

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

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)

Lakiluonnokseen on lisätty valvojan vastuu (261 §). Valvojan vastuun lisääminen lakiin tuo epäselvyyttä valvojan, urakoitsijoiden ja muiden hankeosapuolien välisiin vastuisiin. Valvojalla ei ole missään hankkeessa mahdollisuutta tarkastaa jokaista tehtyä asennusta ja työsuoritusta. Koska urakoitsija vastaa rakennustyön johtamisesta ja sen suorittamisesta niin urakoitsijan tulee vastata myös täysimääräisesti työn sopimuksen mukaisesta laadusta. Lakiluonnoksen esitys lisää merkittävästi epäselvyyttä laadun valvonnasta ja lisää riitojen määrää vastuuajana havaituissa ongelmissa. Vastuu korostuu tapauksissa, joissa urakoitsija menee konkurssiin vastuuajana. RTL vastustaa valvojan tuomista lakitasolle.

Pääsuunnittelijan, rakennussuunnittelijan ja erikoissuunnittelijan vastuu ja vastuuajana on ongelmallinen. Lakiesityksessä pääsuunnittelijan vastuusta todetaan, että pääsuunnittelijan on huolehdittava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät. Lakipykälässä pääsuunnittelijan vastuun kirjaus ei ole yksiselitteinen eikä se ole myöskään alan vallitsevissa käytännöissä. Tilaajalle ja suunnittelijoille pitää sallia sopimusvapaus. Vähintään tulee sallia osapuolten kesken sovittava vastuunrajoitus.

Vastustamme rakentamishankkeeseen ryhtyvälle lakiin kirjattavaa huolehtimisvelvollisuuden lisäämistä aikataulun asettamisen osalta siten, että olennaiset tekniset vaatimukset voivat täyttyä. Aikataulu on osapuolten sopimuksen teon hetkellä tiedossa ja sopijapuolet sitoutuvat aikatauluun. Ryhtyvä ei voi vastata muiden osapuolten ajankäytöstä, mutta muutos mahdollistaisi muiden

hankeosapuolten vetoamisen ryhtyvän vastuuseen aikataulutuksesta omasta vastuusta vapautuakseen.

Lakiluonnoksessa digitalisuus on vahvasti esillä. Digitaalisuuden lisääminen on sinänsä hyvä asia, mutta laissa ei tule kuitenkaan liian yksityiskohtaisesti määrittää hankkeen vastuista esim. toteumamallien päivittämisen osalta. Toteumamallien toimittaminen pitää edellyttää ainoastaan rakennusluvan vaativiin hankkeisiin, ei kaikkiin korjaushankkeisiin.

Olennaisiin teknisiin vaatimuksiin on tuotu uutena vaatimuksena 206 § Rakennuksen vähähiilisyys. Vaadittu ilmastaselvitys on hyvä asia ja ohjaa rakentamista vähähiilisyyteen. Esitetty tapa perustuen käyttötarkoituusluokkakohtaisiin raja-arvoihin ohjaa toimintaa kuitenkin väärällä tavalla. Suositeltavampi tapa olisi tuoda esiin ilmastaselvityksessä elinkaarenaikainen hiilijalanjälki sekä laskelman pohjalta hankkeeseen kohdistettavat vaikuttavimmat toimenpiteet.

Pykälässä 207 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet edellytetään, että rakentamisessa käytettävät materiaalit ja tuotteet on luetteloitava rakennettaessa ja korjattaessa rakennusta. Jälleen uusi vaadittava dokumentointi lisää jo ennestään rakennushankkeen runsasta dokumentointia. Ehdotamme tämän jättämistä pois laista.

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 päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän perustelut pitäisi kirjoittaa, jotta niistä kävisi kyllin selkeästi ilmi, että allianssimallin tai muiden yhteistoiminnallisten toteutusmuotojen käyttäminen on hankkeessa mahdollista?

Hallituksen esityksessä olevan perustelun lisäksi eri osapuolille asetetut vastuut pitää olla kirjoitetut niin, ettei jää epäselväksi se, että ne eivät ole ristiriidassa yhteistoiminnallisten hankkeiden ja mahdollisten uusien kehitettävien toteutusmuotojen osalta, jolloin niiden osalta olisi esitykseen tehtävä lisäyksiä siitä, että hankkeessa, jossa rakennushankkeeseen ryhtyvä suostuisi laissa ehdotetun vastuun rajoittamiseen, tulisi sen sopiminen olla mahdollista ja ottaa sitä koskeva kirjaus lakiin.

Laissa pitää mahdollistaa sopimusvapaus.

Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?

On oletettavaa, että lisäkustannuksia syntyy. Lakimuutos mahdollisesti ohjaa myös siihen, että pienien urakoitsijoiden toimintaedellytykset heikkenevät.

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?

RTL:n näkemyksen mukaan lakiin on tuotu lisää yksityiskohtaisuutta ja uusia teknisiä vaatimuksia. Kokonaisarviota näiden lisäysten vaikutuksesta eri osapuoliin ja rakennushankkeeseen ei ole tehty. Muutoksilla on merkittävä vaikutus rakentamisen kustannuksiin.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Lakiuudistuksen alkuperäisiä tavoitteita ei saavuteta vaan ehdotetut muutokset lisäävät ohjauksen yksityiskohtaisuutta ja tekevät kiinteistökehittämisen ja rakennushankkeiden prosesseista entistä monimutkaisempia ja resursseja kuluttavampia. Kaikissa rakennushankkeen vaiheissa työmäärä/byrokratia lisääntyy. Lain tulisi ohjata toimintaa ja määrittää reunaehdot, joiden sisällä hankkeissa on vapaus toimia hankkeen kannalta parhaimmalla tavalla.

Lakiluonnos sisältää useita merkittäviä uudistuksia, joiden vaikutuksia olisi ehdottomasti tarkasteltava paremmin. Taloudelliset vaikutukset tulevat digitaalisuuden lisäämisen aiheuttamista vaatimuksista, lisäyksistä olennaisiin teknisiin vaatimuksiin, muutoksista rakentamisen vastuisiin

sekä useista pykäläkohtaisista lisävaatimuksista suhteessa nykyiseen säädösympäristön tasoon, kuten rakennusten katsastusvelvollisuudesta.

Lakiluonnoksen yksityiskohtaiset määritykset siitä kenen tulee päivittää suunnittelu- ja toteumamalli jäykistävät ja vaikeuttavat rakennusprosessia.

Lakiluonnoksessa esitetty kiinteistönomistajan katsastusvelvollisuus on kustannustehoton tapa edistää elinkaarilaatua. Pakollinen 10 vuotta taaksepäin katsova tarkastus ei ole tarkoituksenmukainen tapa vaikuttaa ylläpitoon.

Kess Juho
Rakennuttajatoimistojen liitto RTL ry