

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)

Rakentamisen vastuut

Pakottava viiden vuoden vastuun asettaminen päävastuulliselle toteuttajalle ei ole toimiva keino rakentamisen laadun parantamiseksi. Lakiesityksellä on enemmänkin päinvastainen vaikutus: pakottava viiden vuoden vastuu aika vaikeuttaa vastuullisten ja pitkäjänteisesti toimivien rakennusurakoitsijoiden toimintaa. Hetkellisesti markkinoille tulevat yritykset eivät huomioisi velvoitteita urakkatarjouksissaan. Pakottava viiden vuoden vastuu nostaa rakennuskustannuksia, jotka väistämättä nostavat rakentamisen lopputuotteen, valmiin rakennuksen hintaa. Viiden vuoden vastuun riski jäisi pääasiassa urakoitsijan vastuulle, kun urakoitsija ei kuitenkaan saa viiden vuoden takuuta ostamilleen materiaaleille tai laitteille.

Lakiesityksessä todetaan, että lakiin ei sisällytetä vaatimusta viiden vuoden vakuuksien asettamisesta, mutta käytännössä vakuuksia tulisi vaatimaan erittäin laajasti. Onko pk-yrityksille viiden vuoden vakuuksia ylipäättänsä saatavissa? Viiden vuoden vastuu rajoittaisi suuresti pienten ja keskisuurten yritysten osallistumismahdollisuuksia rakennusurakkakilpailuihin, mikä johtaisi suoraan kilpailun vähenemisen kautta rakennusurakkahintojen nousuun. Lisäksi kansantaloudellisesti on kestävämpiä, että merkittävästi työllistävä rakennusalan pk-sektori ajettaisiin vaikeuksiin.

Vastaavan työnjohtajan asema

Pääurakoitsijan vastaava työnjohtaja johtaa rakennustyömaata. Vastaava työnjohtaja ei voi olla rakennusliikkeestä riippumaton toimija. Pääurakoitsija on loppujen lopuksi vastuussa rakentamisen lopputuloksesta ja siten myös vastaavan työnjohtajan toiminnasta. Mikäli vastaava työnjohtaja olisi pääurakoitsijasta riippumaton toimija, vastaisiko vastaava työnjohtaja henkilökohtaisesti mahdollisista virheistä?

Koko Suomen rakennusalan työmaiden työnjohtajien työkokemus ja ammattitaidon kehittyminen perustuu siihen, että vastavalmistuneet insinöörit tulevat rakennusliikkeiden palvelukseen ja työmaatehtävien urakierrolla pätevoityvät lopulta vastaavan työnjohtajan tehtäviin. Mikäli tämä urakierto katkaistaisiin siirtämällä vastaavat työnjohtajat riippumattomiksi toimijoiksi, olisi sillä suuri negatiivinen vaikutus vastaavien työnjohtajien osaamisen kehittymiseen ja sitä kautta suora vaikutus rakentamisen laadun huonontumiseen.

Lakiesityksessä pitää erottaa rakennushankkeen vastaava työnjohtaja ja valvoja toisistaan. Vastaava työnjohtaja johtaa työmaata pääurakoitsijan alaisuudessa, kun taas valvoja on rakennushankkeen tilaajan asettama pääurakoitsijasta riippumaton toimija työmaalla. Lakiesityksessä pitäisi enemmänkin korostaa vastaavan työnjohtajan ja valvojan yhteistoiminnan tärkeyttä.

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?

-

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?

-

Poutiainen Tuomo
RovaLappi Rakennus Oy