

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Sijoittamislupahakemus 62§

Lainaus ehdotuksesta "sekä alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä."

Kohdassa tulee erityisesti sallia myös tilanne, jossa kiinteistöllä voidaan rakentaa omat kunnallisista verkostoista riippumattomat ratkaisut liittymättä kunnallisiin tai muihin verkostoihin vaikka ne olisivat lähistöllä olisivat tulossa käytettäväksi. Esimerkiksi rakennuspaikalla, jolla voidaan toteuttaa oma kaivo, ei tule velvoittaa lailla kunnalliseen tai muuhun vesiverkostoon liittymistä huomioiden, että oman kaivon käyttö käyttöveden lähteenä on suurella todennäköisyydellä vähähiilisempää ja ympäristöystävällisempää kuin kunnallisen veden käyttäminen. Samoin jäteveden käsittelyn suhteen rakennuspaikoilla, joilla jätevesi voidaan käsitellä laadukkaasti riippumatta muusta verkostosta, tulee voida toteuttaa muitakin ratkaisuja. Esimerkiksi tilanne voi olla myös, että kunta on päättänyt toteuttaa verkoston, jolloin se on niin sanotusti lain mukaan tulossa, mutta verkoston toteuttaminen viivästyy esimerkiksi kaavan hitaan toteutumisen vuoksi, jolloin rakentamiseen ryhtyvän tulee voida suunnitella ja toteuttaa kunnallisesta verkostosta riippumaton järjestelmä. Tämän ehdotuksen muoto käsittääkseni estäisi sen. Rakentamiseen ryhtyvä voisi joutua odottamaan tätä tulevaa verkostoa jopa vuosikymmeniä. Kunnallisen verkoston käyttökatkostilanteissa, esimerkiksi käyttöveden pilaantumistapauksissa tällaiset verkoston suhteen itsenäiset kiinteistöt voivat myös tukea lähialueen muita kiinteistöjä.

95§ päävastuullisesta toteuttajasta

Sisältöä on muutettava siten että se huomioi mahdollisuuden että vastaavana työnjohtajana voi toimia muun kuin päävastuullisen toteuttajan nimeämä henkilö, esimerkiksi rakentamiseen ryhtyvän nimeämä päävastuullisesta toteuttajasta riippumaton taho. Muoto on tulkittavissa erityisesti rakennusvalvontaa koskevan kohta kautta niin, että vastaava työnjohtaja on aina päävastuullisen toteuttajan työntekijä huomioiden samalla että rakennusvalvontaviranomaisen tärkein toteutuksen kontakti työmaalle on vastaava työnjohtaja. Jos vastaava työnjohtaja olisi päätoteuttajasta

riippumaton, tällöin rakennusvalvonta ei voisi suorittaa tehtäväänsä joka kohdistuu tässä nimenomaan päävastuulliseen toteuttajaan. Esimerkiksi pientalorakentamisessa päävastuullinen toteuttaja voi vaihtua hankkeen aikana useita kertoja, jolloin rakentamisen laadun kannalta on tärkeää että vastaava työnjohtaja ei vaihdu joka rakennusvaiheessa ja että tämä voi olla selvästi vastuullisesta päätoteuttajasta riippumaton taho.

Päävastuullisen toteuttajan tulee vastata myös alihankkijoidensa suorituksista, koska muutoin vastuut jakautuvat rakentamiseen ryhtyvän näkökulmasta hajalleen. Tämä aiheuttaa riitatilanteissa vaikeampia vastuuselvityksiä ja vastuutuksia esimerkiksi yksityiselle rakentamiseen ryhtyvälle. Vieläkin vaikeammaksi tilanne tulee esimerkiksi suurien perustajaurakoitsijoiden kohdalla, kun asuntoyhtiön tulee alkaa vastuuttamaan päätoteuttajan käyttämiä esimerkiksi Virolaisia alihankkijayrityksiä virheistä. Tämä aiheuttaa että päävastuullisen toteuttajan vähäkin vastuu lakkaa käytännössä olemasta heti työmaan valmistumisen jälkeen, eikä ketään saada vastaamaan virheistä esimerkiksi edes takuuajana. Laki mahdollistaa tässä muodossaan kumileimasin-vastuullisen päätoteuttajan, joka ei käytännössä vastaa työmaallakaan mistään, jos kaikki työt suoritetaan alihankkijoiden toimesta. Vastuun kadottua tämä päävastuullinen toteuttaja tuskin valvoo enää laatuakaan. Kun päävastuulliselle toteuttajalle annetaan laissa vastuuvapautus alihankkijoiden suorituksista, vastuusta ei voida jatkossa sopia sopimusperusteisesti esimerkiksi YSE-ehtojen mukaan tämän aiheuttaen äärimmillään koko rakentamisen sopimusjärjestelmien romuttumisen.

Valitusoikeus 179§ rakentamisluvasta ja 181§ toteuttamisluvasta ja 182§ purkamisluvasta ja 183§ purkamisluvasta, jokaisessa kohdassa:

Lainaus: "1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla"

Lausemuoto on kirjoitettu väärin siten, että valitusoikeus on viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun (kuin viereisen tai vastapäätä olevan) alueen omistajalla ja haltijalla. Tätä tuskin tarkoitetaan, että valitusoikeus olisi myös muun kuin viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla tai haltijalla. Lausemuoto mahdollistaa valittamisen myös sellaisen alueen haltijana, johon hankkeella ei ole yksinkertaisesti mitään vaikutusta. Alue voisi olla esimerkiksi 10 km päässä oleva muu alue. Ehdotetaan lausemuodoksi kaikkiin näihin kohtiin 179§, 181§, 182§ ja 183§:ien 1 kohtaan "Viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai alueen omistajalla tai haltijalla". Poistamalla sana "muun" uskon lausemuodon tarkoittavan sitä mitä lainsäätäjän tarkoituksenakin on. Ehdotuksessa olevan lausemuodon "muun alueen" omistaja tai haltija on lisäksi huomioituna jo kohdassa 2 "sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa"

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyyssarviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?

Vastaus:

A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

Muu kommentti [Vaihtoehto A, sillä laajemmilla rakennuspaikoilla voi aiheuttaa kohtuutonta työtä. Rakennuspaikan hiilijalan- ja kädenjälki tulisi käsitellä jonkin muun ympäristöinstanssin yleisempänä kuin hankekohtaisena toimintona esimerkiksi ilma- tai satelliittikuvauksen perusteella.]

3. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?

Päävastuullisesta toteuttajasta ehdotettu 95§:n vapautus alihankkijoidensa työsuorituksen vastuusta tulee aiheuttamaan erityisesti rakentamisen massatuotannossa sen laajuisia koko rakentamisen infrastruktuurin ongelmia, että niiden laajuuden arviointi on ennalta täysin mahdotonta. Käytännössä vastuu rakennusvirheistä siirtyy taloudellisesta näkökulmasta käytännössä taloyhtiölle ja rakentamiseen ryhtyvälle, jolloin on selvää että vastuun hävitessä virheiden määrä lisääntyy. Valtakunnallisessa mittakaavassa kyseessä voi olla miljardien ja jälleen miljardien eurojen suuruinen korjausvelka uudistuotannossa.

4. Kommentteja alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä

-

5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

-

6. Kommentteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympärisövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

-

Nuutinen Eerikki

Suomen Rakennusmestarit - RKM Eerikki Nuutinen, RKL-raadin hyväksymä puolueeton rakennusasiantuntija, Raatimestarien puheenjohtaja, HTT