

Asia: VN/279/2018

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

NCC Suomi Oy yhtyy Rakennusteollisuus RT ry:n lausuntoon.

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

NCC Suomi Oy yhtyy Rakennusteollisuus RT ry:n lausuntoon.

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

NCC Suomi Oy yhtyy Rakennusteollisuus RT ry:n lausuntoon. Erikseen haluamme lausua seuraavaa rakentamisen kokonaisuudesta (luvut 1,25-36, 37-40):

Katsomme, että päävastuullisen toteuttajan pakollinen viiden vuoden vastuuajaksi rajoittaisi sopimusvapautta merkittäväällä ja poikkeuksellisella tavalla. Käytännön tasolla sopimusvapauden puitteissa tilaajat voivat nykyisinkin edellyttää pitkiäkin takuuajakoja rakennustöille. Lakiehdotukseen sisältyvä päätoteuttajan pakollinen vastuuajaksi rajoittaisi myös ammattitaitoisia rakennuttajia rakennuttamasta hankkeistaan haluamallaan tavalla. Päävastuullisen toteuttajan pakollinen vastuuajaksi käytännössä myös estäisi, tai ainakin häiritäisi merkittävästi, allianssin ja muiden yhteistoiminnallisten urakamuotojen käyttämisen.

Käytännössä vastuuajan pidentäminen johtaisi myös vakuuksien vaatimiseen tilaajien toimesta koko vastuuajalle, josta aiheutuisi lisäkustannuksia. Vakuuskustannusten nousu sekä rakennusliikkeiden vastuuriskien pitkä ajallinen kesto johtavat käytännössä rakentamisen kustannusten merkittäväänkin nousemiseen. Pidemmällä aikavälillä pitkällä vastuuajalla voi olla merkittäviä kilpailua vähentäviä vaikutuksia.

Vastuuajan pidentyessä myös erimielisyydet siitä, mistä virhe tosiasiallisesti johtuu tulevat hyvin suurella todennäköisyydellä lisääntymään. Se, johtuuko virhe urakoitsijan, suunnittelijan vai rakennuksen käytön ja kunnossapidon laiminlyönnin syyksi luettavasta seikasta tulee aiheuttamaan varsinkin vastuuajan loppupuolella varmuudella hyvin paljon erimielisyyksiä. Tämän seurauksena

asioita päätyy varmasti enemmän myös tuomioistuimien ratkaistavaksi, mikä aiheuttaa merkittäviä kustannuksia rakennuttajille, urakoitsijoille sekä yhteiskunnalle.

Olemassa olevan lainsäädännön puitteissa rakentamisen vastuukysymykset on ratkaistu lainsäädännön perusteella YSE 1998 -ehdoissa sekä tilaajan että urakoitsijan kannalta mahdollisimman kustannustehokkaalla tavalla. Lisäksi sopimuksen osapuolet voivat sopia vastuukysymyksistä tilaajan ammattitaidon, resurssien ja muiden tarpeiden mukaan. YSE 1998 ehtojen mukaan urakoitsija vastaa suorituksestaan täysimääräisesti, minkä lisäksi urakoitsija vastaa omien aliurakoitsijoidensa suorituksesta kuin omastaan.

## 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)**

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?**

Viiden vuoden vastuuajasta on voitava poiketa sopimuksella. Oikeastaan se on ainoa mahdollinen ratkaisu, jotta allianssi ja muut yhteistoiminnalliset urakkamuodot olisivat mahdollista käyttää.

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

Rakentamisen kustannukset tulevat nousemaan merkittävästi vastuuajan pidentyessä ja jotta rakentaminen on liiketaloudellisesti kannattavaa, kustannukset tulevat sisältymään asiakkailta, eli myös kuluttajilta, veloittamaan hintaan.

**Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislaissa 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?**

-

Keski-Pukkila Tomi  
NCC Suomi Oy