

7.12.2021

## YIT Oyj:n lausunto Ympäristöministeriölle Hallituksen esityksestä kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön (lausuntopyynnön diaarinumero: VN/279/0218).

YIT Oyj ("YIT") pitää arvokkaana, että ehdotetun kaavoitus- ja rakentamislain vaikutuspiiriin kuuluville toimijoille on varattu mahdollisuus lausua lakiuudistuksesta sen valmisteluvaiheessa.

YIT on Rakennusteollisuus ry:n ("Rakennusteollisuus") jäsenjärjestö, ja YIT on perehtynyt Rakennusteollisuuden antamaan lausuntoon. YIT pitää Rakennusteollisuuden lausuntoa ansiokkaasti laadittuna ja kattavana. YIT yhtyy Rakennusteollisuuden perusteltuihin näkemyksiin kaikilta osin.

Kiinteistökehitys- ja rakentamislakitoiminnan merkittävänä toimijana YIT esittää seuraavat yksittäiset näkemyksensä, Rakennusteollisuuden lausuntoa täydentäen.

YIT:n lausuma kohdistuu KRL:ssä uudistuviin jäljempänä otsikoituihin asiakokonaisuuksiin.

### Muutoksenhausta

Myös YIT:n näkemyksen mukaan valitusoikeus tulee rajata asemakaavatasolla ja rakentamisluvan kohdalla vain niihin, joiden oikeutta hanke koskee, eli asianosaisiin.

Valitukseen oikeutettujen määritelmää tulisi selkeyttää ja rajata, esimerkiksi rajaamalla rakennuslupaa koskeva valitusoikeus vain lähinaapureille. Myös asemakaavavalituksen osalta valitusoikeus olisi tarpeen rajata vain kaavamuutosalueen välittömässä vaikutuspiirissä oleviin kuntalaisiin.

### Rakennusluvut

YIT pitää tarpeellisena säätää määräaika rakennuslupien tai vastaavien käsittelylle. Vähintään KRL:iin tulisi sisällyttää viranomaiselle asetettu velvoite ilmoittaa käsittelyaika.

YIT arvioi, että KRL:n myötä käsittelyajat pitenevät, kun velvoitteet viranomaisille lisääntyvät.

### Alueidenkäytön uudet käsitteet

YIT pitää viherrakenteen käsitettä epäselvänä ja arvioi, että se tulee varmuudella aiheuttamaan käytännön tulkintaongelmia. Käsite on tarpeeton ja se tulisi poistaa KRL:n luonnoksesta. Asemakaavan valmisteluvaiheessa tehdään esim. luontoarvoja, tulvareittejä, ym. koskevia selvityksiä, ja lisäksi monissa kunnissa on käytössä viherkertoimet, jotka huomioivat tonttien viherasiat.

### Kaupunkiseutusuunnitelma

YIT ei pidä kaupunkiseutusuunnitelman laatimisvelvoitetta alueiden kehittämistä edistävänä uudistuksena eikä sillä saavuttais lainkaan niitä tavoitteita, joita maankäyttö- ja rakennuslain uudistukselle asetettiin. Näkemyksemme mukaan velvoite tulisi poistaa KRL:sta.

### Asemakaava

YIT pitää selkeänä puutteena, että asemakaavoituksen kustannusvaikutus selvitystä koskevaa selkeää vaatimusta ei ole. Näkemyksemme mukaan tämä voi johtaa toteutukseltaan kalliimpiin asemakaavoihin.

Asemakaavaamääräykset eivät saa olla liian tarkkoja, vaan ne tulisi laatia muuntojoustaviksi ja aikaa kestäviksi. Asemakaavan lisäksi kunnat voisivat tehdä rakennustapaohjeita, joilla voidaan

7.12.2021

ohjata alueellista rakentamista, ja niitä myös niiden muuttaminen tarpeen mukaan olisi yksinkertaisempaa.

### **Siirtymäsäännökset**

Siirtymäsäännökset tulee laatia selkeiksi. Niistä tulee selkeästi ilmetä menettelytapa, mikäli esimerkiksi aikaisemman lain (MRL) pohjalta laaditusta asemakaavasta valitetaan lakimuutoksen jälkeen. On tärkeää tietää, alkaako asemakaavoitus tällöin alusta KRL:n mukaisena.

### **Maankäyttömaksut**

Lakimuutokset tavoitteet huomioiden YIT ei pidä maankäyttömaksun korottamista perusteltuna. Jo tällä hetkellä maankäyttömaksut peritään useissa kunnissa maksimimääräisinä, vaikka tämä ei ole nykyisen lainsäädännön lähtökohta.

Maankäyttömaksujen taso jo nykyisellään vaikeuttaa alueiden kehittämistä, ja jo nyt moni kiinteistön omistaja jättää kehittämättä alueitaan sen käydessä maankäyttömaksujen johdosta kannattamattomaksi.

### **Vähähiilisyden laskentamenetelmä ja raja-arvot**

Nykyisellään lakiesitykseen kirjattu vähähiilisyden laskentamenetelmä on epäselvä ja samoin raja-arvot. Korostamme, että vähähiilisyden osalta vaikutuksia on mahdotonta tai ainakin hyvin haastavaa tarkastella kokonaisuutena, koska sitä koskevan sääntelyn valmistelu on tällä hetkellä pirstaloitunutta.

Näkemyksemme mukaan KRL:iin ei tulisi kirjata raja-arvovaateita, koska laskentamenetelmää ei kunnolla tiedetä ja laskelmista ei ole selvyyttä.

Hiilikädenjäljen määritelmää ja sitä koskevaa hyvin epäselvää tulkintaa ei tulisi sisällyttää lainkaan KRL:iin.

### **Rakentamisen vastuut / lakisääteinen viiden vuoden vastuu aika**

Myös YIT pitää lakiin perustuvaa vastuu-aikaa sopimusvapautta rajoittavana. Rakennushankkeiden hallittu ja kustannustehokas läpivienti edellyttää sopimusvapauden säilyttämistä.

KRL:n jatkokäsittelyn yhteydessä tulisi mielestämme huomioida myös se, että rakennushankkeen eri osapuolina olevat toimijat ovat vakiintuneesti toimineet sopimusvapauden ja alalla yleisesti noudatettavien sopimusehtojen ja -rakenteiden varassa. KRL:n rakentamisen vastuuta koskevat muutokset tulevat ulottumaan näihin sopimussuhteisiin, mutta vain osittain. Näin ollen rakennushankkeita tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan niin, että hankkeissa sovelletaan yleisten sopimusehtojen ohella KRL:n säännöksiä, ja ne tulevat olemaan ristiriidassa keskenään. Ilman huolellista valmistelua ja perehtymistä rakennusalan nykyisiin sopimuskäytäntöihin KRL on omiaan aiheuttamaan tulkintaerimielisyyksiä ja lisäämään riitoja.

YIT yhtyy Rakennusteollisuuden yksiselitteiseen vaatimukseen poistaa laista kokonaan maininta vastaavan työnjohtajan riippumattomuudesta. YIT pitää ongelmallisena, että vastaavan työnjohtajan roolia rakennushankkeissa ei ole lainvalmistelun edetessä joko selvitetty tai ymmärretty oikein.

YIT yhtyy Rakennusteollisuuden näkemykseen siitä, ettei viiden vuoden vastuu automaattisesti lisää rakentamisen laatua. Lakiin perustuva viiden vuoden vastuu-aika voi olla omiaan jopa heikentämään urakoitsijan tai alihankkijan valintaan liittyvää laadullista arviointia, mikäli kaikki tarjoajat tarjoaisivat viiden vuoden vastuu-aikaa siitä riippumatta, onko niillä tosiasiallisesti edellytyksiä tai edes tarkoitusta suoriutua vastuustaan. Poissuljettua ei ole myöskään se, että

7.12.2021

lisääntynyt vastuu voi jopa vähentää tarjoajien määrää, jolloin myös laadullinen tarjonta voi kaventua.

Asian jatkovalmistelussa tulisi mielestämme arvioida vielä tarkemmin ehdotetun viiden vuoden vastuujän taloudellisia vaikutuksia.

Taloudellisessa vaikutustenarvioinnissa vertailukohtana tulisi huomioida kustannukset, joita alalla nykyisinkin sopimusperusteisesti noudatettaviin pidennettyihin takuisiin liittyy. Tarkastelussa tulisi kiinnittää huomiota hintavaikutuksiin läpi arvoketjun, kuten eri osapuolille muodostuviin lisääntyviin rahoitus-, vakuutus-, jne. kustannuksiin. Taloudellisten vaikutusten arvioimisessa tulee huomioida rakentamisen vastuisiin liittyvät muutosesitykset ja niiden vaikutukset kokonaisuutena. Tältä osin YIT viittaa erityisesti Rakennusteollisuuden lausumaan.

Viiden vuoden vastuuta koskevaa lainsäädäntöä ei näkemyksemme mukaan tulisi ulottaa koskemaan sellaisia rakennushankkeita, joita on jo olemassa voimassa olevaa erityislainsäädäntöä. Esimerkiksi kuluttajan suojaksi säädetty asuntokauppalaki jo sellaisenaan antaa asunto-osakeyhtiöille oikeuden vedota perustajaurakoitsijan suorituksessa olevaan virheeseen ns. 10-vuotisvastuun mukaisesti.

Helsingissä 7. päivänä joulukuuta 2021

Juha Jauhiainen  
YIT Oyj, lakiasiaintohtaja

Tarmo Nikkilä  
YIT Oyj, lakiasiainpäällikkö