu aikaa ja tehtäviä sopimusperusteisesti.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän, päätoteuttajan ja pääsuunnittelijan kuten myös rakennuttajakonsultin, erityissuunnittelijoiden tai valvojan tarkemmista tehtävistä ja vastuista kannattaa tarvittaessa määrätä RIA ry:n mielestä asetus- ja ohjetasolla. Yhtenäistä ja toimivaa käytäntöä tai vastuunkantoa ei saada aikaan pelkällä sääntelyllä, vaan sitä tulee jättää myös sopimuksenvaraiseksi.

Lakiesitykseen on uutena käsitteenä tuotu myötävaikutusvelvollisuus (262 §). Siinä rakentamisen laadun parantamiseksi rakennushankkeen osapuolten on tehtävä yhteistyötä ja myötävaikutusvelvollisuutena ilmoitettava viivytyksettä havaitsemistaan säännösten ja

määräysten sekä hyvän rakennustavan vastaisista puutteista ja epäkohdista rakennushankkeeseen ryhtyvälle, pääsuunnittelijalle, vastaavalle työnjohtajalle, päävastuulliselle toteuttajalle tai kyseisestä asiasta vastaavalle rakennushankkeen osapuolelle. RIA ry:n näkemyksen mukaan tämä pykälä on turha, koska sopimusoikeudessa on jo lojaliteettivelvollisuus ja vahingon rajoittamisvelvollisuus sekä rakentamista ohjaavat yleiset sopimusehdot, jotka sisältävät myötävaikutusta koskevat ehdot.

Rakennuksen käyttö ja kunnossapito (34. luku 306 § rakennuksen katsastus)

Lakiluonnoksessa esitetään, että suuren käyttäjämäärän käytössä olevien rakennusten omistajien on huolehdittava rakennuksen katsastamisesta. Esitetty menettely on uusi. Katsastusten välinen määräaika ei saisi olla pidempi kuin kymmenen vuotta. RIA ry:n mielestä esitetty kiinteistönomistajan uusi katsastusvelvollisuus on täysin kustannustehoton tapa edistää elinkaari laatua. Nykyaikaisten kiinteistöjen ylläpito vaatii jatkuvaa seurantaa ja huoltoa ja siksi laissa esitetty katsastusmenettely on keinotekoinen ja vain ylläpitokustannuksia lisäävä toiminto.

Helsingissä 3.12.2021

Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry

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)

500 (nykylaki)

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

60 (nykylaki)

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

[2018.pdf](#)

Sandberg Kimmo
Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry