

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)**

Peab Oy yhtyy Rakennusteollisuus RT ry:n lausuntoon. Erikseen haluamme lausua vielä päävastuullisen toteuttajan vastuusta.

Katsomme, että päävastuullisen toteuttajan pakollinen viiden vuoden vastuu-aika ensinnäkin rajoittaisi sopimusvapautta merkittäväällä tavalla. Jo nyt tilaaja voi luonnollisesti tarjouspyynnössään vaatia halutessaan esimerkiksi Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista (YSE 1998) poikkeavaa pidempää takuu-aikaa tai että urakoitsija noudattaa tiettyjä laadunvarmistustoimenpiteitä ja näin myös käytännössä toimitaan. Pakollinen vastuu-aika estäisi myös ammattimaisia ja –taitoisia rakennuttajia rakennuttamasta hankkeitaan haluamallaan tavalla. Ehdotusta ei ole myöskään mietitty kunnolla allianssin ja muiden yhteistoiminnallisten toteutusmuotojen näkökulmasta, joiden käyttö on viime aikoina lisääntynyt huomattavasti.

Vastuuajan kategorinen pidentäminen tuo käytännössä helposti mukanaan erimielisyyksiä siitä, johtuuko virhe tosiasiallisesti urakoitsijan, suunnittelijan vai rakennuksen käytön ja kunnossapidon laiminlyönnin syyksi luettavasta seikasta. Lisääntyvät riidat ja sen myötä myös oikeudenkäynnit lisäävät luonnollisesti kustannuksia muun harmin ohella.

Käytännössä vastuuajan pidentäminen johtaisi todennäköisesti myös vakuuksien vaatimiseen koko vastuuajalle, josta aiheutuisi lisäkustannuksia. Kustannusten ja riskien nousu johtaa väistämättä kalliimpiin urakkahintoihin ainakin vastuunsa kantavien ja pitkällä tähtäimellä toimivien urakoitsijoiden osalta. Tällä on merkitystä myös kilpailuasetantaan.

Rakennushankkeen sopijapuolten keskinäisiä vastuita käsitellään pääsääntöisesti YSE-ehtojen pohjalta. Niiden perusteella urakoitsija vastaa jo täysimääräisesti omasta suorituksestaan. Pääurakoitsija vastaa myös omien aliorakoitsijoidensa suorituksista sekä sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä tai täyttämättä jääneestä suorituksesta tai törkeästä huolimattomuudesta kymmenen vuoden ajan vastaanottotarkastuksesta lukien.

## 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 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?**

-

**Oleennaisten 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?**

-

Huhtala Emmi  
Peab Oy