

Asia: VN/34526/2022

Lausuntopyyntö luonnokseksi ympäristöministeriön asetukseksi rakentamisen suunnitelmamallien ja viranomaiskatselmusten sisällöstä

Lausunnonantajan lausunto

Huomionne asetusluonnoksen pykälistä 4, 5, 7 ja 8 sekä liitteistä 1 ja 2.

Turun kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua asetuksesta ja sen liiteasiakirjoista.

Turun kaupunki on ollut mukana Rava3Pro-hankkeessa ja osallistunut rakennuslupaprosessin kehittämiseen uuden lain mukaisesti myös kumppanitestaushankkeessa. Turun kaupungilla on näin ollen selkeä käsitys asetusluonnoksen vaatimasta kehitystyöstä. Asetuksessa esitetty tietosisältö on huomattavasti laajempi kuin VTJ-rakennusrekisterin tietosisältö. Rakennuspaikan tietomalli on täysin uusi käsite ja vaatii vielä huolellista pohdintaa ja lisäkehittämistä. Turun kaupunki huomauttaa, että asetusluonnoksessa ei ole esitetty prosessikuvauksia, eikä tarkkoja tietojen määrityksiä. Vaikutusten arvioinnit puuttuvat kokonaan. Kyse on laajamittaisesta kehitystyöstä.

7 §

Asetuksesta ei käy suoraan ilmi, onko tarkoitus, että rakennuspaikan tietomalli korvaa heti vai vasta myöhemmin asemapiirroksen. Toteumamallin tulee sisältää myös rakennuspaikkamallin rakennusaikaiset päivitykset. Rakennuspaikan tietomallista käytetään ilmausta "...suunnitellut tiedot...". Rakennuspaikan rajojen ja nurkkapisteiden korot tulee esittää rakennushankkeen lupa-asiakirjoissa niiden olemassa olevassa sijainnissa ja korossa. Näitä korkotasoja ei siis voi yleensä suunnitella ilman huomattavia vaikutuksia rakennuspaikan ulkopuoliseen ympäristöön. Näin ollen suunnitellut tiedot eivät ole riittävän tarkka ilmaisu 7.1 §:n 1) ja 2) osalta. Korkojen muuttaminen vaikuttaa suoraan naapurin maanpintaan, joten jos suunnitelmassa jossakin kohtaa on tarvetta niitä muuttaa, on rakennuspaikan tietomallista selkeästi käytävä ilmi alkuperäinen ja suunniteltu korko sekä riittävällä tavalla suunnitellun muutoksen vaikutus naapureihin. Rakennuspaikan tietomalli eroaakin tässä suhteessa suuresti pelkän rakennushankkeen tietomallista.

Tietomallin määrittelyssä tulee huomioida myös se, että viereisten kiinteistöjen rakennusten sijainnit eivät varsinkaan vanhoilla alueilla ole välttämättä x-,y- tai z-koordinaateiltaan kiinteistöjen rajojen sisällä pysyviä. Tietomallisuunnittelussa ja -luvituksessa tulee pystyä asetuksessa määriteltyä tarkemmin ottamaan tämäkin asia huomioon. Asetuksesta ei käy ylipäättään ilmi, missä laajuudessa rakennuspaikan mallia on syytä laatia, jotta se ylttäisi lupa-asetuspiirroksen informaatiomäärään.

Kun suunnitellaan aiemmin rakennettuun ympäristöön, suunniteltujen tietojen lisäksi rakennuspaikan tietomallista tulee riittävällä tavalla käydä ilmi, miltä osin ja kuinka merkittävästi rakennuspaikan maastoa ja puustoa muutetaan. Tietomallista pitäisi käydä myös ilmi, puretanko rakennuspaikalta joitakin rakenteita, joiden purkaminen voi vaikuttaa naapurin rakennuskantaan tai tonttiin (esimerkiksi maanalaiset kuilut, tukirakenteet, jotka eivät suoraan kuulu purkuilmoituksen tai purkamisluvan piiriin). Myös nämä asiat tulisi huomioida asetustasolla.

Asetusluonnoksessa tai sen valmisteluaineistossa ei ole avattu, mikä on rakennuspaikan tietomallin suhde kaavatietomalliin. Yleensä pohjamateriaali kohteesta toimitetaan kunnan palvelusta esimerkiksi sähköisestä lupajärjestelmästä (Turussa ePermit) tai karttapakettina. Asetuksen valmistelun yhteydessä ei ole riittävästi arvioitu, onko kuntien aineisto sillä tasolla, että sitä voi helposti hyödyntää ja pystyykö suunnittelija kääntämään sen kätevästi malliksi vai onko tarkoitus, että jatkossa kunnan aineisto olisi jo mallimuotoista, jolloin tähän pisteeseen pääseminen vaatinee huomattavia resursseja kunnilta. Molemmat vaihtoehdot aiheuttavat lisätyötä. Kaavatietomallien puuttuminen vaikeuttaa myös täsmällistä rakennuspaikan tietomallin toteuttamista. Toki tavoite on saada valtakunnallinen kaavatieto tietyllä aikajänteellä tietomallimuotoon, mutta realismia on, että tämä ei toteudu vielä moniin vuosiin ainakaan vanhojen asemakaava-alueiden osalta.

7.1 §:n 3) ja 4) kohdissa tulisi käyttää vakiintunutta ilmaisua tontin tai rakennuspaikan ajo- tai kevyen liikenteen liittymästä. Liittymän leveys- ja kaltevuustiedon tulee myös olla vaatimuksena. Pykälän 6) kohtaan tulee lisätä, että portaat tulisi esittää varusteineen; esim. kaiteet ja käsijohteet. Pykälän 7) kohtaan tulee täydentää siten, että luiskat tulee esittää kaltevuuksineen ja varusteineen (kaiteet, käsijohteet, lämmitys). Pykälän 9-15 kohdissa suunnitellut rakenteet tulee esittää materiaalitietoineen. Mikäli rakennuspaikalla on olosuhteet, joiden huomioiminen asettaa erityisiä vaatimuksia edellä mainituille rakenteille (esimerkiksi pohjavesi, liikennemelu, erityiset luontoarvot) tulee tietomallista riittävällä tavalla käydä ilmi näiden vaatimusten täytyminen.

Hule- ja sadevesijärjestelmiä ei ole mainittu rakennuspaikan mallissa lainkaan. Ne muodostavat kuitenkin tärkeän osan rakennuksen ja rakennuspaikan tietomallin yhteensovittamisessa. Samoin perustusrakenteet tai niiden ulottuminen suhteessa naapuriin, esim. kellarittoman ja kellarillisen rakennuksen sijaitessa viereisillä tonteilla asettavat vaatimuksia rakennuspaikan tietomallin pinnanmuodoille. Jos erityissuunnitelmien osalta ei vaadita kaikkien erityissuunnittelualojen yhteensovitettua rakennuspaikan tietomallia, tulee rakennuspaikan tietomallissa riittävällä tasolla esittää näiden ratkaisuiden viemä aluevaraus ja maanalaisia ratkaisuja päivittää rakennuspaikan malliin suunnittelun ja rakentamisen kuluessa.

Suojelun tai muun erityishuomion vaatimat piha-alueen asiat eivät ole myöskään mukana rakennuspaikan tietomallin ominaisuusluettelossa. Ne vaikuttavat erityisesti rakennuksen tietomallin sijoitettavuuteen rakennuspaikalle. Luetteloon tulee kirjata osio myös näiden huomioimisesta rakennuspaikan tietomallissa, joko erikseen tai kohtaan 10).

8 §

Rakennuksen kellarin ja ullakon osuutta ei mainita pykälässä. Myös viittaus perustusrakenteisiin olisi syytä olla kirjattuna. Rakennuksessa sijaitsevien tilojen ja huoneistojen lisäksi tietomallin tulee sisältää myös tieto kunkin yksittäisen tilan kaavallisesta ja toiminnallisesta käyttötarkoituksesta. Ulkoseinärakenne on perinteisesti esitetty yhtenä rakenteena. Mikäli tietomallissa jaotellaan ulkoseinä-, yläpohja- tai alapohjarakenteet ulkovaipan ja sisäpuolen rakennusosiin, tulisi kuitenkin energia- ja ääneneristävyysemäärysten sekä rakenteiden paloturvallisuuden vuoksi olla mahdollista tarkastella rakenteita kokonaisuutena, esitetyn jaottelun lisäksi.

Liitteet 1 ja 2 (suunnitelmamalli ja rakennussuunnittelun koneluettavat tiedot):

Liitteissä 1 ja 2 edellytetään rakennuspaikoista tietoja, joita kaikilla rakennuspaikoilla ei ole. Kiinteistön nimi on vain tiloilla, asemakaava-alueella lupa myönnetään tavallisesti tontille. Samoin koodilla tila tarkoitettaneen joko tilan tai tontin tunnusta. Kylät (jotka teknisesti ottaen on lakkautettu) vastaavat kaupunginosia, olisi hyvä, jos nämä olisi huomioitu. Asetusluonnoksesta ei käy ilmi, haetaanko näihin numeroarvoa vai nimeä. Määräala ei voi myöskään olla pakollinen tieto, koska pääsääntöisesti lupa myönnetään muulle kuin määräalalle. Tulee kuitenkin huomioida, että rakentamislaki mahdollistaa luvan myöntämisen myös ennen tontin rekisteröintiä. Näin ollen hyvinkin erilaisten tilanteiden osalta tulisi pakollisten ja tapauskohtaisesti tarvittavien tietokenttien oltava mahdollisimman joustavia.

Rakennussuunnittelun ja erityissuunnitelmatason luetteloissa on mainittu kohta perusparannus. Laki ei tunne tällaista termiä. On hyvä, että mallista käy ilmi, onko toimenpiteenä kyseessä täysin uusi rakennus, käyttötarkoituksen muutos, laajennus tai korjaus- ja muutostyö tai näiden yhdistelmä. Termien tulisi kuitenkin perustua niihin toimenpiteisiin, joille lupaakin tulee hakea. Perusparannus ei rakentamislain perusteella välttämättä olisi edes luvanvarainen. Sen sijaan rakennuksen rakentamiseen verrattava korjaus- ja muutostyö tulisi olla valikossa mukana laajimpana ja eniten uuden rakennuksen vaatimuksia sisältävänä vaihtoehtona.

Rakennussuunnittelu-liitteessä mainittu ääneneristävyys tulee lisätä erityissuunnitelmatason malli- ja koneluettavat tiedot -välilehdille. Erityissuunnitelmatason luettelon tulee olla myös yhtäpitävä mallin ja muutoin koneluettavan suunnitelman osalta.

Kulttuurihistoriallinen merkittävyys tulee olla mainittuna myös erityissuunnitelmamallin listauksessa. Kulttuurihistoriallisuuden lisäksi asemakaavoissa ja inventoinneissa käytetään myös rakennushistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti merkittävyyttä. Nämä voivat esiintyä yhdessä

rakennuksessa joko yhtä aikaa, kukin erikseen tai eri yhdistelmin. Kaikki määrittelyt tulee huomioida sekä rakennussuunnittelun että erityissuunnittelun listauksessa.

Muinaismuistolain mukaiset ja (kulttuuri)maisemaan liittyvät asemakaavan määräykset tulee pystyä huomioimaan kaikilla eri mallitasoilla, asemapiirrostopon rakennuspaikkamallista perustuksia tai tontin uusia johtovetoja/teknisiä järjestelmiä sisältäviin erityissuunnitelmamalleihin saakka.

Listauksessa tulee huomioida tarvittavat tasot suunnitelmien tarkastettavuuden kannalta myös muiden lakien rakentamislupiin liittyviltä osin; esim. laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020).

Liitteessä välilehdellä 1 mainitaan mm. kohta käyttötarkoituksen laji – primääri. Tämä on hyvä idea, joka toivottavasti koskee jokaista rakennuksen osaa. Etenkin, kun jatkossa kaikki rakennukset koostuvat osista. Liitteessä on myös monta sellaista kohtaa, jotka kaipaavat tarkempaa määrittelyä (esim. ulkokuoren tiedot – korkeus) tai jopa tarkastelua siitä näkökulmasta ovatko ne tarpeellisia (esim. ullakkoala). Alojen määrittelyssä tulisi käyttää vakiintuneita lain ja ohjeiden määritelmiä.

Jos liitteessä mainitut tiedot toimitetaan muussa koneluettavassa muodossa, olisi suunnittelijoiden työn helpottamiseksi erittäin tärkeää luoda esimerkiksi yhteisesti määritelty XLSX-pohjatiedosto, johon tarvittavat tiedot voitaisiin suunnittelun aikana täydentää ja joka voitaisiin sellaisenaan toimittaa kunnan lupajärjestelmään, joka automaattisesti lukisi ja purkasi tiedot rakentamislupahakemukselle ja edelleen RYTJ:ään. Näin vältettäisiin kahden eri vaiheen tiedon syöttöä ja sitä kautta inhimillisen virheen mahdollisuus pienenisi. Muussa tapauksessa tiedot joudutaan syöttämään käsin lupajärjestelmään vasta suunnittelun jälkeen, sillä verkkopohjaisten lupajärjestelmien auki pitäminen kesken suunnittelutyön ei liene suunnitteluprosessin mukaista.

Huomionne asetusluonnoksen pykälistä 5 ja 6.

6.1 §

Ehdotuksen teksti “...käytettävä em. valtakunnallista koordinaatistoa” sallisi myös sen, että hakemuksen tiedot olisivat vain suunnittelijan itse valitsemassa 0,0,0 koordinaatistossa. Tätä ei ole tarkoituksenmukaista sallia.

Huomionne asetusluonnoksen pykälistä 9 ja 10 sekä liitteistä 3 ja 4.

9 §

Erytyssuunnitelmien rakennuspaikan tietomalliin liittyvät ja vaikuttavat tiedot on paremmin huomioitava vaatimuksissa. Pääsuunnittelijan yhteensovittamistehtävän mahdollistamiseksi tiedot on esitettävä joko rakennuspaikan, rakennuksen tai erityissuunnitelma-alojen yhdistelmämallissa.

Liite 3

Rakennusosien ominaisuuksissa tulisi osastoivan, kantavan ja palonkeston lisäksi olla mainittuna myös ”jäykistävä”. Eli mallista pitäisi pystyä näkemään, mitkä rakenteet ottavat horisontaali- ja vertikaalivoimia. Erytyissuunnitelman tietomallista tulisi ilmetä, miten eri rakennusosien tuotekelpoisuudet on osoitettu etenkin, jos on käytetty rakennuspaikkakohtaista hyväksyntää.

Erytyissuunnitelmien tiedot ovat rakennuksen laajennusten ja muutostöiden osalta ensiarvoisen tärkeitä, vähintään yhtä tärkeitä ellei tärkeämpiä kuin pääpiirutustasoiset tiedot. Nämä tiedot tulisi kerätä sellaisella laajuudella, että se hyödyttää rakennuksen elinkaariajattelua ja helpottaa rakennuksen jatkokäyttöä.

10 §:stä puuttuu on-sana.

Erytyissuunnitelmien tiedot ovat rakennuksen laajennusten ja muutostöiden osalta ensiarvoisen tärkeitä, vähintään yhtä tärkeitä ellei tärkeämpiä kuin pääpiirutustasoiset tiedot, nämä tiedot tulisi kerätä sellaisella laajuudella, että se hyödyttää rakennuksen elinkaariajattelua ja helpottaa rakennuksen jatkokäyttöä.

11 §

Pääsuunnittelijan tulee varmistaa toteutumamallin ja kaikkien erityissuunnitelmien toteutumamallien yhteensopivuus. Tämä asia tulisi huomioida ennen kaikkea pääsuunnittelijan vastuu -pykälissä, mutta vastuista mallien yhteensopivuuden tarkistamisesta olisi hyvä myös tässä pykälässä mainita.

12 §

Sanamuodot tulisi kirjata monikossa; ”päivitettyjen rakennussuunnitelmien ja erityissuunnitelmien”. Myös koneluettavien tietojen päivitystarve tulee määräyksellä vahvistaa.

Huomionne pykälistä 13 ja 14.

14 §

Rakentamislaki sallii myöntää vähäisiä poikkeuksia rakentamisen määräyksistä lupapäätöksen lisäksi myös loppukatselmuksen yhteydessä. Lisäksi aiempi MRL:n mukainen vähäisten poikkeusten myöntäminen myönnetyn luvan hyväksytyistä suunnitelmista säilyy entisellään. Poikkeusten myötä aiemmin ainoastaan lupavaiheessa siirtynyt tieto siirtyy osin lähetettäväksi katselmusvaiheeseen. Tämän vuoksi listausta tulisi täydentää seuraavasti:

1. Rakennuksen (asuin, liike, tms) huoneiston rakennusaikana muuttunut käyttötarkoitus tai laajuus ja asuinhuoneiston varusteet. Myös muuttunut pysyvä huoneistotunnus PHT täytynee myös toimittaa.

2. ja 4. Muissa kuin loppukatselmuksessa ei jatkossakaan ole työn tekemisen kannalta tarvetta kirjata ”osittaista” katselmuksen tilannetta. Muut katselmukselta tulisi yhä voida ilmoittaa laajana eikä tilanteena.

5. Olisiko syytä lähettää tieto RYTJ:ään, kun hankkeessa on tarvittu erityismenettelyä?

Asetusluonnoksessa ei avata, mitä tarkoitetaan ”soveltuvilla tilanteilla”.

Jos lupapäätöksen yhteydessä myönnetään vähäisiä poikkeuksia rakentamisen määräyksistä, tieto menee päätöksen yhteydessä RYTJ:ään. On ristiriitaista, jos loppukatselmuksen yhteydessä myönnettyjen vastaavien poikkeusten osalta ei tulisi toimittaa minkäänlaista rekisteri- tai suunnitelmätietoa kantaluvasta muuttuneesta tilanteesta. Suunnitelmamallin ja toteumamallin eroavaisuudet selviävät luvasta, kun muutoksia on haettu rakennusaikaisella muutosluvalla, mutta pykälän listauksen perusteella loppukatselmuksessa hyväksytyä poikkeamista ei ilmoitettaisi lainkaan, vaikka toimitettavasta toteumamallista kävisi selkeästi ilmi uusia poikkeuksia kantalupa- verrattuna. Tämä on omiaan aiheuttamaan epäselviä tilanteita mm. vastuiden osalta.

Katselmuksen tilanne pitäisi olla; osittainen, hyväksytty, hylätty, keskeytetty. Ei ole tarkoituksenmukaista merkitä katselmuksen olevan ”meneillään”.

Tulisiko asetuksessa säätää rakennusten geometriasta tarkemmin?

Asetuksessa tulisi määritellä selkeämmin ne käytännön toimenpiteet, joilla tietomallista käy ilmi kaavamääräyksistä tai rakentamisen määräyksistä poikkeaminen niin rakennuspaikan, rakennussuunnittelun kuin erityissuunnittelunkin mallien osalta.

Muut huomionne asetusluonnoksen pykälistä.

-

Rakennuksen ydintiedot

Onko listassa listattu riittävästi viranomaisten tarvitsemia tietoja?

Ei

Onko liitteistä tai asetuksen pykälistä jäänyt pois keskeinen viranomaisissa tarvittava tieto? Onko liitteistä tai asetuksen pykälistä jäänyt pois keskeinen viranomaisissa tarvittava tieto?

Kyllä

Mikäli vastasitte edelliseen kyllä, kertokaa mikä tieto puuttuu sekä miksi ja mihin sitä tarvitaan? Jättäkää vastaus tyhjäksi mikäli ette vastanneet kyllä.

Tarkastelua tulisi tehdä jatkohyödyntämisen näkökulmasta. Tulisi tunnistaa, mikä on tärkeintä tulevissa korjaus- ja muutostöissä sekä laajennuksissa. Myös kiertotalouden tarpeet tulisi huomioida paremmin.

Asetusluonnoksesta ja liitteistä ei käy ilmi, kuinka toteumamallin tarkastus ja loppukatselmus synkronoidaan, kun rakennus otetaan käyttöön osittaisessa loppukatselmuksessa ehdollisena. Lähtökohtaisesti toteumamallia ei ilmeisesti saisi muuttaa loppukatselmuksen jälkeen kuin uuden luvan tai lupaa vaatimattoman toimenpiteen kautta? Näitä tietoja tarvitaan viranomaistoiminnan ja vastuiden selkeyttämiseksi.

Asetusluonnoksessa on ehdotettu, että IFC-muotoisen tiedoston vähimmäisversio olisi 4.3. Huomionne IFC:n versiosta.

-

Tulisiko jostain tietomallin osasta, rakenteesta tai tiedosta olla tarkempaa sääntelyä tai ohjeistusta?

Rakennuspaikan tietomallin asetustasoisella ohjauksella tulee paremmin ottaa huomioon, että suurin osa rakennuspaikoista ei ole valmista tasaista sorakenttää, johon rakennus helposti sijoitetaan. Rakennuspaikan mallista tulee säätää tarkemmin sen ympäristöön sovittamisen, asemakaavamääräysten ja maanalaisten teknisten järjestelmien huomioimisen vaatimusten osalta. Rakennus voi sijaita myös usealla kiinteistöllä ja rakennuspaikan kiinteistötunnus voi muuttua.

Myös eri tietomallien yhteensovittamisesta tulisi olla tässä asetuksessa maininta.

Muut huomiot

Huomionne asetuksen perustelumistiosta.

-

Muut mahdolliset huomionne.

Rakentamislain ja asetusluonnoksen tavoite on hyvä ja kannatettava, mutta joitakin kohtia tulisi vielä valmistella laajemmin ennen täytäntöönpanoa.

Ilmeisesti on niin, että asetuksen voimaantultuakaan pelkästään tietomallimuotoisesti ei voida hakea rakentamislupaa eli pääpiirustukset tulisi edelleen toimittaa pdf-muotoisina. Tämä ei nähdäksemme ole lain ja asetuksen alkuperäinen tavoite, sillä se tuottaa osittain kaksinkertaisen työn sekä suunnittelijalle lupahakemuksen jättämisvaiheessa että myös rakennusvalvontojen asiantuntijoille luvan käsittelyvaiheessa. Tämä johtuu siitä, että kehitteillä olevat automaattitarkastukset koskevat vain tietomalleja, mutta juridisesti pdf on määräävä, jos tietomallissa ja pdf:ssä ilmenee eroavaisuuksia. Käytännön työ rakennusvalvonnoissa on osoittanut, että suunnitelmien laatu vaihtelee nykykäytännössäkkin suuresti ja näin ollen uusi käytäntö vain lisäisi virheiden mahdollisuutta ja teettäisi lisätyötä rakennusvalvonnassa. Jos rakennusvalvonta ottaa vastaan tuplasuunnitelmia niitä tarkastelematta, ongelmat siirtyvät työmaavaiheeseen.

Aikataulu tekniselle kehitykselle on todella tiukka, vaikka jotain hankkeita onkin jo suunnitteilla testattavaksi viranomaisen prosessissa. Ohjelmistotoimittajien pitää odottaa konkreettisia kehityssuuntia ja reunaehtoja tämän asetuksen voimaantuloon asti ja näin ollen vaadittaviin ohjelmistokehityksiin ei ole riittävästi aikaa. Yleisesti ottaen nämä tulevat muutokset aiheuttavat huomattavia kustannuksia ohjelmistokehityksen sekä siihen liittyvän prosessikehityksen näkökulmasta.

Mattila Nina
Turun kaupunki Kaupunkiympäristötoimiala - Rakennusvalvontapäällikkö
Annika Alppi