

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)**

Ammattiliitto Pro ry:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi (VN/279/2018)

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa 27.9.2021 luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi. Kokonaisuus on laaja ja säädösvalmistelun taustalla on ennen muuta ilmaston muutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen.

Ammattiliitto Pro on tarkastellut esitystä erityisesti elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksia (ELY-keskus) koskevien ehdotusten osalta sekä rakennusalan työjohdon ja suunnittelijoiden asemaa vaikuttavien esitysten osalta.

Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskusten asema

Vuoden 2017 lakiuudistuksen yhteydessä ELY-keskusten valvontatehtävää supistettiin. Nyt lausuntokierroksella olevassa hallituksen esityksessä valvontatehtäviä ehdotetaan osin palautettavaksi. ELY-keskukset valvoisivat, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan

huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja noudatetaan kaavoitus- ja rakentamislain säännöksiä. Sen sijaan kuntien kaavoituksen ohjaustehtävää ELY-keskuksille ei esitetä ja rakentamisen osalta valvontatehtävä poistettaisiin kokonaan. Lisäksi kuntien ja ELY-keskuksen välisten kehittämiskeskustelujen ja viranomaisneuvottelujen osalta sääntelyä väljennettäisiin tarvetta paremmin palvelevaksi. Pro kannattaa valvontatehtävien palauttamista ELY-keskuksille ehdotetussa muodossa. Tämä tukee osaltaan Suomen kunnianhimoisten hiilineutraalisuuden ja ilmastonmuutoksen hillintään liittyvien tavoitteiden saavuttamista. Uskottavassa valvonnassa on myös vahva perusoikeuksien toteutumisen näkökulma.

Pro korostaa, että ELY-keskusten asiantuntijaresurssien riittävydestä on huolehdittava ja tarvittavan juridisen osaamisen taso varmistettava. Riittävät resurssit ovat ehdoton edellytys myös kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvien prosessien sujuvuuden kannalta. Lopulliseen hallituksen esitykseen on vaikutukset henkilöstöresurssien osalta täsmennettävä.

Rakentamisen kokonaisuus

Rakennusalan suunnittelijoiden ja työnjohdon asema

Työnjohdon työmäärä

Rakennus- ja purkumateriaaliselvitysten laadinta, kiertotalouden edistäminen ja aihepiiriin liittyvä raportointivelvollisuus sekä rakentamisen hiilineutraalisuuden valvonta sekä monet muut ehdotetut lisäykset tulevat lisäämään työmaatoimihenkilöiden työmäärää. Näistä henkilöistä on yleisesti pulaa, paikoittain jopa erittäin kovaa, ja tyypillisesti heillä on huomattavan suuri työkuorma. Toivottavaa on, että tulevaisuudessa esitetyt toiminnot digitalisoidaan ja automatisoidaan mahdollisimman pitkälle, eivätkä ne aiheuta työn lisääntymistä. Alan suuret yritykset ovatkin jo useamman vuoden ajan kehittäneet voimakkaasti valmiuksiaan digimaailmassa. On kuitenkin olemassa määrällisesti hyvin suuri joukko pieniä rakennusalan yrityksiä, joiden osalta on suuri epäily siitä, onko heillä riittävät valmiudet tämänkaltaiseen digiloikkaan. Uuden työkuorman kasaaminen ylityöllistetyille työnjohtajille on omiaan viemään huomiota muulta tärkeältä työltä, kuten rakentamisen laadun, työturvallisuuden ja toiminnan taloudellisen kannattavuuden valvonnalta. Katsommekin, että jos esitys toteutetaan, tulisi olla pidempi siirtymävaihe kuin lain esitetty voimaantulo.

Suunnittelijoiden vastuuaja pidentäminen

Pidämme esitettyä suunnittelijoiden vastuuajan pidentämistä tarpeettomana. Ei ole takeita siitä, että vastuuajaa jatkamalla saataisiin parempaa suunnittelua. Katsomme, että yksittäistä suunnittelijaa kohtaan vastuuajan pidennys on kohtuuton. Kuten lakiehdotuksessa itsessäänkin todetaan, ehdotus nostaisi rakentamisen kustannuksia. On epäselvää, kuinka paljon ja mikä olisi

saatava hyöty. Ainakin vastuuvakuutusten hinnat tulisivat nousemaan, kun vastuu-aika olennaisesti pitenisi.

Käsityksemme mukaan suuri osa suunnittelun ongelmista johtuu liian kiireisestä aikataulusta suhteessa olemassa olevaan suunnittelijaresurssiin. Lakiehdotuksessa mainittu rakennushankkeeseen ryhtyvän velvoite varata riittävästi resursseja suunnitteluun ja rakentamiseen on positiivinen ehdotus. Valitettavasti emme ole löytäneet konkretiaa kyseisestä lainkohdasta ja suurin pelkomme on, että se tulee jäämään korulauseeksi.

#### Vaativuusluokkien muutokset

Esitetyt muutokset suunnittelijoiden ja työnjohdon kelpoisuusvaatimukseen erilaisten vaatimustason kohteissa ovat melko vähäisiä ja hyväksyttäviä. Ehdotuksessa on silmiinpistävää kokemuksen melko vähäinen merkitys kelpoisuutta arvioitaessa. Katsommekin, että sen roolia tulisi nostaa. Tulisi esimerkiksi harkita mahdollisuutta täydennyskoulutuksella nostaa pätevyyttä kokonaista tutkintoa suorittamatta, jos kyseisellä henkilöllä on näyttö kokemuksen kautta hankitusta osaamisesta.

Esityksessä mainittu hiilineutraalisuus perusteena nostaa työnjohdolta vaadittavaa kelpoisuutta jää epäselväksi. Tätä tulisi selkeyttää esimerkiksi päätöksen perustelu osassa.

#### Kelpoisuuden arviointi

Ajatus siirtyä arvioimaan suunnittelijoiden ja työnjohdon kelpoisuutta eri vaativuus-luokan tehtäviin ympäristöministeriön valtuuttaman pätevydentoteamisyhteisön toimesta on periaatteessa hyväksyttävä ajatus. Tämä lisäisi yhdenmukaisuutta vaatimustasoissa ja antaisi ennakoitavuutta kyseisen kaltaisiin tehtäviin hakeutuville työntekijöille.

Esityksessä on kuitenkin ongelmia:

- Kustannusten jako työtehtävien hoidossa muuttuu. Työnjohdon hyväksyttäminen kunnan rakennusvalvonnassa on perinteisesti ollut selkeästi sellainen työtehtävien hoitoon liittyvä asia, jonka kustannuksista on vastannut työnantaja. Tämä on ollut ongelmatonta, koska valintaprosessi on aina liittynyt tiettyyn projektiin. Esitetyssä mallissa kelpoisuutta haettaisiin pidemmäksi aikaa, eikä se välttämättä liittyisi juuri sillä hetkellä meneillään olevaan rakennusprojektiin. On oletettavaa, että ainakaan kaikki työnantajat eivät ole halukkaita tällaisia kuluja kustantamaan, jos eivät koe, että siitä on heille suoraa hyötyä.

- Arvio kelpoisuuden hakemisesta aiheutuvista kustannuksista on jäänyt melko epämääräiseksi. Esityksessä ei myöskään määritellä mikä instanssi alkaisi asiaa hoitaa. Jos tehtävään valitaan markkinaehtoinen toimija, ei ole mitään varmuutta siitä, mihin suuntaan hinnoittelu lähtee kehittymään, erityisesti, jos toimija saa monopolin kaltaisen aseman.
- Yksityinen pätevydentoteamisyhteisö pääsisi päättämään ihmisen kelpoisuudesta tehdä työtä ja hankkia elantonsa. Toiminta muistuttaa julkisen vallan käyttöä. Mahdollisista muutoksenhakukeinoista valitun arviointielimen päätöksiin tulisi saada myös lisätietoa ennen lopullista mallin arviointia.
- Esityksessä jää myös epäselväksi se, kuinka pitkään kelpoisuus on voimassa ja mitä tulee tehdä sen uusimiseksi. Rakennusala on pitkään tuskailnut lisääntyvien pätevyyksien, lupien ja ”muovikorttien” kanssa. Erityisesti erilaisten pätevyyksien uusimien vie aika- ja raharesursseja. Toivottavaa olisi, että nyt esitetty kelpoisuus olisi voimassa riittävän pitkän aikaa ja sen uusimiseksi vaadittavat toimenpiteet olisivat järkeviä ja tarkoituksen mukaisia.
- Katsomme myös, että kelpoisuustodistusten käsittelyn ruuhkautuminen on uhkana käsittelevän toimielimen toiminnan alkuvaiheessa. Siirtymäkauden tulisi olla riittävän pitkä, jottei sillä ole vaikutusta rakennusprojektien käynnistymiseen.
- Rakennusvalvonnalle annetaan mahdollisuus perustellusta syystä arvioida henkilön kelpoisuus kyseiseen tehtävään. On täysin ymmärrettävää, että lopullinen arviointi tehdään paikallistasolla, mutta nähdäksemme tämä aiheuttaa kaksinkertaisen arviointiprosessin. Byrokratian lisääntyminen yhdellä arviointi kerralla vie hyötyä pätevydentoteamis-yhteisön käytöstä.
- Ehdotuksessa rakennusvalvonnalle on annettu mahdollisuus hylätä henkilö sillä perusteella, että hän ei pysty toimimaan riippumattomasti. Epäselväksi jää mitä riippumattomuudella tarkoitetaan ja katsommekin tämän perusteen olevan liian epämääräinen ja vaativan tarkennusta esim. säädöksen perustelutekstiin.

Helsingissä 7. päivänä joulukuuta 2021

Ammattiliitto Pro 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 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?**

-

Suihkonen Jyrki  
Ammattiliitto Pro ry