

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

Ympäristöministeriö
kirjaamo@ym.fi

Viite: Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta
Dnro VN/279/2018

Tässä lausunnossa esitetään Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala / Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden näkemyksiä kaavoitus- ja rakennuslakiluonnoksen sisältöön ensisijaisesti rakennuttamisen, rakentamisen laadun, vastuiden ja kiinteistön huollon näkökulmasta.

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus vastaa Helsingin kaupungin infran rakennuttamisesta ja kunnossapidosta, kaupungin omasta asuntojen uudistuotannosta sekä kaupunkikonsernin asuntoyhtiöiden peruskorjausten rakennuttamisesta, kaupungin toimitilojen rakennuttamisesta ja peruskorjaamisesta sekä toimitilojen ylläpidosta. Helsingin kaupungin infra- ja talonrakennuttamisen volyymi vuosittain on yli miljardi euroa.

Johdanto

Ehdotus kaavoitus- ja rakennuslaiksi sisältää toimenpiteitä mm. ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi, kiertotalouden edistämiseksi ja virhevastuun selkeyttämiseksi. Lakiluonnoksessa esitetyt tavoitteet ovat kannatettavia, ja koko rakennusalan tuleekin ponnistella niiden saavuttamiseksi. Lakiluonnokseen sisältyy määräyksiä tavoitteisiin pääsemiseksi, mutta useisiin määräyksiin liittyy kuitenkin seurannaisvaikutuksia, jotka tulee selvittää tarkemmin ennen lain hyväksymistä.

Keskeinen rakentamisen laatuun heikentävästi vaikuttava seikka on osaavan työvoiman puute miltei kaikilla rakentamisen osa-alueilla. Rakennusalan koulutusta on kehitettävä niin, että alalle valmistuu riittävästi osaajia. Opetuksen on oltava niin laadukasta, että vastavalmistuneetkin voivat ottaa vastuuta töistään pian perehdytyksen jälkeen. Jos tekijä ei osaa työtään, ei minkään tasoinen valvonta voi korvata puuttuvaa osaamista.

Lakimuutoksella ei saa vaarantaa mahdollisuutta käyttää eri urakkamuotoja. Päävastuullisella toteuttajalla on jatkossakin oltava vastuu sivu-urakoitsijoiden töiden koordinoimisesta nykyisen käytännön mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan valinnassa tulee säilyä sopimusvapaus, jolloin tapauskohtaisesti on mahdollista hakea mahdollisimman kustannustehokasta ja tarkoituksenmukaista ratkaisua.

Lainsäädäntö asettaa vähimmäisvaatimukset rakentamisen laadulle, mutta usein tätä pidetään samalla maksimina. Ehdotuksen tavoite selventää rakentamisen vastuuta on kannatettava, mutta teksti kaipaava tarkennuksia. Osapuolet eivät lähtökohtaisesti halua lisätä vastuutaan lain edellyttämää vähimmäistasoa laajemmaksi. Nykyisin rakennuslailla noudatetaan rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE98) mukaista kahden vuoden takuuajaa, ellei urakkasopimuksessa muuta määrätä. Kahden vuoden takuuajana näyttötaakka on urakoitsijalla. Vastuu törkeiden laiminlyöntien osalta jatkuu takuuajan jälkeenkin, ja päättyy 10 vuoden kuluttua vastaanotosta. Tällöin virheen näyttötaakka on rakennuttajalla. Uusien asuntojen kaupassa noudatetaan asuntokauppalain mukaisia vastuuta.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

Suunnittelutoimeksiannoissa käytetään konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE2013, joiden vastuut ovat pääpiirteittäin vastaavat kuin rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa.

Vastuun merkitys on täsmennettävä. Vastuuajana näyttötaakka virheiden osalta tulee olla päävastuullisella toteuttajalla ja sivu-urakoitsijalla, sekä suunnittelun osalta suunnittelijoilla. Lisäksi tahallisten ja törkeiden laiminlyöntien tapauksissa vastuuajan on oltava vähintään nykykäytännön mukainen.

Siirtyminen kattavasti digitaalisuuteen on kannatettavaa, mutta tavoitteen saavuttamiseksi tarvitaan riittävä siirtymisaika sekä paljon koulutusta. Olisi hyvä arvioida, millainen on digitalisaatioon käytettyjen resurssien takaisinmaksuaika. Esimerkiksi huoltotoimi tarvitsee ensisijaisesti osaavaa huoltohenkilökuntaa, eikä niinkään paljon koulutusta edellyttäviä uusia menetelmiä.

On tärkeää varmistaa, että rakennusalan koulutusmäärät ja koulutusten sisällöt saadaan tasolle, jota uudet vaatimukset edellyttävät.

Byrokratian lisäämistä tulee välttää, mutta rakentamisen laadunvarmistuksen luotettavuutta ja läpinäkyvyyttä on lisättävä.

Jäljempänä on kannanotot yksittäisiin lakiluonnoksen pykäliin 179, 195, 196, 199, 206, 207, 208, 209, 222, 232, 244, 246, 248, 249, 250, 254, 255, 256, 257, 258, 261, 262, 264, 269, 275, 282, 285, 303 ja 306.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

25 luku Rakentaminen

179 § Rakentamisen ohjaus

Lakiluonnoksen mukaan viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassaan otettava huomioon mm., että rakennus on käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistää terveellisen ja turvallisen elinympäristön rakentamista.

Viranomaisen neuvonnan ja ohjauksen tulee olla tehokasta ja vaikuttavaa, eikä se saa johtaa hankkeen käsittelyn pitkittymiseen, tai johtaa muuhun rakennushankkeeseen ryhtyvän kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. Viranomaisen ohjauksen tulee edesauttaa kustannustehokasta ja sujuvaa toteutusta.

Tavoite rakennuskannan ja sitä ympäröivän ympäristön suunnitelmallisesta käytöstä ja kunnossapidosta on kannatettava. Sen tulee olla toteutettavissa kiinteistönomistajien omassa harkinnassa olevin menetelmin ilman, että ulkopuolista ohjausta rakennuskannan ylläpidossa lisätään.

26 luku Olennaiset tekniset vaatimukset

195 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Lakiluonnoksen 195 § mukaan mm. rakennuksen on täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset ja oltava hyvän rakentamistavan mukaisesti toteutettu.

Ehdotuksessa mainittuun rakennuksen muunneltavuuteen tulee olla mahdollista varautua vain niiltä osin, kuin tilojen tuleva käyttötarkoitus on rakennuksen omistajan tiedossa.

Tällöinkin tulee voida pyrkiä kokonaistaloudellisesti edullisimpaan ratkaisuun niin, että sekä käyttö- että muuntojouston taso ovat rakennuksen omistajan päätettävissä. Omistajan tavoitteena on yleensä rakennuksen kiinteiden osien ja rakennusosien sekä teknisten järjestelmien ratkaiseminen mahdollisuuksien mukaan ja kustannukset optimoiden niin, että rakennus on muunneltavissa käytön muuttuviin tarpeisiin (käyttöjousto) tai kokonaan eri käyttötarkoitukseen koko toiminnan tai tilatarpeen muuttuessa (muuntojousto).

Käyttötarkoitusta ja rakennustapaa ohjaavien kaavamääräysten on oltava riittävän väljiä. Lakiluonnoksen mukaan rakentamisen on oltava ehdotuksessa mainittujen vaatimusten lisäksi hyvän rakentamistavan mukaista. Hyvän rakentamistavan kriteerit ja oikeuslähteiden hierarkia on avattu lakiluonnoksen perusteluosassa. Esitys on kannatettava, koska hyvän rakentamistavan sisältö on usein epäselvä. Rakennustyön laadun läpinäkyvä ja luotettava todentaminen ja dokumentointi on hyvä määritellä kuuluvaksi hyvään rakentamistapaan.

196 § Rakennuksen korjaaminen

Lakiluonnoksessa tuodaan esille rakentamisajankohdan rakennustavan merkitys ja rakennuksen käyttötarkoitus. On kannatettavaa, että rakentamisajankohta ja tuleva käyttötarkoitus (esim. asuinrakennus/yleinen rakennus) otetaan huomioon korjaamisen teknisiä vaatimuksia määritettäessä, eikä teknisesti toimivia rakenteita edellytetä uusittaviksi.

Toivottavaa on, että jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus palautetaan alkuperäiseen pääkäyttötarkoitukseensa, ei 2. mom. määräyksiä tule soveltaa suoraan. Lain vaatimukset eivät korjauskohteessakaan saa johtaa rakennushankkeeseen ryhtyvän kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen myöskään korjauskustannusten osalta.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

199 § Terveellisyys

Lakiluonnos tuo esille rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuun asukkaiden ja ympäristön terveyttä vaarantamattomien rakennusten toteuttamisesta. Lakiluonnoksen perusteluosassa edellytetään kosteudenhallintaselvityksen tekemistä ja korostetaan sisäilmaston hyvän tason saavuttamisen tärkeyttä, mutta jätetään harkinnanvaraa tekniselle toteutukselle.

Suunnitteluvapauden jättäminen rakennushankkeeseen ryhtyvälle on kannatettavaa, koska tällöin on mahdollista valita tapauskohtaisesti toimiva, kokonaistaloudellisesti edullisin ratkaisu.

Lakiluonnoksen perusteluosassa mainitun Kuivaketju10:n sijaan tulee korostaa asetuksen vaatimukset täyttävän kosteudenhallinnan sekä hyvän rakentamistavan noudattamisen tärkeyttä.

206 § Rakennuksen vähähiilisyys

Lakiluonnoksen 206 §:ssä mainittu rakennuksen vähähiilisyys on uusi rakentamisen olennainen tekninen vaatimus, jonka mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan vähähiiliseksi.

Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan uuden tai rakentamislupaa edellyttävän laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjälki olisi raportoitava toteuttamisluvan hakemisen yhteydessä (ilmastoselvitys).

Vaatimus tulisi voimaan 2024. Rakentamisen vähähiilisyys on ilmastonmuutoksen torjumisen kannalta tärkeä tavoite ja tieto asetettavista raja-arvoista, sekä säännökset vähähiilisyyden arviointimenetelmistä tulee olla käytettävissä hyvissä ajoin. On hyvä myös harkita varautumista aiottua pidempään siirtymäaikaan. Kun raja-arvot ovat tiedossa, voidaan vaikutuksia rakentamiseen ja kustannuksiin arvioida. Raja-arvoja määritettäessä on voitava käyttää tapauskohtaista harkintaa mm. tapauksissa, jossa maapohjan huonon kantavuuden takia joudutaan tekemään laajamittaisia pohjanvahvistustöitä.

Kaikkia asetettavia vaatimuksia ei rakentamisessa ole mahdollista toteuttaa täysimääräisesti, joten tavoitteiden etusijajärjestyksestä tarvitaan linjauksia. Lakiluonnoksen vaikutuksia rakentamisen kustannuksiin tulisi arvioida myös kansantalouden näkökulmasta.

207 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Lakiluonnoksen 207 §:ssä säädettäisiin, että rakennushankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan materiaalitehokkaasti elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tekniseltä käyttöikänsä pitkäikäiseksi. Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyys sekä rakennusosien ja teknisten järjestelmien käyttöikänsä, käytettävyyteen, huollettavuuteen, korjattavuuteen, vaihdettavuuteen sekä tilojen ja rakenteiden muunneltavuuteen. Rakentamisessa käytettävät materiaalit ja tuotteet on luetteloitava rakennettaessa ja korjattaessa rakennusta.

Käyttötarkoituksen huomioon ottaminen on kannatettavaa, koska on olemassa myös lyhytikäisiksi ja väliaikaisiksi tarkoitettuja rakennuksia, jotka suunnitellaan ja rakennetaan tämän käyttöikälähtökohdan mukaisesti.

Palvelurakennusten väistökäyttö tulee määritellä omaksi käyttötarkoitukseksi.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

Rakenteiden ja tilojen suunnittelu ja toteuttaminen vapaasti muunneltaviksi on haasteellista, koska tilojen myöhempiä vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia on vaikea arvioida. Laajan muunneltavuuden varmistaminen lisää kustannuksia, on teknisesti vaikeaa ja voi johtaa rakenteiden ja laitteiden sekä tilojen ylimitoitukseen ja heikentää mm. vähähiilisyiden tavoitetta. Muunneltavuuteen on voitava varautua sen mukaan, kuin tilojen tuleva käyttö on rakennushankkeeseen ryhtyvän tiedoissa. Tällöinkin tulee pyrkiä kokonaistaloudellisesti edullisimpaan ratkaisuun, ja muuntelun tason on oltava rakennuksen omistajan päätettävissä.

Käyttötarkoitusta ja rakennustapaa ohjaavien kaavamääräysten on oltava riittävän joustavia ja tukea monikäyttöisyyttä. Koko lakimuutoksen (ml. kaavoitus) tulee myös edistää rakentamislupakäytännön sujuvuutta ja rakentamisen kohtuuhintaisuutta.

27 luku Rakentamisen luvanvaraisuus

208 § Rakentamislupa

Lakiluonnoksessa on määritelty rakennuslupaa edellyttävät toimenpiteet. Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan rakennusluvasta ja toimenpideluvasta luovuttaisiin, ja säädettäisiin vain yhdestä lupamuodosta, rakentamisluvasta. Yhteen lupamuotoon siirtymisen tavoitteena on lupaprosessin keventäminen.

Siirrettävin tilaelementein toteutettavien väistötilojen lupamenettelyä tulee keventää erityisesti perustusten ja teknisten vaatimusten osalta.

209 § Rakentamislupaan kuuluva sijoittamislupa ja toteuttamislupa

Tavoite lupaprosessin keventämisestä on kannatettava, mutta kaksivaiheisessa luvassa on vaarana, että lupahakemus joudutaan tekemään kahteen kertaan. Em. menettely mahdollistaa myös kaksi erillistä valitusmahdollisuutta, joka voi johtaa rakennushankkeiden viivästymiseen, eikä tavoitteena oleva lupakäytännön sujuvoittaminen toteutuisi. Tavoiteaikataulujen muutokset lisäävät yleensä hankkeiden kustannuksia

Nykyistä lupakäytäntöä voi harkita kehitettäväksi yhden luvan täydentyväksi menettelyksi.

28 luku Lupamenettely

222 § Rakennuskohteen tietomalli

Lakiluonnoksen 222 §:n mukaan rakennuskohteen tietomallilla tarkoitetaan rakennuskohteen tietojen kokonaisuutta koneluettavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa sisältäen rakennuskohteen sijainnin, geometrian ja muodon kolmiulotteisena mallina sekä tiedot rakennuskohteesta.

Tietomallipohjainen suunnittelu parhaimmillaan edistää tiedon siirtoa suunnitteluryhmän kesken ja on omiaan ehkäisemään suunnitteluvirheitä ja parantamaan suunnittelun ja rakentamisen laatua.

Tavoite on kannatettava, mutta ilman kohtuullista siirtymäaikaa vaatimuksen toteuttaminen aiheuttaa häiriöitä rakentamisen prosessissa. Nykyisin suunnittelutoimistot käyttävät mallipohjaisessa suunnittelussa useita eri ohjelmistoja ja suunnitelmat yhdistetään ifc-formaatissa, joka kaipaa edelleen kehittämistä.

Pienten rakennusten (esim. erillistalo), väistötilojen ja vähäisten korjausten osalta tietomallintamisen käyttäminen on oltava rakennushankkeeseen ryhtyvän päätettävissä. Kattavaan konekieliseen suunnitteluun ei ole valmiutta vielä lähivuosina.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

232 § Rakennuskohteen toteutumamalli

Ehdotuksen 232 § mukaan päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava, että rakennuskohteen suunnittelumalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat ja erityssuunnitelmat päivitetään toteutumamalliksi rakennustyön edistymisen mukaisesti vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta.

Esitys rakennuskohteen toteutumamallin sisällyttämisestä päävastuulliselle toteuttajalle on perusteltua, koska päävastuullisella toteuttajalla on paras tieto rakentamisaikana tehdyistä poikkeamista suunnitelmiin.

Jos toteutumamalli tehdään ehdotetulla tavalla jokaisesta kohteesta, tulee se nostamaan suunnittelukustannuksia merkittävästi. Toteutumamallin tekeminen työmaaolosuhteissa ei onnistu myöskään resurssien vähyyden ja osaamispuulan takia. Esimerkiksi asuinrakennuksen putkiremontissa konekielisen mallin vaatimus on kohtuuton, eikä sillä ainakaan vielä saavutettaisi etuja verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

Mallien säilyminen käyttökelpoisena koko rakennuksen elinkaaren ajan on ratkaistava. Toteutumamallit on päivitettävä vuosittain, ja tähän on varattava omat resurssinsa. Konekielisen käyttö- ja huolto-ohjeen käyttö edellyttää uusien henkilöresurssien palkkaamista ja olemassa olevan huoltohenkilöstön laajaa perehdyttämistä konekielisten mallien käyttöön. Henkilöresurssien puute hidastaa vaatimuksen täytäntöönpanoa.

Ohjelmistojen kehittäminen ei ole pelkästään rakennusalan hallinnassa eikä päätettävissä. Infrarakentamisessa valmiita elinkaaren hallintajärjestelmiä ei ole vielä olemassa.

29 luku Kelpoisuusvaatimukset

244 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Lakiluonnoksen mukaan tavanomaisen suunnittelutehtävän kelpoisuuteen tutkinnon lisäksi ei vaadita lainkaan kokemusta. Suuri osa hankkeista on vaativuusluokaltaan tavanomaisia. Pätevyysvaatimusten lisäksi myös kelpoisuusvaatimukset on asetettava suunnittelutehtävän edellyttämälle tasolle.

Kelpoisuuden hyväksyminen vähäistä vaativampaan suunnittelutehtävään ilman alan työkokemusta on riski rakentamisen laadulle.

246 § Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen

Ehdotuksen 246 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että heille ilmoitetulla suunnittelijalla on todistuksella osoitettu 243 ja 244 §:n mukainen pätevyys kyseiseen vaativaan, erittäin vaativaan tai poikkeuksellisen vaativaan tehtävään. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustelluista syyistä arvioida, riittävätkö ilmoitetun suunnittelijan tosiasialliset ajankäytölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen.

Suunnittelijoiden hankintakilpailutuksessa yhtenä arviointiperusteena on suunnittelijoiden pätevyys, jolloin suunnittelutoimistot tarjoavat tehtävään usein toimiston pätevintä suunnittelijaa. Yhdelle suunnittelijalle voi näin kertyä kohtuuttoman paljon suunnittelutoimeksiantoja. Tilaajalla ei ole mahdollisuuksia varmistaa, kuinka moneen kohteeseen ko. suunnittelija on jo sitoutunut.

On kannatettavaa, että rakennusvalvontaviranomainen tarkistaa ilmoitetun suunnittelijan pätevyyden, koska rakennusvalvontaviranomaisella on myös tieto ja ymmärrys suunnittelutehtävän vaativuudesta.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

Myös perustelluista syistä tehtävä tarkastus on kannatettava, koska rakennusvalvontaviranomaisella on rakennushankkeeseen ryhtyvää paremmat edellytykset saada tietoa suunnittelijoiden suunnittelutehtävien määristä. Tosin rakennusvalvontaviranomaisellakaan ei välttämättä ole tietoa muista kuin oman kuntansa alueella olevista toimeksiannoista.

248 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset
Lakiluonnoksen mukaan tavanomaisen työnjohtotehtävän kelpoisuuteen ei tutkinnon lisäksi vaadita lainkaan kokemusta alalta. Suuri osa hankkeista on vaativuusluokaltaan tavanomaisia. Pätevyysvaatimusten lisäksi myös kelpoisuusvaatimukset on asetettava työnjohtotehtävän edellyttämälle tasolle.

Kelpoisuuden hyväksyminen vähäistä vaativampaan työnjohtotehtävään ilman alan työkokemusta on riski rakentamisen laadulle.
Lakiluonnoksen 248 §:n mukaan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan on osoitettava pätevyytensä vaativaan, erittäin vaativaan ja poikkeuksellisen vaativaan työnjohtotehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.

Lakiluonnos tarkoittaisi todennäköisesti työnjohtajien sertifiointia ja pätevyysrekisterin perustamista. Sertifiointin tavoitteena olisi standardisoida työnjohtajien pätevyystasot. Rakennushankkeeseen ryhtyvä voisi tarkastaa pätevyysrekisteristä vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tiedot heitä valitessaan. Pätevyysrekisteri palvelisi ensisijaisesti kertarakennuttajia. Vaatimukset on suhteutettava myös haja-asutusalueiden pienehköjen rakennusten työnjohdollisia tarpeita ajatellen.

Sertifiointi ja rekisteröinti toisi nykyisille työnjohtajille lisää tehtäviä sertifiointin hakuvaiheessa. Vas-taavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajien merkitys rakentamisen laadun tuottamisessa on niin merkittävä, että tavoite työnjohtajien sertifiointista on kannatettava, kunhan samalla mahdollistetaan myös kokeneiden resurssien toimintamahdollisuudet. Siirtymävaiheen on oltava riittävän pitkä, jotta pätevistä vastaavista työnjohtajista ja erityisalan työnjohtajista ei tule pulaa vielä nykyistä enempää.

Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan vastaava työnjohtajan asema rakentamisen laatuun liittyvissä kysymyksissä olisi suhteessa viranomaisvalvontaan sama kuin pääsuunnittelijalla on suunnittelun osalta. Ehdotus on kannatettava.

249 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle.

Ehdotuksen 249 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on ennen rakennustyön aloittamista ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle vastaava työnjohtaja ja ennen kyseisen työn aloittamista erityisalan työnjohtaja. Ilmoitukseen on liitettävä kirjallinen suostumus tehtävään.

Käytännössä vastaavan työnjohtajan valintaan vaikuttaa keskeisesti urakoitsija, koska rakennushankkeeseen ryhtyvälle esitellään usein vain yksi ainoa ehdokas vastaavaksi työnjohtajaksi. Erityisesti ei-ammattimaisen rakennushankkeeseen ryhtyvän on vaikea arvioida työnjohtajien pätevyyttä, joten rakennusvalvontaviranomaisella tulee säilyä nykyinen rooli työnjohtajien hyväksyjänä.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

250 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden toteaminen
Lakiluonnoksen 250 § mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on tarkastettava, että sille ilmoitetulla vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla on todistuksella osoitettu 247 § ja 248 § mukainen pätevyys kyseiseen tehtävään.

Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan rakennusvalvontaviranomainen ei enää arvioisi kaikissa rakennushankkeissa MRL:n 122 e §:n kaltaisella tavalla, täyttyykö vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuus, vaan ainoastaan toteaisi, että henkilöillä on YM:n valtuuttaman toimijan antaman todistuksen mukaisesti vaadittu pätevyys tehtävään. Lakiluonnoksessa mainittu perustellusta syystä tapahtuva kelpoisuuden arviointi koskisi kaiken tasoissa rakennushankkeissa sitä, että ilmoitetulla vastaavalla työnjohtajalla tai erityisalan työnjohtajalla olisi tosiasialliset mahdollisuudet selvittää tehtävästään. Perustellusta syystä tapahtuva kelpoisuuden arviointi on kannatettava ehdotus, vaikka rakennusvalvontaviranomaisella ei välttämättä ole tietoa muista kuin oman kuntansa alueella olevista vastaavien työnjohtajien toimeksiannoista.

Rakennusvalvontaviranomaisella tulee säilyä nykyinen rooli työnjohtajien hyväksyjänä. Rakennusvalvontaviranomaisella on toimenkuvansa perusteella paras mahdollisuus ottaa kantaa työnjohtajien kelpoisuuteen mm. tilanteessa, jossa vastaava työnjohtaja vaihtuu kesken urakan, sekä myös muissa mahdollisissa työnjohtajan kelpoisuutta koskeissa kiistatilanteissa.

30 luku Vastuu

254 § Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus
Lakiluonnoksen 254 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava suunnittelu- ja rakennusaikataulua asettaessaan aikataulu sellaiseksi, että olennaiset tekniset vaatimukset voivat täytyä rakentamiselle varatussa ajassa. Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan velvollisuus voi koskea rakennushankkeeseen ryhtyvää silloin, kun hankeaikataulu on rakennushankkeeseen ryhtyvän päätösvallassa.

Osassa toteutusmuotoja suunnittelu tai osa siitä sisältyy urakkaan, jolloin päävastuullinen toteuttaja vastaa tilaamastaan suunnittelusta ja sen aikataulusta ja rakentamisen aikatauluista rakennushankkeeseen ryhtyvän asettaman kokonaisajan puitteissa. Esimerkiksi elinkaarihankkeissa palveluntuotta-ja vastaa suunnittelusta kokonaisuutena.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on voitava siirtää suunnittelun ja rakentamisen aikataulutuvastuuta sopimusperusteisesti päävastuulliselle toteuttajalle rakennuksen toteutusmuodon edellyttämällä tavalla rakennushankkeeseen ryhtyvän asettaman kokonaisajan puitteissa.

255 § Pääsuunnittelija
Lakiluonnoksen 255 § mukaan pääsuunnittelija voi avustaa rakennushankkeeseen ryhtyvää rakennus- ja erikoissuunnittelijoiden valinnassa.

Suunnittelijoiden keskinäinen yhteistyö voisi toimia paremmin, mikäli pääsuunnittelija olisi päässyt mukaan muiden suunnittelijoiden valintaan, mutta lakiehdotuksen mukaisen menettelyn tulee olla rakennushankkeeseen ryhtyvän omassa harkinnassa, kuten ehdotuksessa mainitaankin.

Lakiluonnoksen 255 §:n mukaan vastuu-aika pääsuunnittelijan vastuulle kuuluvien tehtävien täyttämistä on viisi vuotta.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

Viiden vuoden vastuuaja laajentaa pääsuunnittelijan vastuuta nykyisen käytäntöön verrattuna, joka konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen (KSE2013) mukaan on kaksi vuotta. KSE2013:n mukaan vastuuajana näyttötaakka on suunnittelijalla. Näyttötaakka muuttuu kahden vuoden vastuuajan jälkeen.

Vastuuajan määrittäminen laissa on oikeasuuntainen, mutta esitystä on täsmennettävä vastuun määrän ja vastuun alkamisen ja päättymisen, ym. seikkojen osalta. Pitkät vastuuajat lisäävät suunnittelun kustannuksia, ja vastuun lisääminen saattaa kiihdyttää suunnittelualan keskittymistä. Pääsuunnittelijalta todennäköisesti vaadittaisiin vakuutus koko vastuuajalle. Viiden vuoden vastuun vaikutusta suunnittelun kustannuksiin ei vielä voida arvioida. Suurin osa suunnitteluvirheistä tulee esille jo rakentamisaikana tai kahden vuoden takuuajana. Myöhemmin esiin tulleet rakennusvirheet, jotka voivat johtua suunnittelusta, ovat harvinaisia, ja voivat liittyä esim. perustusolosuhteisiin ja paljastua vasta kymmenien vuosien kuluttua.

On tarkasteltava, saavutetaanko suunnittelun viiden vuoden vastuuajalla hyötyä verrattua sen tuomiin vakuutus- ym. kustannuksiin.

Sopimusvapauden vallitessa vastuu-/takuuajojen pituuden voi määrittellä tapauskohtaisesti esim. suunnittelutehtävän vaativuuden perusteella.

Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan vastuu kohdistuisi rakennushankkeeseen ryhtyvään. Esimerkiksi KVR-urakassa ja elinkaarihankkeessa pääsuunnittelun tilaaja on päävastuullinen toteuttaja. Pää-suunnittelijan tulee olla vastuussa suunnittelun tilanneelle taholle. Vastuukysymys kokonaisuudessaan on selvennettävä siten, että eri toteutusmuodot huomioidaan.

256 § Rakennussuunnittelija

Lakiluonnoksen 256 § mukaan vastuuaja rakennussuunnittelijan vastuulle kuuluvien tehtävien täyt-tämisestä on viisi vuotta.

Viiden vuoden vastuuaja laajentaisi rakennussuunnittelijan vastuuta nykyisen käytäntöön verrattuna, joka KSE2013 mukaan on kaksi vuotta. Vastuuajana näyttötaakka on suunnittelijalla.

Vastuuajan määrittäminen laissa on oikeasuuntainen, mutta esitystä tulee täsmentää vastuun määrän ja vastuun alkamisen ja päättymisen, ym. seikkojen osalta. Pitkät vastuuajat lisäävät suunnittelun kustannuksia, ja vastuun lisääminen saattaa kiihdyttää suunnittelualan keskittymistä. Rakennussuunnittelijalta todennäköisesti vaadittaisiin vakuutus koko vastuuajalle. Vastuun vaikutusta suunnittelun kustannuksiin ei vielä voida arvioida.

Suurin osa suunnitteluvirheistä tulee esille jo rakentamisaikana tai kahden vuoden takuuajana. Myöhemmin esiin tulleet rakennusvirheet, jotka voivat johtua suunnittelusta, ovat harvinaisia, ja voivat liittyä esim. perustusolosuhteisiin ja paljastua vasta kymmenien vuosien kuluttua.

On tarkasteltava, saavutetaanko suunnittelun viiden vuoden vastuuajalla hyötyä verrattua sen tuomiin vakuutus- ym. kustannuksiin.

Sopimusvapauden vallitessa vastuu-/takuuajojen pituuden voisi määrittellä tapauskohtaisesti esim. suunnittelutehtävän vaativuuden perusteella.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan vastuu kohdistuisi rakennushankkeeseen ryhtyvään. Esimerkiksi KVR-urakassa ja elinkaarihankkeissa rakennussuunnittelun tilaaja on päävastuullinen toteuttaja. Rakennussuunnittelijan tulisi olla vastuussa suunnittelun tilanneelle taholle. Vastuu tulisi kokonaisuutena selventää.

257 § Erityissuunnittelija

Lakiluonnoksen 257 § mukaan vastuu aika erityissuunnittelijan vastuulle kuuluvien tehtävien täyttämiseksi on viisi vuotta.

Viiden vuoden vastuu aika laajentaisi erityissuunnittelijan vastuuta nykyisen käytäntöön verrattuna, joka KSE2013 mukaan on kaksi vuotta. Vastuu aikana näyttäen virheitä tulee olla suunnittelijalla.

Vastuuajan määrääminen lakiin on oikeasuuntainen, mutta esitystä tulee täsmentää vastuun määrän ja vastuun alkamisen ja päättymisen, ym. seikkojen osalta. Pitkät vastuuajat lisäävät suunnittelun kustannuksia, ja vastuun lisääminen saattaa kiihdyttää suunnittelualan keskittymistä. Erityissuunnittelijalta todennäköisesti vaadittaisiin vakuutus koko vastuuajalle. Vastuun vaikutusta suunnittelun kustannuksiin ei vielä voida arvioida.

Suurin osa suunnitteluvirheistä tulee esille jo rakentamisaikana tai kahden vuoden takuuajana. Myöhemmin esiin tulleet rakennusvirheet, jotka voivat johtua suunnittelusta, ovat harvinaisia, ja voivat liittyä esim. perustusolosuhteisiin ja paljastua vasta kymmenien vuosien kuluttua.

On tarkastettava, saavutetaanko suunnittelun viiden vuoden vastuuajalla hyötyä verrattuna sen tuomiin vakuutus- ym. kustannuksiin.

Sopimusvapauden vallitessa vastuu-/takuuajojen pituuden voi määrittellä tapauskohtaisesti esim. suunnittelutehtävän vaativuuden perusteella.

Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan vastuu kohdistuisi rakennushankkeeseen ryhtyvään. Esimerkiksi KVR-urakassa ja elinkaarihankkeissa erityissuunnittelun tilaaja on päävastuullinen toteuttaja. Eri-tyyppisuunnittelijan tulee olla vastuussa suunnittelun tilanneelle taholle. Vastuu tulee kokonaisuutena selventää.

258 § Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuu

Lakiluonnoksen 258 § mukaan päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta oman suorituksensa ja aliurakoitsijoidensa suorituksen osalta. Päävastuullinen toteuttaja ei kuitenkaan vastaa sivu-urakoitsijan suorituksesta, vaan sivu-urakoitsijan on vastattava oman suorituksensa sopimuksen mukaisuudesta rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

Lakiluonnoksen mukaan vastuu aika päävastuullisen toteuttajan sekä sivu-urakoitsijan tehtävien täyttämiseksi on viisi vuotta. Päävastuullinen toteuttaja ei voisi joutua pidempään vastuuseen kuin laitteen toimittaja. Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan vastuu koskisi nimenomaisesti työmaalla tehtävää rakennustyötä ja sen toteuttamista koskevia säännöksiä.

Nykyisin rakennuttaja voi jaetussa urakoissa siirtää sivu-urakoiden koordinoivastuun pääurakoitsijalle alistamissopimuksella. Mikäli päävastuullinen toteuttaja ei jatkossa koordinoi työmaan aikataulua ja kokonaisuutta myös sivu-urakoitsijoiden osalta, lopettaa tämä jaetun urakkamuodon käytön.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

Päävastuullisen toteuttajan tulisi koordinoita ja yhteensovittaa myös sivu-urakoitsijoiden työt ja aika-taulu, ensisijaisesti lain perusteella ja toissijaisesti sopimusperusteisesti, jos rakennushankkeeseen ryhtyvä ilmoittaa siitä tarjouspyynnössä.

Jos hanke toteutetaan yhteisvastuullisella toteutusmuodolla, kuten allianssimallilla, tulee toteutusvas-tuusta voida sopia osapuolten kesken. Päävastuullisen toteuttajan vastuu on voitava siirtää yhteisellä sopimuksella muulle osapuolelle esim. elinkaarimallissa. Samoin päävastuullisen toteuttajan vastuu-aikaa tulee tarkastella siten, että se ei estä elinkaarimallin käyttöä rakennushankkeissa.

Tilapäisen rakennuksen päävastuullisen toteuttajan ja laitetoimittajien vastuu-aika ei voi olla rakennuksen tai laitteen käyttöikää pidempi. Jos urakoiden vastuu-aika voidaan sopia vapaasti, voi vastuuajan pituutta käyttää yhtenä tarjouksen vertailuperusteena.

Nykyisin käytössä olevissa rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE98) urakan takuu-aika on kaksi vuotta, jona aikana näyttötaakka on urakoitsijalla. YSE98:n mukaan urakoitsijalla on kahden vuoden lisäksi vastuu-aika, joka päättyy kymmenen vuoden kuluttua vastaanotosta, jona aikana näyttötaakka on tilaajalla.

Jos vastuu-aikana näyttötaakka virheiden osalta on tilaajalla, heikentää se tilaajan asemaa nykykäytäntöön verrattuna. Vastuukysymys on täsmennettävä siten, että vastuu-aikana virheiden näyttötaakka on päävastuullisella toteuttajalla ja sivu-urakoitsijalla.

Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan päävastuullisen toteuttajan vastuu koskisi nimenomaisesti työmaalla tehtävää rakennustyötä ja sen toteuttamista koskevia säännöksiä. Vastuun tulee koskea myös päävastuullisen toteuttajan hankkimia, työmaan ulkopuolella valmistettuja rakennusosia, mate-riaaleja ja mm. elementtejä. Vastuuajan sisältö verrattuna takuu-aikaan on selvitettävä.

Päävastuullisen toteuttajan vastuun tulee ensisijaisesti olla korjausvastuuta, ts. päävastuullisen toteuttajan tulee korjata vastuullaan oleva virhe. Mikäli virheen korjaaminen alkuperäiseen tasoon ei tule kyseeseen sen vaatimien kohtuuttomien kustannusten tai teknisen mahdollisuuden takia, on päävastuullisen toteuttajan korvattava vahinko ja / tai arvonalennus.

Rakennustyön laadun todentaminen ja dokumentointi on nykyisin sopimusperusteista. Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan vastuuta laadun todentamisesta ja dokumentoinnista on lisättävä. Rakentamisen laadun luotettava ja läpinäkyvä todentaminen ja dokumentointi tulee lisätä sisältyväksi hyvään rakentamistapaan.

261 § Valvoja

Lakiluonnoksen 261 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän nimeämän valvojan on huolehdittava sopimuksensa mukaisesti laadun valvonnasta. Vastuu-aika valvojan sopimuksen mukaisten tehtävien täyttämistä on viisi vuotta. Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvällä ei ole velvollisuutta valvojan nimeämiseen.

Sopimusvapaus valvojan nimeämissä on kannatettavaa. Usein rakennushankkeeseen ryhtyvä aset-taa kohteeseen rakennusteknisten töiden valvojan lisäksi myös taloteknisten töiden valvojat. Valvojat ovat rakennushankkeeseen ryhtyvän omaa henkilökuntaa tai konsultteja. Kertarakennuttajat tarvitsevat viranomaisvalvontaa ammattimaisia rakennuttajia enemmän.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

Vastuun sisältö ja näyttötaakka virheiden varalta on määriteltävä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän käyttäessä valvontaan omaa henkilökuntaa, vastuuaikaa ei tule soveltaa valvojaan. Valvojan ollessa työntekijän asemassa, vastaava taho on valvojan työnantaja.

On tarkasteltava, saavutetaanko valvojan viiden vuoden vastuujalla hyötyä verrattua sen tuomiin vakuutus- ym. kustannuksiin.

Sopimusvapauden vallitessa vastuu-/takuuajojen pituuden voi määritellä tapauskohtaisesti esim. valvontatehtävän vaativuuden perusteella.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän valvonta ei saa vähentää päävastuullisen toteuttajan eikä sivu-urakoitsijan vastuuta, vaan päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijoiden tulee vastata työstään ja varmistaa ja dokumentoida työnsä laatu itse.

262 § Myötävaikutusvelvollisuus

Lakiluonnoksen 262 § mukaan rakentamisen laadun parantamiseksi rakennushankkeen osapuolten on tehtävä yhteistyötä.

Yhteistoiminnan parantaminen rakennushankkeessa on kannatettavaa rakentamisen laadun parantamiseksi. Osapuolten myötävaikutusvelvollisuus voi vähentää virheitä, kun jokaisella on velvollisuus huomauttaa toisilleen määräysten, sopimuksen ja hyvän rakentamistavan vastaisesta työstä. Myötävaikuttamisvelvollisuuden sisältö on määriteltävä tarkemmin, vaikka se ei muodostakaan omaa, itsenäistä vastuuperustetta.

31 luku Rakennusvalvonnan järjestäminen

264 § Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät

Lakiluonnoksen 264 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään.

Asianmukainen rakennusaikainen viranomaisvalvonta edistää rakentamisen laatua ja palvelee samalla päävastuullisen toteuttajan, sivu-urakoitsijoiden ja rakennushankkeeseen ryhtyvän etua. Rakennusvalvonnan neuvova rooli on säilytettävä.

Rakennusten kunnossapito ja hoito tulee olla toteutettavissa kiinteistönomistajien omassa harkinnassa olevin menetelmin ilman, että viranomaisohjausta rakennetussa kannassa lisätään nykyisestä. Rakennusvalvonnalla tulee säilyä oikeus lähettää huomautuksia mm. ympäristön tilasta.

32 luku Rakennustyön suoritus

269 § Rakennustyö ja sen valvonta

Lakiluonnoksen 269 §:n mukaan viranomaisvalvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheis- ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.

Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan viranomaisvalvonta on pistokoeluentoista ja varmistaa, että rakennustyöstä vastuulliset huolehtivat heille kuuluvista tehtävistään.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

Viranomaisvalvonta kohdistuessaan rakentamisen kannalta merkittäviin seikkoihin, on osa lopputuloksen varmistamista, ja täydentää päävastuullisen toteuttajan, sivu-urakoitsijoiden ja rakennushankkeeseen ryhtyvän omaa rakennustyön valvontaa.

275 § Laadunvarmistusselvitys

Lakiluonnoksen 275 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamisluvassa tai aloituskokouksen perusteella edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvältä erillistä laadunvarmistusselvitystä toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi.

Laadunvarmistuksen läpinäkyvyyttä ja luotettavuutta on parannettava nykyisestä tasosta. Viranomaisen on hyvä ottaa kantaa laadunvarmistusselvityksen tarpeellisuuteen jo rakennuslupavaiheessa ennen aloituskokousta. Tällöin selvityksen tekemiseen voidaan varautua rakentamisen valmisteluvaiheessa, ennen rakennustöiden käynnistymistä.

Nykyisin rakennustyömaan laadunvarmistus on sopimusperäistä. Työmailla on käytössään useita laatuun tähtäviä suunnitelmia, kuten tarkastusasiakirja, kosteudenhallintasuunnitelma, hankekohtainen laatusuunnitelma ja työturvallisuussuunnitelma. Käytännössä laatuasiakirjoja kuitataan usein ilman, että asiaan on ehditty perehtyä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä ei voi aina luottaa nykyisten laatuasiakirjojen merkintöihin.

Vaikka päätoteuttajalle ja sivu-urakoitsijalle kaavailtu viiden vuoden vastuu aika on tärkeä, niin vielä tärkeämpää on, että rakennus rakennetaan sopimuksen mukaisesti ja hyvää rakentamistapaa noudattaen. Vastuu menettää merkitystään, jos päävastuullinen toteuttaja tai sivu-urakoitsija ajautuu suorituskyvyttömään tilaan. Sen sijaan, mikäli rakennus on tehty hyvän rakentamistavan mukaisesti, ei urakoitsijan konkurssilla ole suurta merkitystä tilaajalle.

Laadunvarmistuksen tulee olla vaatimuksena jokaisessa rakentamisluvan alaisessa kohteessa. Laadunvarmistuksen vaatimuksia ovat läpinäkyvyys ja luotettavuus. Läpinäkyvyydellä tarkoitetaan, että kuka tahansa voi tarkastaa laadunvarmistusselvityksestä haluamiaan kohtia. Luotettavuus saavutetaan, kun tarkastusmerkintöjen liitteinä ovat aina perusteet, kuten tarkastetun kohdan mittaustulokset. Laadunvarmistus tulee määritellä osaksi hyvää rakentamistapaa.

282 § Rakennustyön tarkastusasiakirja

Lakiluonnoksen 282 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus-työmaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Ehdotuksen mukaan tarkastusasiakirjaan tehdyistä

virheellisistä merkinnöistä on rakennusvalvontaviranomaisen ilmoitettava rakennushankkeeseen ryhtyvälle, paitsi jos virheellä ei viranomaisen näkemyksen mukaan ole merkitystä rakennuksen turvallisuuden ja terveellisuuden kannalta.

Rakennustyömaiden johto sisältää runsaasti paperityötä, josta työnjohtoporras on ilmaissut huolensa. Tästä huolimatta rakennustyön laadunvarmistuksen luotettavuutta ja dokumenttiarvoa tulee parantaa. Tarkastusasiakirjaan on myös merkittävä perusteet, jonka nojalla merkintä on tehty. Tällainen toiminta parantaa yleistä mielikuvaa rakentamisen laadusta.

285 § Rakennustuotteen ominaisuudet

Lakiluonnoksen 285 §:n mukaan rakennustuotteen valmistajan on jätelain tarkoittamalla tavalla huolehdittava rakennustuotteen suunnittelusta ja valmistuksesta ominaisuuksiltaan kestäväksi ja korjattavaksi sekä sellaiseksi, että rakennuskohteesta purettuna sitä voidaan käyttää uudelleen rakentamisessa taikka materiaalina hyödynnettävissä olevin osin.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä ja suunnittelijoilla tulee olla käytössään tiedot tuotteista, joita on tarkoitus käyttää rakennuksessa. Lakiluonnoksen mukaan rakennustuotteen valmistajan on huolehdittava, että rakennustuote valmistetaan täyttämään säädösehdotuksen asettamat vaatimukset.

Kiertotalouteen siirtyminen on kannatettavaa, mutta sen tulee olla hallittua, jotta investointeja ei jouduttaisi lykkäämään tuotteen kelpoisuuden osoittamisen vaatiman ajan, tai kierrätysmateriaalien käytöstä mahdollisesti aiheutuvan kustannusnousun takia.

Purettujen rakennusosien uudelleen käyttö on haasteellista. Puretut rakennusosat eivät usein sellaisenaan suoraan sovellu käytettäväksi uuteen rakennukseen. Vaikka puretu osa olisi teknisesti kunnossa, se ei kuitenkaan aina vastaa uuden rakennuksen rakennusajankohdan vaatimuksia. Purkuosien kelpoisuus voidaan joutua osoittamaan rakennusvalvonnassa rakennuspaikkakohtaisesti.

Kierrätysmateriaalien ominaisuuksien mm. haitta-aineiden sekä teknisen kunnan selvittäminen on vaikeaa ja kallista. Kiertotalouteen on siirryttävä asteittain ja mahdollisista pilottihankkeista saatavien kokemusten kautta, ja kun CE- ja muut hyväksymismenettelyt on sopeutettu kiertotalouteen. Erikseen on huomioitava väliaikaiset rakennukset, maatalousrakennukset ja historialliset rakennukset.

34 luku Rakennuksen käyttö ja kunnossapito

303 § Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Lakiluonnoksen 303 §:n mukaan pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että uudelle rakennukselle laaditaan konekielisesti luettavissa oleva rakennuskohteen tietomalleihin tai koneluettaviin tietoihin perustuva käyttö- ja huolto-ohje. Velvoite koskisi myös kaikkia rakentamislupaa edellyttäviä korjaus- ja muutostöitä tai käyttötarkoituksimuutoksia. Lakiluonnoksen perusteluosan mukaan käyttö- ja huolto-ohjeen ylläpitotehtävistä vastaaminen kuuluisi rakennuskohteen omistajalle.

Nykyinen käytäntö käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta tulee säilyttää entisellään, ja vastuu käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta tulee olla rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Konekieliseen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimiseen ei ole valmiutta vielä lähivuosina. Jos rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje tehdään ehdotetulla tavalla jokaisessa pienessäkin kohteessa, nostaa se suunnittelukustannuksia merkittävästi.

Koneluettavan käyttö- ja huolto-ohjeen säilyminen käyttökelpoisena koko rakennuksen elinkaaren ajan on ratkaistava. Konekielisen käyttö- ja huolto-ohjeen käyttö sekä ohjeen ylläpito toimivana edellyttää uusien henkilöresurssien palkkaamista. Lisäksi nykyinen huoltohenkilöstö on perehdytettävä uusien ohjeiden käyttöön.

Konekielinen käyttö- ja huolto-ohje ei toteutuessaankaan toisi etua nykytilanteeseen verrattuna ja osaavien henkilöresurssien puute hidastaa vaatimuksen täytäntöönpanoa. Nykyinen sähköinen huoltokirja oikein käytettynä on toimiva ratkaisu. Digitaalisuuden valtakunnallinen edistäminen on kannatettavaa, mutta rakennusten huolto- ja käyttöohjeen osalta siirtymän tulee tapahtua olemassa olevat resurssit huomioon ottaen.

2.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet

306 § Rakennuksen katsastus

Lakiluonnoksen 306 § mukaan rakennuksen, joka käyttötarkoituksensa vuoksi on suuren käyttäjämäärän käytössä, omistajan on huolehdittava rakennuksen katsastamisesta. Ehdotuksen mukaan katsastajan tulisi tarkistaa asiakirjoista, että teknisten järjestelmien tarkastukset on tehty ajallaan. Käyttö- ja huolto-ohje olisi lähtökohtana katsastuksille.

Ehdotuksesta ei käy selville, mitä katsastusraporteille tehtäisiin. Kiinteistön omistaja pystyy tekemään teknisten järjestelmien tarkastukset ja huoltotoimet ajallaan huoltokirjan mukaisesti. Ehdotettu katsastusmenettely todennäköisesti tulisi kiinteistönomistajan kustannettavaksi ja lisäksi kustannuksia.

Rakennusten kunnossapidon ja hoidon on oltava tehtävissä kiinteistönomistajan harkinnassa olevin menetelmin. Uusien tahojen kytkeminen kiinteistön hoidon seuraamiseen on omiaan aiheuttamaan lisää byrokratiaa. Huoltokirjojen tarkastusta varten ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa omaa järjestelmää sertifioituine katsastajineen.

Laajarunkoisten rakennusten ja riskirakenteita sisältävien rakennusten katsastusmenettely sen sijaan on perusteltu.

Helsingissä 2. päivänä joulukuuta 2021

HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala / Rakennukset ja yleiset alueet



Kari Pudas
tekninen johtaja

