

Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu – Millaisia muutoksia uusi rakentamislaki tuo tullessaan?

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) astui voimaan vuoden 2000 alussa. Voimaantulon jälkeen siihen on tehty monia muutoksia ja tällä hetkellä lain pykälistä peräti kaksi kolmasosaa on muutettuja, lisättyjä tai kumottuja. Maailma on muuttunut kahdessa vuosikymmenessä eikä laki vastaa nykypäivän tarpeisiin enää riittäväällä tavalla. Muutostarpeiden johdosta ympäristöministeriö aloitti maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen vuonna 2018, jonka arvioidaan tulevan voimaan vuoden 2024 alussa.

Mikä sitten käytännössä muuttuu? Monikin asia kuten se, että jatkossa uusien rakennusten vähähiilisyys tulee dokumentoida ja rakennusluvan yhteydessä tulee laatia ilmastaselvitys. Myös rakentamisen vastuisiin on tulossa muutoksia.

Lue koko artikkeli seuraavilla sivuilla.

Aki Aapio, Senior Associate
Aki.aapio@dkco-law.com

Akin erikoisalaa ovat erilaiset yritysjärjestelyt sekä kiinteistö- ja energiaoikeus. Hän avustaa yritysasiakkaita myös sopimusoikeuteen liittyvissä kysymyksissä sekä yhtiöoikeudellisissa kysymyksissä.





Tavoitteena ilmastonmuutoksen hillintä ja digitalisaation huomioonottaminen

Uuden lain nimeksi on tulossa pelkkä rakentamislaki. Uudistus on hyvin laaja, sillä lausuntokierroksella syksyllä ollut hallituksen esityksen luonnos on lähes 800 sivun mittainen ja sisältää noin 400 pykäläluonnosta, joista osa on täysin uusia. Annettujen lausuntojen pohjalta voidaankin todeta, että uuden lain tavoitteista ollaan suhteellisen yksimielisiä, keinoista taas ei niinkään.


Yhtenä uudistuksen tavoitteena on ottaa entistä paremmin huomioon ilmaston muutoksen hillintä ja ympäristön suojeleminen. Kaavoituksella olisi esimerkiksi vahvistettava yhdyskuntarakenteen eheyttä erityisesti kaupunkiseuduilla ja ohjattava rakentamista jo olemassa olevan infran ja palveluiden pariin. Kaavoituksen olisi myös luotava edellytyksiä vähähiiliselle liikenteelle ja vähähiilisille ja uusiutuville energiamuodoille. Rakentamisen osalta uuteen rakentamislakiin ehdotetaan lisättäväksi vaatimus uusien rakennuksien vähähiilisydestä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia siitä, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan vähähiiliseksi.

Nykyinen rakentamisen ja kaavoituksen lainsäädäntö on myös tarkoitus päivittää kokonaisuudistuksen myötä vastaamaan nykypäivän sekä tulevaisuuden tietoteknistä kehitystä. Lakiin esimerkiksi kirjataan ensi kerran säädökset siitä, että kaavat laaditaan tietomallimuotoisena ja rakentamisen luvat käsitellään tietomallipohjaisesti. Kaavoihin ja rakentamislupiin liittyvät päätökset laadittaisiin siis jatkossa sähköiseen ja valtakunnallisesti yhteen toimivaan muotoon ja toimitettaisiin valmisteilla olevaan rakennetun ympäristön valtakunnalliseen tietojärjestelmään. Tämän tarkoituksena on helpottaa kiinteistöalan toimijoiden kuten suunnittelijoiden, rakentajien ja omistajien työtä.

Esimerkkejä konkreettisista muutoksista

Ilmastaselvitys rakennusluvan yhteydessä

Uuden lain myötä rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee laatia ilmastaselvitys. Ilmastaselvityksen laatimisvelvollisuus tulee koskemaan myös laajamittaisesti peruskorjattavia rakennuksia. Ilmastaselvityksestä tulee ilmetä rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki, jotka lasketaan ennalta määriteltyä arviointimenetelmää käyttäen arviointijakson eli 50 vuoden ajalle. Vastaavantyyppiset rakennusten ilmastaselvitykset ovat tulossa käyttöön myös muissa Pohjoismaissa tänä ja ensi vuonna eli hieman Suomea aiemmin.





Ilmastaselvitystä varten tehtävä vähähiilisuuden arviointi mahdollistaa eri rakennusten ja rakennushankkeiden hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen vertailun. Tämä antaa tilaajille entistä paremman mahdollisuuden asettaa rakentamisen kokonaispäästöihin liittyviä vaatimuksia rakentajille. Julkisissa hankinnoissa ilmastaselvityksen mukaisia arvoja voi myös käyttää hankintakriteereinä rakennusurakoissa, sillä hankintalaki mahdollistaa ympäristötekijöiden huomioimisen julkisten rakennushankkeiden tai suunnittelutöiden kilpailutuksessa. Koska hiilijalanjäljellä on tulevaisuudessa yhä useammin merkitystä urakoitsijan valintaan, kannattaa viimeistään tässä vaiheessa rakennusalan jokaisen arvoketjun toimijan alkaa pohtimaan kuinka pienentää omaa hiilijalanjälkeään. Esimerkiksi, kun rakentaja solmii uusia toimitussopimuksia materiaalitoimittajiensa kanssa, kannattaa tällöin ottaa huomioon myös eri tuotteiden hiilijalanjäljet ja asettaa sopimuksessa hiilipäästöihin liittyviä ehtoja, jotta rakentaja voi varmistua tulevaisuudessa oman toimintansa riittävän kestävästä hiilijalanjäljestä pysyen kilpailukykyisenä.

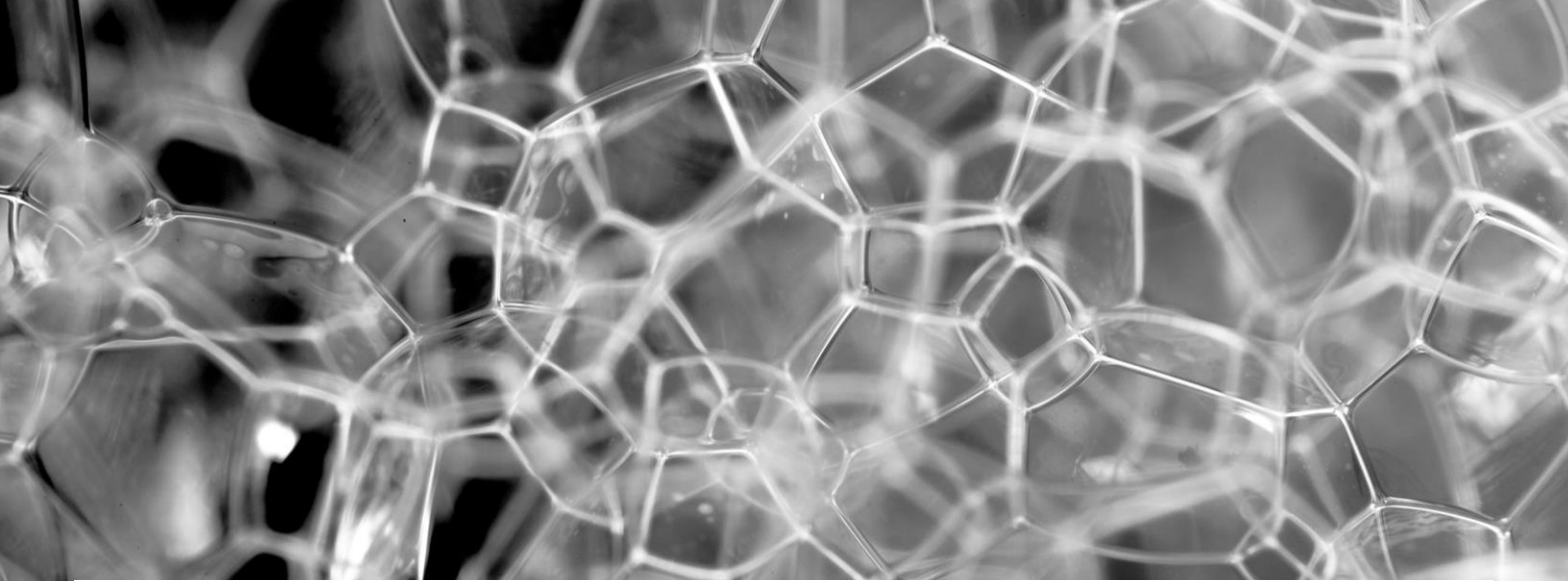
Päävastuulliselle toteuttajalle vastuu toteutuksen kokonaisuudesta

Toinen merkittävä uudistus on päävastuulliselle toteuttajalle asetettava vastuu rakennusurakan toteutuksen kokonaisuudesta. Kokonaisuudistuksen myötä rakennushankkeelle tulisi siis jatkossa nimetä päävastuullinen toteuttaja, kuten esimerkiksi pääurakoitsija. Näin ollen päävastuullinen toteuttaja ottaisi vastuun koko rakentamisen ketjusta. Tähän saakka vastuu rakennushankkeesta on kuulunut hankkeeseen ryhtyvälle.

Uusi laki mahdollistaisi kuitenkin päävastuullisen toteuttajan vaihtumisen rakennushankkeen eri vaiheissa eikä laki rajoittaisi erilaisten urakamuotojen käyttöä. Päävastuullisena toteuttajana voisi näin ollen toimia esimerkiksi allianssi tai rakennushankkeeseen ryhtyvä, kuten tilaaja. Hankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksiin kuuluisi jatkossakin huolehtia siitä, että rakennuksen suunnittelu ja toteutus tehdään säännösten, määräysten ja lupien mukaisesti.

Uuteen lakiin on ehdotettu päävastuullisella toteuttajalla viiden vuoden vastuuajaa käyttöönottotarkastuksesta omasta ja alihankkijoidensa suorituksesta. Lisäksi on ehdotettu, ettei vastuuajaa voisi sopia lyhyemmäksi. Nykyinen laki ei säädi rakennushankkeiden vastuuajoista, mutta alalla sovelletaan yleisesti alalla käytettyjen yleisten sopimusehtojen (YSE, KSE) kahden vuoden vastuuajaa. Ehdotettu muutos näin ollen rajoittaisi osapuolten mahdollisuutta sopia vapaasti vastuuajasta, joka on aiemmin kuulunut sopimusvapauden piiriin. Hallituksen esityksen luonnoksesta syksyllä annetuissa lausunnoissa kannatettiin kyllä periaatetta, jonka mukaan erilaisin toimenpitein tulee pyrkiä rakentamisen laadun parantamiseen, mutta päävastuulliselle toteuttajalle ehdotettu viiden vuoden vastuuajaa ei saanut varauksetonta kannatusta. Osa lausunnonantajista katsoi, että muutos aiheuttaisi oikeudellista epäselvyyttä päätoteuttajan ja sivu-urakoitsijan sekä rakennushankkeeseen osallistuvien suunnittelijoiden vastuiden välillä mikä johtaisi osaltaan rakentamisen kustannusten nousuun muun muassa kalliimpien vastuuvakuutusten muodossa.





Kritiikki ei ole mennyt selvästikään kuuroille korville, sillä ympäristöministeriö julkaisi maaliskuun lopussa tiedotteen, jossa se kertoi muun ohessa, että syksyllä annettujen lausuntojen vuoksi viiden vuoden vastuuaikaa ei enää suunnitella lisättäväksi uuteen lakiin eikä millekään rakentamisen osapuolelle oltaisikaan säätämässä lakisäätöistä vastuuaikaa. Tämä vastaisikin hengeltään myös alan nykyistä käytäntöä.

Valmistaudu ajoissa tuleviin muutoksiin

Uusi rakentamislaki tulee koskemaan, vähintäänkin väliillisesti, kaikkia yrityksiä ja ihmisiä Suomessa, sillä se kattaa kaiken kaavoituksesta rakentamiseen. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle alkusyksystä. Jää nähtäväksi kuinka eri intressiryhmien antamat lausunnot tulevat vaikuttamaan lopulliseen hallituksen esitykseen. Ainakin päävastuullisen toteuttajan vastuuajan osalta lausunnoilla on ollut selvästi vaikutusta lainsäätäjän työhön. Monessa hallituksen esityksen luonnoksesta annetussa lausunnossa on kuitenkin lisäksi esitetty huoli, että kokonaisuudistus ei yksinkertaista nykyistä järjestelmää vaan tekee juuri päinvastoin. Esimerkiksi monet elinkeinoelämän järjestöt ja yritykset ovat olleet sitä mieltä, että lakiuudistuksen alkuperäinen tavoite yksinkertaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja sujuvoittaa kaavoitusta ja rakentamisen lupia ei toteudu, vaan sääntely päinvastoin lisääntyy ja monimutkaistuu. Toivon mukaan nämäkin asiat paranevat lopullisessa hallituksen esityksessä.

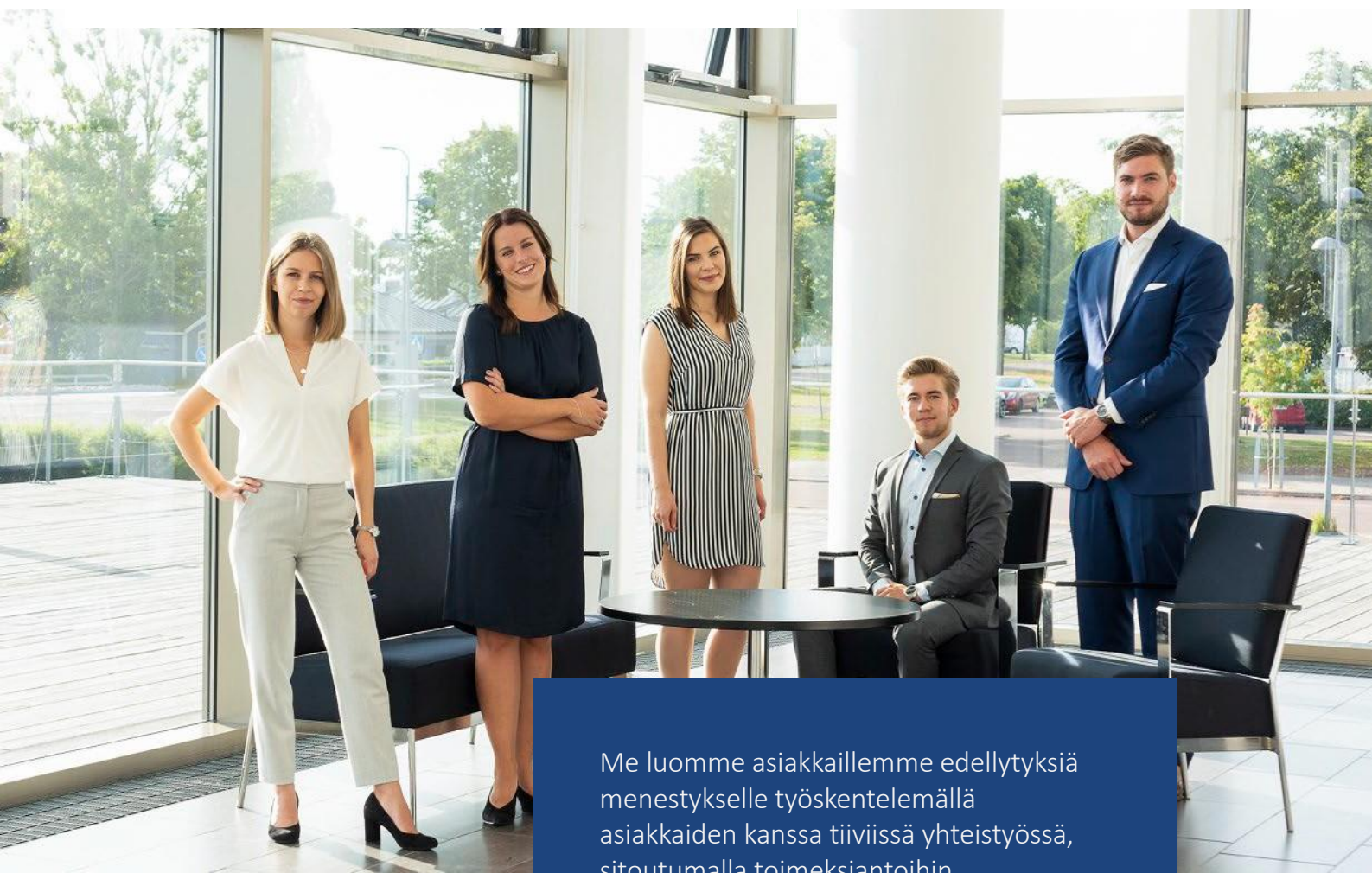
Varmaa kuitenkin on, että rakentamisen päästöillä tulee olemaa jatkossa entistä suurempi merkitys ja tässä muutoksessa parhaiten mukana olevat yritykset tulevat menestymään jatkossa. Uuden lain tuomat muutokset tulevat myös vääjäämättä vaikuttamaan rakentamisen sopimusverkostoon, kun rakentamisen vastuisiin tulee muutoksia ja rakentamisen päästöjen merkitys korostuu entisestään. Nämä kannattaa ottaa huomioon myös uusia sopimuksia solmiessa.



DKCO

DKCO on erikoistunut vaativaan liikejuridiikkaan ja omaa asiantuntemusta yhtiö- ja rahoitusoikeuden, kaupallisen sopimusoikeuden, työntajaoikeuden sekä julkisten hankintojen alalla.

Palvelemme yrityksiä, yrittäjiä ja julkisyhteisöjä.



Me luomme asiakkaillemme edellytyksiä menestykselle työskentelemällä asiakkaiden kanssa tiiviissä yhteistyössä, sitoutumalla toimeksiantoihin henkilökohtaisesti ja luomalla yhdessä uusia rohkeita ratkaisuja.

Lue lisää: dkco-law.com

DKCO