

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Viite VN34558/2023

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI RAKENTAMISLAIN JA SIIHEN LIITTYVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA

Yleistä

Rakennusteollisuus RT pitää hyvänä, että ehdotukset rakentamislain korjaukseksi on valmisteltu ja ehdotuksissa on tunnistettu myös hallitusohjelman pohjalta ne osa-alueet, joita on perusteltua muuttaa. Keväällä 2023 rakentamislain käsittelyn yhteydessä eduskunnassa esitettiin poikkeuksellisen kovaa kriittisyyttä siitä, ettei sidosryhmiä oltu valmistelun yhteydessä kuultu ja että laki sisältää puutteellisuksia. Korjaussarjaan on nyt otettu asioita, jotka jo silloin pidettiin toimimattomana ja joihin sidosryhmät kiinnittivät huomioita. Ympäristövaliokunta totesi mm. että ”hallituksen esitykseen sisältyvää ehdotusta rakentamislain joudutaan korjaamaan monin paikoin, ja esityksen johdosta tehdään eduskuntakäsittelyssä teknisiä korjauksia useisiin lakeihin, jotka eivät sisällyneet hallituksen esitykseen”. Todettakoon, että on selvää, ettei eduskuntakäsittelyn yhteydessä ole mahdollista korjata lakitekstejä laajasti ja yksityiskohtaisesti. Edellä mainittuun perustuen pidämme hyvänä, että lakia lähdettiin korjaamaan. Korjaussarja on siis tarpeellinen. Mielestämme ehdotusten pohjalta laki tulee olemaan vaikuttavampi, toimivampi ja vähemmän byrokraattinen. Sääntelyn määrä ei myöskään lisääny.

Uutena rakentamislain piiriin on tullut vähähiilisyden sääntely. Rakennusteollisuus on sitoutunut ilmastotavoitteisiin ja pitää tärkeänä, että laki on toimiva. Jäljempänä esitetty vähähiilisyden sääntelyä koskevan pykälän sisältöä koskeva ehdotuksemme on mielestämme toimivampi

tuottamaan todennettavampia tuloksia ilmastonmuutoksen kannalta lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Mielestäm-me ehdotuksemme on korjaussarjaa vaikuttavampi sääntelyn näkökulmasta ja sen avulla päästään tehokkaasti ilmastotavoitteisiin.

Rakennusteollisuus RT ry:n pykäläkohtaiset kommentit:

17§ Rakennusjärjestys

Pykälään lisättäisiin uusi momentti, jolla täsmennetään sitä, ettei kunnan raken-nusjärjestyksen määräyksellä voida muuttaa mitä 42§:n 1 momentissa on säädet-ty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

Pykälämuutos on kannatettava ja selventävä, tämän myötä kuntakohtaiset vaihte-lut rakentamisluvan kynnnyksen osalta pysyvät samana.

38§ Rakennuksen vähähiilisyys

Ehdotukseen on tehty hyviä muutoksia myös 38 §:n osalta. Ilmastaselvitys olisi esitettävä rakentamislupaa haettaessa ainoastaan, jos kyseessä on sellainen ra-kennus, jota koskisi esityksen mukaisesti hiilijalanjäljen raja-arvo.

Merkittävä muutos rakentamislakiin verrattuna olisi, että ehdotuksen myötä luo-vuttaisiin esimerkiksi erillispientalojen ja laajamittaisesti korjattavien rakennuk-sien osalta ilmastaselvityksen laatimisveloitteesta. Samalla poistuisi ilmastoselvi-tyksen laatimisveloite jäähalleilta, uimahalleilta, varastorakennuksilta, liikenteen rakennuksilta, alle 2000 neliömetrin päivittäistavarakaupoilta sekä siirtokelpoilta rakennuksilta. Lisäksi myöhemmin raja-arvoja annettaessa voidaan ottaa huomi-oon sellaiset erityistilanteet, joissa rakennuksen erityisominaisuuksista tai sijainti-paikasta johtuen raja-arvojen alittaminen on haastavaa. Rakennusteollisuus RT kannattaa kyseisiä muutoksia.

Lisäksi pykälään lisätään velvoite päivittää ilmastaselvitys, jos rakennustyön aika-na poikettaisiin rakennusluvan yhteydessä esitetyistä suunnitelmista.

Ollakseen sisällöltään tarkempi ja käytäntöön paremmin sovellettava 38 §:ään ehdotetaan tehtäväksi vielä seuraavat muutokset:

☐ rakentamislupaa varten ei vaadita hiilijalanjäljen raportointia ilmas-toselvityksessä (ei myöskään ”materiaaliselostetta”). Ilmastoselvityk-sen sisältämästä hiilijalanjäljestä raportoidaan vasta ennen käyttöön-ottoa, hyvissä ajoin ennen loppukatselmusta

☐ perusteluja ehdotukselle:

o rakentamisluvan saaminen edellyttää edelleen sen, että rakennuk-sen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoituksiluokittain säädettyä ra-ja-arvoa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee hyvissä

ajoin ennen rakennuksen käyttööntoa hyväksyttävä viranomaisella todennettu il-mastoselvitys (hiilijalanjäljen laskelma). Samalla laaditaan ”materiaaliseloste” (RT:n ehdottamana ”rakennustuoteseloste”). Se sisältää erikseen määriteltävin osin rakennuksen sisältämät tuotteet (materiaalimäärineen), joita on käytetty myös hiilijalanjäljen laskennan lähtötietoina

o Hiilijalanjäljen laskenta tehdään rakentamisluvan vaatimuksena ja käyttöönoton edellytyksenä perustuen todellisiin ja lopullisiin materiaali-/tuotetietoihin pohjautuen. Samalla kerrataan tuotetaan niin il-mastoselvitys kuin ”materiaali-/tuoteselostekin” (toteumamallin osana) niin oikeana/uskottavana kuin mahdollista. Näin vältetään rakentamislupavaiheeseen liittyvät vähähiilisuuden arvioinnin epä-varmuustekijät (laskentaa varten ei ole käytössä oleellisia materiaali-/tuote ja määrätietoja)

☒ ehdotus huomioi rakennushankkeiden eri toteutusmuotoihin ja laajuuksiin liittyvät haasteet tuottaa rakentamislupavaiheessa riittävän tarkkaa tuote- ja määrätietoa uskottavan tarkkaan hiilijalanjäljen laskentaan

☒ rakentamislupavaiheen (määrä- ja päästötiedoiltaan) epä-määräistä ilmastoselvitystä ja materiaali-/tuoteselostetta ei tarvita, kun suunnittelussa ja rakentamisessa (hankeohjauksessa) on huomioitava ennen käyttööntoa joka tapauksessa tarkastettava tavoitteellinen hiilijalanjäljen raja-arvo

☒ aikajänneäkökohta: rakentamislupavaiheen ja rakennushankkeen toteutuksen välinen aika on merkittävä, jolloin hiilijalanjäljen arvioinnin lähtötiedot (määrät ja päästöprofiilit) voivat muuttua oleellisesti

☒ vältetään kiireisessä rakentamislupavaiheessa rakentamislupaviranomaiselle aiheutettu paine ”uuden teknisen ominaisuuden” tarkastamisesta.

☒ Ilmastoselvitys ei tuo lisäarvoa lupavaiheessa toimitettuna vaan tuo tarpeetonta byrokratiaa rakennusvalvontaviranomaiselle

o ohjausvaikutus säilyy ennallaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvä (vähähiilisyys- ja elinkaariaasiantuntijoinen) tietää, mikä hiilijalanjäljen taso hankekohtaisesti on saavutettava. Tällöin oman hankkeen ohjaus rakennetaan tapauskohtaisesti sen mukaan

o ilmastoselosteen ja ”materiaaliselosteen” hankala ja vaikeasti valittavan päivitystarpeen määrittäminen (rakentamislain 117 §:n 1 momentti: mikä laukaisee päivitystarpeen) ei tarvitse esittää ollenkaan

o ehdotus palvelee samalla tulevaisuuden käyttökohdeluokkaista raja-arvojen määrittämistä tuottamalla ”normeerattua” tilastotietoa hyödyntämällä rakennushankkeen lopullisia toteutuneita määrä- ja laskentatietoja

o ehdotus edistää rakennustuotteiden ympäristöselosteiden (EPD:t) hyödyntämistä oikeassa paikassa oikeaan aikaan sekä kannustaa rakennusmateriaali- ja tuotevalmistajia niiden laatimiseen ja edelleen kehittämiseen

o esittämämme malli palvelee myös muun kestävyys- ja vähähiilisyys-sääntelyn tavoitteita ja niihin liittyviä raportointivelvoitteita sekä vaarallisuusluokitusten/-sertifiointien tarpeita:

- ☐ tukee rakennustuoteasetuksen tulevia vaatimuksia
- ☐ täyttää EU-taksonomian raportoinnin vaatimustason, kun las-ketaan toteutunut rakennuskohde todennetu-in tiedoin (ra-portoidun tiedon auditointivaatimus)
- ☐ rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) hiilijalanjäl-jen (GWP) ilmoittamisvelvollisuus energiatodistuksessa; ao. ehdotus voi toimia mallina laadullisen ja tarkkuustason mää-rittämisessä

Ehdottamamme malli on vaikuttavampi, tehokkaampi ja antaa todelliseen hankkeeseen pohjautuvia tietoja ja ohjaa paremmin todellisiin päästövä-hennyksiin, kun hankkeeseen lähdetessä sitoudutaan raja-arvon alittami-seen hankkeen valmistuessa. Myöhemmin raja-arvoja asetettaessa on pohdittava sanktioiden tarpeellisuus ja taso.

- ☐ poistetaan vaatimus hiilikädenjäljen raportoinnista
- ☐ perusteluja ehdotukselle:
 - o hiilikädenjäljen laskenta ei perustu tieteelliseen tutkimukseen eikä sille ole olemassa standardeja
 - o hiilikädenjäljen laskenta ei tuo lisäarvoa rakennushankkeeseen
 - o nyt esitetty hiilikädenjäljen laskeminen rakennushankkeessa on eri asia kuin hallitusohjelmassa mainittu ja tavoiteltu hiilikädenjäljen osoittaminen yhteiskunnan tasolla
 - o hiilikädenjäljen laskentavaade on byrokratiaa eikä lain perusteluissa ole esitetty syitä miksi hiilikädenjäljen laskenta vaaditaan
 - o väärä ja perusteeton huomioiminen ilman lisäanalyysijä saattaa ly-hyellä aikavälillä jopa vaarantaa Suomen ilmastotavoitteiden saa-vuttamisen. Rakennusteollisuus RT on jo ehdottanut, että hiilikäden-jäljen arvioinnin kehittämistä ja yleistä hyväksyttävyyttä varten pe-rustettaisiin erillinen hiilikädenjäljen selvityshanke.
 - o Keskeisiä haasteita hiilikädenjäljen sisällyttämiselle sääntelyyn ovat esimerkiksi:
- ☐ Hiilikädenjälki on vakiintumaton käsite ja esitettyihin lasken-tamenetelmiin (esimerkiksi viitatut standardit) liittyy monia haasteita ja epävarmuuksia.
- ☐ Rakennusmateriaaleihin sisältyvän eloperäisen hiilen käsitte-ly standardeissa, elinkaarilaskentamenetelmissä ja ehdote-tussa hiilikädenjälkimäärityksessä ei huomioi sitä, että metsäs-tä poistuu hakkuissa ennenaikaisesti hiilensidontakapasiteet-tia
 - o Hiilivaraston esittämistä perustellaan tapauksissa, jossa se säilyisi vähintään 100 vuotta. Asetusluonnoksessa ei ole mitenkään esitetty sitä, kuinka hiilikädenjäljen todellinen toteutuminen varmenne-taan/todennetaan ja minkä viranomaistahon toimesta, jos tällaista yritetään sääntelyn piiriin tuoda. Myöskään lakiesityksessä ei ole esitetty kyseisiä toimenpiteitä.
 - o Ilmastaselvityksen asetuseruonnoksessa ja rakentamislain peruste-luissa esitetyt hiilikädenjäljen eri tekijät, jotka sisältävät eri aikoihin tapahtuvia vaikutuksia sekä myös vältettyjä

päästöjä ja väliaikaisesti varastoitua hiiltä, jotka eivät nekään ole missään tapauksessa yhteismitallisia. Lisäksi tulevaisuudessa tapahtuvat päästösäästöt ovat epävarmoja ja kiireellisen ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta liian myöhäisiä.

Ehdotettu 38 §:n pykäläteksti (lisäykset korostettu harmaalla, poistettava ylivuivattu)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varaten tehtävässä ennen rakennuksen käyttöönottoa laadittavassa ilmastaselvityksessä. Jos rakennustyön aikana on 117 §:n 1 momentin mukaisesti poikettu suunnitelmasta, on ilmastaselvitys päivitettävä tehtyjen muutosten osalta. Ilmastaselvitystä ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei koske tämän pykälän 3 momentin mukaisesti raja-arvovaatimus.

Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.

Rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa. Raja-arvot koskevat seuraavia uusia rakennuksia:

- 1) rivitalo;
- 2) asuinkerrostalo;
- 3) toimistorakennus, terveyskeskus;
- 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria, näyttelyhalli;
- 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti, hoitolaitos;
- 6) opetusrakennus ja päiväkotij;
- 7) liikuntahalli; sekä
- 8) sairaala.

Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen, eivätkä ne sisällä rakennuspaikan hiilijalanjälkeä eikä rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä. Raja-arvoja annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain 29 §:n

mukaisen olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin tulosten raportoinnista sekä ilmastaselvityksen laatimisesta ja päivittämisestä.

Ehdotuksen mukaisesti pieniä muutoksia tarvitaan myös seuraaviin rakentamislain pykäliin:

61 § Rakentamislupahakemus

...

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen perustellusta syystä edellyttää, että rakentamislupahakemukseen liitetään myös:

- 1) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämisestä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 2) energiaselvitys;
- 3) ilmastaselvitys;
- 4) materiaaliseloste;
- 5) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 6) selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke;
- 7) muu kuin edellä 2 momentin 1–6 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

122 § Loppukatselmus

... (lisäys)

- 9) rakennuksen ilmastaselvitys ja ”materiaaliseloste/tuoteseloste” on laadittu.

sekä mahdollisesti 123 §:ään.

39§ Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Ehdotuksen mukaan lakia muutettaisiin niin, että materiaaliselosteen laatimisvelvoite rajattaisiin uusiin rakennuksiin, joiden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikä-denjälki on raportoitava rakentamislupaa haettaessa. Materiaaliseloste rajattaisiin pääpiirustustasoon ja siinä tulisi esittää tiedot rakentamisessa käytetyistä rakennuksen sisältämistä uusista ja hyödynnettävistä materiaaleista ja tuotteista pääpiirustustasoisena.

Pykälämuutosehdotus hieman tarkentaa tiedontarvetta, mutta edelleen relevantin tiedon tuottaminen ei ole käytännössä mahdollista. Rakentamisluvan haku-vaiheessa pääpiirustuksista voidaan saada tiettyjä rakennusosia määriteltyä geometrisellä tasolla. Näiden osalta rakennustuotteista voidaan saada joitakin tietoja. Jotta tietoja saataisiin materiaalien tarkkuudella, tulisi tietää, mistä materiaaleista kyseiset rakennustuotteet on muodostettu. Näin ollen tässä vaiheessa kerätyllä tiedolla ei ole välttämättä mitään yhteistä todellisen, rakennetun rakennuksen kanssa. Lisäksi edelleen asetustyössä materiaaliselosteen sisällöksi on ehdotettu sekä materiaaleja että tuotteita, joka ei ole mahdollista päällekkäisyyksien vuoksi.

RT ehdottaa materiaaliselosteen muuttamista rakennustuoteselosteeksi. Rakennustuotteiden kelpoisuus (vaatimus RakL 121§) täytyy osoittaa erillisellä tarkastusasiakirjan liitteellä, johon luetteloidaan rakennushankkeessa käytetyt rakennustuotteet. Mikäli rakennustuotteen valmistaja on kertonut jonkin palvelun kautta materiaalitietoa rakennustuotteistaan, voidaan rakennustuoteluettelosta muodostaa materiaaliluettelo. Tämä rakennustuoteluettelo tulisi luovuttaa rakennus-valvonnalle loppukatselmuksen yhteydessä, jolloin on tiedossa rakennushankkeessa käytetyt rakennustuotteet. Tämä muutos olisi myös hallintoa keventävää, kun luvanhaun yhteydessä ei tarvitse tehdä dokumenttia, jonka käyttöarvo on lähes nollaa. Samalla vaikeasti määriteltävän ja todennettavan materiaaliluettelon päivitystarpeen esittäminen asetustasolla poistuu.

Ehdotettu pykäläteksti (alkaen 2. momentista):

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että sellaiselle uudelle rakennukselle, jolle on laadittava 38 §:n tarkoittamalla tavalla ilmastaselvitys, laaditaan rakennustuoteluettelo, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä rakennuksen sisältämistä uusista ja hyödynnettävistä rakennustuotteista. Rakennustuoteluettelo toimitetaan rakennusvalvonnalle loppukatselmuksen yhteydessä.

RT ehdottaa myös, että ko. pykälän kohdan 1) asetuksenantovaltuuksista poistetaan kokonaan valtuudet antaa asetuksia liittyen muuntojoustavuuteen, puretta-vuuteen ja huolettavuuteen. Hallitusohjelman mukaisesti tulee hillitä rakennus-hankkeiden kustannuksia ja pidättäytyä kustannuksia aiheuttavista velvoitteista, etenkin kun taustalla olevien tarpeiden ohjaus kuuluu rakennushankkeeseen ryhtyvälle osana rakennushanketta.

42§ Rakentamislupa

Esityksen mukaan velvoite hakea rakentamislupa poistetaan yksittäistä tapahtu-maa varten pystytettäviltä tapahtumarakenteilta.

Pykälämuutos on kannatettava, tilapäisille tapahtumarakenteille rakentamisluvan vaatimus olisi aivan liian raskas.

43 a § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Lakiin ehdotetaan nyt uutena ns. puhtaan siirtymän sijoittamislupaa, jolloin puh-taan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa. Laissa on lu-ettelo puhtaan siirtymän teollisuushankkeista, joita sijoittamislupa koskee.

Ehdotettu muutos on kannatettava ja se sujuvoittaa osaltaan vihreää siirtymään tukevien hankkeiden luvitusta.

Pykälän perusteluissa tulisi ottaa kantaa tilanteisiin, joissa puhtaan siirtymän si-joittamislupaa haetaan alueelle, jolle on samanaikaisesti vireille yleiskaava. Näi-den osalta jää epäselväksi sijoittamisluvan edellytykset.

43 b§ Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Aiemmin kokeilulain mahdollistama rakennusluvan myöntäminen ennen tontti-jaon laatimista ja tontin lohkomista säädettäisiin pysyväksi käytännöksi koko maahan.

Pykälämuutos on kannatettava, kyseinen kokeilulaki on toiminut mainiosti Hel-singin, Vantaan ja Turun asemakaava-alueilla.

56§ Purkamisluvan edellytykset

Esityksen mukaan kunnanvaltuustolle säädettäisiin mahdollisuus myöntää lupa asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen tietyin edellytyksin. Purka-mislupa voitaisiin myöntää muille kuin suojelluille rakennuksille tilanteissa, jossa rakennukselle ei olisi enää osoitettavissa käyttötarkoitusta tai purettavaksi aiottu rakennus olisi niin huonokuntoinen, ettei korjaaminen olisi enää kustannusteho-kasta. Lisäksi vaatimuksena on purkumateriaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys kuitenkin siten, että vaatimus ei enää edellytä merkittävää purkumateriaalien uu-delleenkäyttöä ja kierrätystä.

Lisäksi mahdollistetaan laissa mainituin tiukoin kriteerein kunnanvaltuustolle lupa purkaa myös suojeltu kunnan omistuksessa oleva rakennus.

Pykälään on ehdotettu useita muutoksia, jotka ovat sinällään kannatettavia ja hallinnollista taakkaa vähentäviä. Purkamisedellytysten helpottaminen muiden kuin suojeltujen rakennusten osalta vähentää byrokratiaa ja nopeuttaa kaava-alueilla tapahtuvaa kaupunkirakenteen uudistamista.

Pidämme hyvänä, ettei olennaista ole pelkästään purettavan rakennuskohteen sijainti alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. On selvää, että kriteerejä tulee arvioida myös sen mukaan, mikä on nimenomaan purettavan rakennuskohteen kunto.

Pääperiaate pykäläehdotuksessa on seuraava: ”Rakennuksen saa purkaa, jos kaava, joka ei ole vanhentunut, sallii purkamisen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla”.

Kaavan vanhentumisen selvittäminen ja määrittäminen ei ole aivan yksiselitteinen asia ja hyvin useat kaavat, joiden alueella rakennukset ovat purkukuntoisia, ovat jo sinällään vanhentuneita. Vanhentunut kaava on kelpoinen rakentamiselle, miksi se ei olisi sitä myös purkamiselle?

RT ehdottaa 56 pykälän 2. momentiksi seuraavaa:

Rakennuksen saa purkaa, jos kaava sallii purkamisen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Kaavoittamattomalla alueella rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

61§ Rakentamislupahakemus

Pykälään on ehdotettu useita muutoksia, jotka kokonaisuutena tulevat helpottamaan luvanhakua. Pykälää muutettaisiin mm. siten, että rakennuksen rakennus-suunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa laadittaisiin pääpiirustustasoisina.

Moni kohta pykäläehdotuksen 2. momentissa ovat sellaisia, joita tultaneen välttämään lähes kaikissa hankkeissa, mutta tämän myötä voidaan kuitenkin käyttää harkintaa tarpeellisen tiedon osalta. Liittyen edellä esittämiimme 38§:n ja 39§:n muutosehdotuksiin, 2. momentin kohdat 3) ilmastaselvitys ja 4) materiaaliseloste jäisivät pois, koska nämä toimitetaan rakennusvalvontaan loppukatselmuksen yhteydessä.

62§ Sijoittamislupahakemus

Esityksen mukaan laissa mainittu termi massa muutettaisiin massoittelemaksi.

Tekninen pykälämuutos on kannatettava, sijoittamislupaa hakiessa rakennuksen massoittelemalla on relevantti tieto, ei massa.

68§ Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Uutena lakiin kirjattaisiin velvoite rakennusvalvonnalle käsitellä rakentamislupahakemus kolmen kuukauden määräajassa. Määräaika alkaisi kulua siitä, kun hakemus liitteineen on toimitettu rakennusvalvonnalle. Käsitteilyn viivästyessä kunnan olisi palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen viikolta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta. Lisäksi kunnan on korvattava rakentamisluvan hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko noudattaen, mitä vahingonkorvauslaissa säädetään.

RT kannattaa esityksiä.

Todettakoon, että eduskunta kiinnitti keväällä 2023 rakentamislain hyväksymis-päätöksen yhteydessä huomiota palvelulupauksen käyttöön luvituksessa.

Lisäksi pykälän perustelutekstissä todetaan erikseen, että useissa isoissa kau-pungeissa on kaupunkikuvallisia toimielimiä, joita rakentamislaki ei tunne. Näiden kannanotot saattavat hyödyttää hankkeen kehittäjää, ovat ohjausta ja neu-vontaa, mutta eivät ole hakijaa sitovia.

RT kannattaa esitettyä perustelutekstin selventämistä siten, että rakennusval-vonnan vaatimukset luvan yhteydessä voivat perustua vain lakiin, asetuksiin ja kaavaan eivätkä muut vaatimukset, kuten edellä mainitut toimielinten vaati-mukset, ole hakijaa sitovia.

69§ Erityissuunnitelman toimittaminen

Esityksen mukaan erityissuunnitelmien toimittamisessa päätetään lupapäätök-sessä, aloituskokouksessa tai hankkeen aikana perustellusta syystä.

Pykälämuutos on kannatettava, sillä tämän myötä palataan käytännössä takaisin nykyiseen MRL:n mukaiseen toimintatapaan. Toimintatapa on vakiintunut ja sen myötä ennustettava. Perustelumui-stiossa on lisäksi hyviä hallinnollista taakkaa vähentäviä huomioita: ”Erityissuunnitelmat eivät ole lupakäsittelyn edellytyksenä eivätkä ne kuulu viranomaisen tarkastusvelvollisuuden piiriin. Erityissuunnitelmia ei viranomaisen toimesta hyväksytä.” Vastuu suunnitelmien sisällöstä ja vaatimus-tenmukaisuudesta kuuluu aina kyseisen suunnitelman tehneelle suunnittelijalle, tämä on hyvä muistaa myös rakennusvalvonnoissa.

82-83§ Suunnittelutehtävien vaativuusluokat ja kelpoisuusvaatimukset

86§ Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Pykälämuutokset ovat kannatettavia ja tarpeellisia. Muutoksen myötä valtuute-tuille toimielimille tulee lakisääteinen pohja myöntää pätevyksiä suunnittelijoille ja rakennustyön johtajille. Ilman muutoksen myötä annettavia valtioneuvoston asetuksia olisimme pahoissa ongelmissa Rakentamislain voimaan tullessa. Esitet-ty 83§:n muutos on myös kannatettava, poistettavaksi ehdotettu osa on jo kerrot-tu toisaalla.

95§ Päävastuullinen toteuttaja

Ensisijaisesti esitämme, että päävastuullista toteuttajaa koskeva pykälä tulisi ku-mota kokonaisuudessaan perusteluineen sekä poistaa päävastuullista toteuttajaa koskevat viittaukset rakentamislaita.

Katsomme, että päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskeva pykälä on tarpeeton. Osapuolten tehtävät, vastuut ja velvoitteet sovitaan osapuolten väli-ssä sopimuksessa. Ehdotettu säännös lisää merkittävästi epävarmuutta sopi-musten sisältöön ja niiden tulkintaan. Pykälää ja sen perusteluita lukiessa jää edelleen epäselväksi sen tarkoitus ja lisäarvo rakentamisen sääntelyyn. Lisäksi esitetyn muutoksen vaikutusarviointi on jäänyt puutteelliseksi.

Edellä mainittuun perustuen RT esittää, että pykälä poistetaan laista kokonaan.

Mikäli vastoin näkemystämme pykälää ei poisteta laista, ovat seuraavat täsmen-nykset välttämättömiä:

Toteamme, että silloin kun päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, viittaukset pää-vastuullisen toteuttajan tehtäviin muissa rakentamislain pykälissä ovat ongelmal-lisia. Esimerkiksi rakentamislain 71 §:ssä on asetettu velvoitteita päävastuulliselle toteuttajalle.

Esitämme, että rakentamislain 71 §:ssä mainitut velvoitteet olisivat rakentamis-hankeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden piirissä, jolloin sillä olisi vapaus tilaajana sopimuksin sopia siitä kuka tehtävistä tosiasiaassa huolehtii. Vastaavat muutokset tulee tehdä myös rakentamislain 93 §:ään ja 94 §:ään.

Esityksen mukaan päävastuullisen toteuttajan on koordinoitava sopimuksessa sovitulla tavalla rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttaminen suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakenta-misluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Laissa mainitulla koordinoitavalla puututaan sopimusvapauteen. Osapuolet voivat jo nykyisinkin ilman pykälääkin sopia haluamallaan tavalla osapuolten teh-tävistä, rooleista, vastuista, velvoitteista ja oikeuksista, mukaan lukien koordi-noinnista sopimuksessa juuri kyseiseen rakennushankkeeseen sopivalla tavalla. Esitetty pykälä on siten täysin tarpeeton ja turha.

Esityksen mukaan päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonai-suudesta ja laadusta oman suorituksensa, käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja yh-teistyökumppanien osalta.

Katsomme, että päävastuullisen toteuttaja voi vastata toteutuksesta ja sen laadusta vain oman suorituksensa osalta. Päävastuullisen toteuttajan omaan suoritukseen kuuluvat luonnollisesti myös sen itse valitsemat ja käyttämät aliurakoitsijat ja yhteistyökumppanit. Tältä osin esitys on linjassa sen yleisen sopimusoikeudellisen periaatteen kanssa, että jokainen vastaa omista täytäntöönpanoapulaista. Lisäksi aliurakoitsija ja yhteistyökumppani käsitteet tulee määritellä tarkemmin.

Pykälän osalta jää epäselväksi, onko päävastuullisen toteuttajan vastuu vain koordinoituvastuu vai onko se koordinoituvastuun lisäksi toteutusvastuuta? Asia tulee selvittää. Mikäli säännökseen jää maininta koordinoituvastuusta, tulee yksiselitteisesti määritellä mitä koordinoinnilla tässä yhteydessä tarkoitetaan ja arvioida lisäksi huolellisesti mitä se tarkoittaa sopimusvapauden kannalta.

Esityksen mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta, että päävastuullinen toteuttaja varmistaa olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen rakennushankkeessa.

Hallituksen esityksen yleisperusteluissa ilmenee, että pykälään ehdotettujen muutoksien tavoitteena on täsmentää päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta erityisesti suhteessa rakennusvalvontaan. Ehdotetussa säännöksessä tältä osin täsmentäminen on jäänyt kokonaan tekemättä.

Pykälän 95 perusteluissa on tuotu esille, että päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu on kaksijakoinen: vastuu kattaa ensinnäkin sopimukseen perustuvaa vastuuta rakentamishankkeeseen ryhtyvään nähden ja toisaalta vastuuta yhteiskunnan suhteen olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen kannalta. Lain tarkoitus ei perustelujen mukaan ole ollut kuitenkaan puuttua yksityisoikeudellisten sopimusten sisältöön eikä sopimusvapauden vaan ennen kaikkea luoda päävastuullisen toteuttajalle roolia suhteessa rakennusvalvontaan.

Tämän vuoksi olisi erittäin tärkeä, että pykälätekstissä nimenomaisesti todettaisiin se, että päävastuullisen toteuttaja vastaa tämän pykälän mukaisten tehtävien toteuttamisesta vain suhteessa rakennusvalvontaan. Nimitettävällä päävastuullisella toteuttajalla ei ole mitään muita vastuita päävastuullisen toteuttajan roolissa toimimisesta kuin mitä tehtävän hoitaminen suhteessa rakennusvalvontaan edellyttää.

Lisäksi vastuun päättymisestä ei pykälässä lausuta mitään, vaikka perusteluissa siitä mainitaan. Esitämme, että päävastuullisen toteuttajan vastuun päättymisestä mainitaan yksiselitteisesti itse pykälätekstissä. Pykälässä tulee mainita, että päävastuullisen toteuttajan vastuu päättyy, kun rakennusvalvontaviranomaisen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi loppukatselmuksessa.

Edellä esitetyn perusteella esitämme koko pykälän kumoamista perusteluineen.

Lopuksi vielä toteamme, että kommenttimme pykälästä perustuvat esityksen la-kitekstiin eikä esityksen liitteenä olevaan rinnakkaistekstiin, joiden välillä on osin ristiriitaisuuksia.

179§ Valitusoikeus rakentamisluvasta

Kannatamme esitettyjä muutoksia. ELY-keskusten valitusoikeus tulee palauttaa MRL:n 192§:n mukaiseksi, valitusoikeus tulee poistaa yhdistyksiltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Lisäksi museoviranomaisten valitusoikeus tulee rajata valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin.

181§ Valitusoikeus toteuttamisluvasta

Kannatamme esityksessä olevaa rajausta eli sitä, että museoviranomaisten valitusoikeus rajataan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin.

182§ Valitusoikeus purkamisluvasta

Kannatamme esitettyjä muutoksia. Kannatamme siis valitusoikeuden poistamista sellaisilta rekisteröidyltä yhdistyksiltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen ja rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Lisäksi pidämme hyvänä, että ELY-keskusten valitusoikeus vastaa nykyistä MRL:n 192§:ää. Kannatamme myös museoviranomaisten valitusoikeuksien rajaamista valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin rakennuksiin.

183§ Valitusoikeus maisematyöluvasta

Kannatamme muutoksia. Toteutettaessa maisemaluvalla lainvoimaista asema- ja yleiskaavaa valitusoikeus rajataan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaan ja haltijaan sekä siihen, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Muutosehdotuksia korjaussarjan ulkopuolisiin pykäliin

16§ Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys

Rakentamislaisissa olevan 16 §:n tavoitteena on parantaa toisaalta rakentamisen kiertotaloutta mutta myös paikata tilastoinnissa havaittuja puutteita. Tavoitteina molemmat ovat kannatettavia mutta näin toteutettuna tavoitteita ei saavuteta.

Parantamalla olemassa olevan siirtoasiakirjarekisterin tietojen hyödynnettävyyttä saadaan vastaan yhteenveto toteutuneesta ilman erillistä rekisteriä. Siirtoasiakirjavelvoite tulisi lisäksi ulottaa maaineeksiin, jolloin niiden osalta tilastoinnin laatu paranee huomattavasti.

Raportointivelvoite ei itsessään lisää materiaalien kiertoa ja sen sijaan tulisi parantaa kierrätysmateriaalien kysynnän lisäämiseen. Kysynnän lisääntyessä materiaalivirtojen tuottajat ennakoivasti optimoivat virrat ja tuovat materiaalitorin kaltaisille alustoille tarjolle.

Ehdotettu pykäläteksti 16§

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määrästä. Selvitystä ei kuitenkaan edellytetä hankkeissa, joiden purettavien rakenteiden pinta-ala on alle 200 m² tai tilavuus alle 600 m³.

Standardin mukaisten termien ja käsitteiden käyttö lainsäädännössä

60§ Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma

Ehdotamme pykälän ja muiden relevanttien lain osien muutosta standardinmukaiseksi niin, että termin tietomallimuotoinen sijaan käytetään termiä mallimuotoinen. Tietomalli on kansanomaisempi, keskustelukulttuuriin jäänyt virheellinen termi, joka ei kuvaa sitä, mitä lakipykälällä tavoitellaan. Standardeissa on myös olemassa termi "Data Model", joka on käännetty tietomalliksi. Jos nyt Rakentamislakiin jää käytettäväksi termiksi tietomalli, tulee se takuuvarmasti aiheuttamaan ongelmia ja ristiriitoja, kun ohjelmistot ja muut toimijat käyttävät standardien mukaisia termejä. Termillä "mallimuotoinen" jää vapausasteita määrittellä vaatimuksia tarkemmin asetuksessa.

Mikäli muutosta ei tehdä nyt, on jatkossa erittäin hankalaa saada toimijat ymmärtämään standardien mukaisia toimintatapoja, kun termit ja käsitteet ovat ristiriitaisia.

Pykälän ehdotettu teksti:

60§ Rakennuksen mallimuotoinen suunnitelma

Rakennuksen mallimuotoisella suunnitelmalla tarkoitetaan rakennuksen tietojen kokonaisuutta koneluettavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa sisältäen rakennuksen sijainnin, geometrian ja muodon kolmiulotteisena mallina sekä tiedot rakennuksesta. Rakennuksen suunnitelman (suunnitelmamalli) rakennuskohde-tiedot sisältävät pääasialliset tiedot rakennuksesta ja rakennusosista ja niiden ominaisuuksista.

Rakennuksen toteutusta vastaavan suunnitelman (toteumamalli) rakennuskohde-tiedot sisältävät tiedot toteutuneesta rakennuksesta mukaan lukien suunnitelmamallista poikkeavat tiedot sekä pääasialliset tiedot rakennustuotteista ja niiden ominaisuuksista.

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat mallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa. Rakennuksen korjaus- ja muutostyön rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle mallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa korjaus- ja muutostyötä koskevien tietojen osalta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen suunnitelmat käsittävistä rakennuksen mallimuotoisesta suunnitelmasta ja koneluettavista tiedoista.

73§ ja 122§ Suunnitelmien toimittaminen viranomaiselle nykyinsäädännön mukaiseksi

MRL:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava luvanhakuvaiheessa pääpiirustukset rakennusvalvontaan. Erityissuunnitelmien osalta suunnitelmat on lähetettävä rakennusvalvontaan ennen kuin kyseiseen työhön ryhdytään rakennushankkeessa. Lopullisia suunnitelmia ei tarvitse lähettää rakennusvalvontaan, suunnitelmien mukaisuus tarkastetaan loppukatselmuksessa. Rakentamislaki on muuttamassa tätä periaatetta perustavanlaatuisesti. Muutosta on perusteltu Ryhti-järjestelmän vaatimuksilla, mutta edelleenkin meillä ei ole selvinnyt, mitä hyötyä viranomaiselle on siitä, että lopulliset suunnitelmat ja toteumamalli lähetetään tälle taholle. Tärkeintä on, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä eli käytännössä rakennuksen tuleva omistaja saa toteutusta vastaavat suunnitelmat itselleen rakennuksen elinkaaren aikaisten toimien toteuttamiseksi.

Lisäksi nyt ehdotettu Rakentamislain vaatimus voi kääntyä itseään vastaan; jos et mallinna, pääset keveämmillä vaatimuksilla ja saat loppukatselmuksenkin hoidettua nopeammin. Me uskomme, että

suunnittelu mallintamalla on niin tätä päivää kuin tulevaisuuttakin, tämän vuoksi turhat esteet ja byrokratia tulisi ennemminkin poistaa mallintamisen tieltä kuin tehdä niitä lisää.

Jotta tämä olisi mahdollista, ehdotamme muutoksia alla olevan mukaisesti:

73§ Rakentamisen lupiin liittyvien tietojen toimittaminen rakennetun ympäristön tietojär-jestelmään

Pykälästä poistetaan kohta ”rakennuksen toteumamalli”.

122§ Loppukatselmus

Pykälästä poistetaan kohta 7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennus-suunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa;

123§ Osittainen loppukatselmus

Mikäli edellä loppukatselmusta (122§) koskeva muutosehdotus hyväksytään, tätä muutosehdotusta ei tarvita, koska ongelma osittaisen loppukatselmuksen osalta poistuu myös.

Mikäli esittämäämme 122§:n muutosehdotusta ei hyväksytä, on ehdottomasti tehtävä seuraava muutos 123§ Osittainen loppukatselmus momenttiin 1:

Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 122 §:n 2 momentin 2–6 ja 8 kohdassa säädetyt edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

Muutosehdotus koskee siis toteumamallin lähettämistä kunnalle ennen kyseisen rakennuksen osan osittaista loppukatselmusta. Mikäli pykälä jäisi nykyiseen muotoonsa, se käytännössä tekisi osittaiset loppukatselmuksiset mahdottomiksi. To-teumamallin aikaansaaminen rakennushankkeessa tulee viemään paljon aikaa, koska päivityksiä tehdään vasta, kun ne ovat lopullisesti tiedossa. Yhden rakennuksen osan vuoksi ei osittaista toteumamallia tehdä, vaan se tehdään hankkeen päättyessä koko rakennuksesta. Tämä tulee venyttämään 122§ mukaisen loppukatselmuksenkin pitoa useita viikkoja tai jopa kuukausia hankkeen koosta riippuen. Tämä tulee olemaan jatkossa kova haaste suunnittelijoille, toki riippuen to-teumamallin sisältövaatimuksista.

Alexi Randell

toimitusjohtaja

Rakennusteollisuus RT ry

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyyсарviointi 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

-

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

-

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

-

5. Kommenteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

-

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

-

Kärkkäinen Anu
Rakennusteollisuus RT ry