

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Espoon Asunnot kiittää ympäristöministeriötä mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Tietoa lausunnonantajasta Espoon Asunnot Oy:stä:

Espoon Asunnot on ara-asuntoja omistava ja rakennuttava yleishyödyllinen yhtiö, jonka Espoon kaupunki omistaa 100 %:sti. Espoon Asunnot on Espoon suurin vuokra-asuntojen tarjoaja, joka toimii omakustannusperusteisesti. Yhtiön liikevaihto oli viime vuonna 158,4 M€ ja sen asuntojen käyttöaste 99 %. Sen lähes 17 000 asunnossa asuu noin 35 000 espoolaista ja vuosittain yhtiö aloittaa keskimäärin 300 uuden kohtuuhintaisen asunnon rakennuttamisen. Yhtiö peruskorjaa suunnitelmallisesti ja jatkuvasti vanhoja kiinteistöjään sekä kehittää kiinteistöjään täydennysrakentamisen ja purkavan uudisrakentamisen kautta.

Yleisenä kommenttina nyt lausuttavaan korjausehdotukseen:

Nyt tehdyt korjausehdotukset, lisäykset ja muutokset rakentamislakiin ovat tervetulleita ja näemme niiden parantavan jo säädettyä rakentamislakia. Näemme erittäin positiivisena rakentamislupaprosessin selkeyttämisen, sujuvoittamisen ja erityisesti siihen saatavan ennakoitavuuden. Sujuvoittaminen tehostaa sekä viranomaisen, että rakentamisluvan hakijan käytäntöjä ja sitä kautta saadaan säästöjä hankkeen aikatauluun ja kustannuksiin.

Eryisesti nostamme esille rakentamisluvan hakemisen yhteydessä viranomaiselle toimitettavan aineiston rajautumisen tarpeenmukaisuuteen. Luvan edellytysten tarkastamiseksi viranomaisen voi pyytää hakijalta lisätietoja perustellusta syystä. Hallinnollista taakkaa vähentää ja lupaprosessia

sujuvoittaa myös erityissuunnitelmien toimittamiseen tehty muutos. Rakentamislakia korjataan niin, että erityissuunnitelmien toimittaminen lupaviranomaiselle edellyttää viranomaisen perusteltua syytä.

Lupaprosessia sujuvoittaa myös lakiin kirjattu viranomaisen käsittelyaikatakuu. Espoon Asunnot kuitenkin huomauttaa, että käsittelyaikojen lyhentäminen vaatii rakennusvalvonnalta resursseja. Luvanhakijalle ei ole merkittävää hyötyä säännöksestä, jos se ei tosiasiallisesti nopeuta prosessia vaan ainoastaan johtaa lupamaksujen palauttamiseen ja sitä kautta edelleen vähentää rakennusvalvonnan resursseja.

Pidämme myös tarpeellisina esitettyjä muutoksia rakentamis- ja purkuluvan valitusoikeuksiin. Kaupunkien kehittymisen ja vihreän siirtymän tukemiseksi on tärkeää, että lupaprosessit ovat sujuvia ja niihin liittyvät valitusoikeudet tarkkarajaisia. Tärkeää on, että rakentamislain korjaamisella ei puututa käyttötarkoituksenmuutoksia ja tilojen kiertotaloutta edistävään 57 §:n 3. momenttiin.

Nyt lausunnolla olevien korjausesityksien lisäksi katsomme, että myös tiettyjen lausuntoaineiston ulkopuolella olevien rakentamislain pykälien sisältöä on muutettava ennen kuin lain soveltaminen voi alkaa. Ehdotuksemme lausunnolla olevaa aineistoa täydentävistä muutoksista toteuttaisivat erityisesti hallitusohjelman tavoitetta sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja sekä keventää rakentamismääräyksiä, jotta rakentamisen ja asumisen kustannusten kasvua saadaan hillittyä.

Rakentamislain soveltamisen alkaessa vuoden 2025 alussa rakennuslupaprosessin vaatimuksia tulee tarkastella kriittisesti suhteessa nykyisiin käytäntöihin ja prosesseja hidastavista tai hankaloittavista käytännöistä tulee luopua.

Pykäläkohtainen kommentointi

Alla kootusti Espoon Asuntojen näkemykset lausunnolla oleviin pykäliin sekä lisäksi niihin pykäliin, joihin vielä esitämme muutoksia.

Lausunnolla olevat pykälät:

17 § Rakennusjärjestys:

Pykälään on lisätty kirjaus: ”Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida muuttaa, mitä 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.”

Tämä on hyvä lisäys lakiin. Rakennushankkeeseen ryhtyvälle on tärkeää, että luvanvaraisuuden raja on mahdollisimman yksiselitteinen.

38 § Rakennuksen vähähiilisyys:

Pidämme hyvänä sitä, että pykälän soveltamisalan ulkopuolelle on rajattu rakennusten laajamittainen korjaaminen. Korjaushankkeissa on jo lähtökohtaisesti tavoitteena parantaa energiatehokkuutta, rakennusten pitkää elinkaarta ja vähähiilisyttä eikä korjausrakentamista tule rasittaa uusilla vaatimuksilla.

Ilmastaselvityksen päivittämisestä rakentamisluvan myöntämisen jälkeen on 38 §:ssä todettu ”Jos rakennustyön aikana on 117 §:n 1 momentin mukaisesti poikettu suunnitelmasta, on ilmastaselvitys päivitettävä tehtyjen muutosten osalta.”

Kyseiseen kohtaan viitataan 38 §:n perusteluissa toteamalla ”ilmastaselvitys olisi päivitettävä rakentamisen aikaisten muutosten (RAM) osalta.” Koska rakennustyön aikaiset muutokset ovat hyvin tavanomaisia, pitää kynnyksen ilmastaselvityksen päivitysvollisuudelle olla hyvin korkea. Kyseinen kohta 38 §:n perusteluissa tulisi kirjata: ”Mikäli rakennustyön aikana tehdään ilmastaselvityksen tuloksiin olennaisesti vaikuttavia muutoksia rakentamisluvan perusteena olevaan suunnitelmasisältöön, on ilmastaselvitys päivitettävä rakentamisen aikaisten muutosten (RAM) osalta”.

39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet:

Näkemyksemme mukaan on hyvä, että materiaaliselosteen sisältö rajautuu lupavaiheessa käytettävissä oleviin pääpiirustustasoihin suunnitelmiin. Materiaaliselosteen tulisi olla vain ilmastaselvityksen osakokonaisuus eikä itsenäinen erillinen kokonaisuus.

Esitämme, että 39 §:stä poistetaan kokonaan maininnat materiaaliselosteesta ja sen asetuksenanto-oikeuksista. Materiaaliseloste voidaan mainita 38 §:ssä, joka käsittelee rakennuksen vähähiilisyttä. 38 §:ssä todettaisiin, että materiaaliseloste on osa ilmastaselvitystä ja siitä säädetään tarkemmin ilmastaselvitystä käsittelevässä asetuksessa.

Materiaali- ja tuotetietojen osalta olennaista on materiaaliselosteen hyödyntäminen kustannuslaskennassa ja ylläpidossa. Hankkeen päätteeksi kerätty tieto perustuu toteutuneeseen tuotetietoon ja olisi huomattavasti hyödyllisempi kuin lupavaiheen yhteydessä tehtävä listaus.

Lausunnoilla olevassa aineistossa pykälä 39 § sisältää edelleen byrokratiaa lisääviä laadullisia vaatimuksia, joilla ei ole merkitystä rakennetun ympäristön tavoitteiden edistämiseksi. Ominaisuudet, kuten muunneltavuus, korjattavuus ja purettavuus linkittyvät yksittäisen rakennushankkeen tarpeisiin, eikä näitä tule yleispätevästi säädellä.

Rakennushankkeen muuntojoustavuuden ohjaaminen ja sen määrittely kuuluu rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Rakennuksien muuntojoustavuutta voidaan edistää muun muassa kaavoitusta sujuvoittamalla ja kaavoituksen ohjausta karsimalla. Kiertotalousmarkkinan kehittyminen taas edistää rakennusosien purettavuutta.

Esitämme, että pykälästä poistetaan maininnat muuntojoustavuutta, purettavuutta ja huollettavuutta koskevasta asetuksenanto-oikeudesta.

43 b § Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista:

”Kokeilulain mahdollistama rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista säädettäisiin pysyväksi käytännöksi koko maahan.”

Espoon Asunnot kannattaa ehdotusta.

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu:

On hyvä, että päävastuullisen toteuttajan vastuu on kehittynyt suuntaan, jossa tämä vastuu on toteutuksen koordinoituvastuuta.

Kiinnitämme kuitenkin huomiota seuraavaan kokonaisuutta sekoittavaan kohtaan pykälässä:

”Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta oman suorituksensa, käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppanien osalta.”

Jokainen toteuttaja vastaa omista tekemisistään ja aliurakoitsijoidensa tekemisestä joka tapauksessa jo sopimusoikeuden mukaan, joten yllä mainittu kohta ei tuo lisäarvoa. Lisäksi yhteistyökumppaneiden mainitseminen kohdassa hämärtää vastuukokonaisuutta. Ehdotamme, että kyseinen lause poistetaan 95 §:stä.

Pykälät, jotka eivät ole lausuntoluonnoksessa:

60 § Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma

Korjaussarjan ajatus on ollut se, että rakennusvalvontaan toimitetaan vain se tieto, mitä rakennusvalvonta on perustellusta syystä pyytänyt. Nyt esitys on jäänyt tämän kokonaisuuden osalta puolittaiseksi, kun 60, 61, 69 ja 71 §:iä sekä niiden sisältämiä viittauksia suunnitelmamalliin ja toteumamalliin ei ole sovitettu yhteen.

60 §:ssä viitataan sekä suunnitelmamalliin että toteumamalliin seuraavasti: ”Rakennuksen suunnitelman (suunnitelmamalli) rakennuskohdetiedot sisältävät pääasialliset tiedot rakennuksesta ja rakennusosista ja niiden ominaisuuksista. Rakennuksen toteutusta vastaavan suunnitelman (toteumamalli) rakennuskohdetiedot 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 tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa.”

On välttämätöntä tarkentaa, että rakennuksen toteumamallin sisältö ja luvan hakemisen jälkeinen suunnitelmatietojen päivitys koskee vain niitä tietosisältöjä, joita valvonta on 61 ja 69 §:n mukaisesti

perustellusta syystä rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi vaatinut rakennusvalvontaan toimittamaan. Jotta hallinnollista taakkaa voidaan karsia, rakennusvalvonnalle ja edelleen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään toimitettavan tiedon ei tule sisältää muuta kuin mikä on välttämätöntä viranomaistehtävän toteuttamiseksi.

71 § Rakennuksen toteumamalli

Pykälän muuttaminen liittyy lausunnossamme pykälien 60 ja 122 muuttamiseen.

Näkemyksemme mukaan 71 § rakennuksen toteumamallista tulee ensisijaisesti poistaa rakentamislaita. Pääpiirustukset käsittävän suunnitelman ja erityissuunnitelmien päivittäminen hankkeen aikana ja erityisesti tämän toteumamallitietosisällön toimittaminen loppukatselmuksen yhteydessä viranomaiselle 122 §:n mukaisesti lisää hallinnollista taakkaa. Sitä, mihin viranomaistarpeisiin esitetyllä toteumamallin käsitteellä vastataan, ei ole osoitettu laissa. On oleellista, että rakennushankkeeseen ryhtyvälle toimitetaan rakennushankkeen päätteeksi kohteen toteuman mukaiset suunnitelmat, mutta lupaviranomaiselle toimitettavan tiedon tulee rajautua vain viranomaistoiminnan kannalta ehdottoman välttämättömiin tietoihin. Tällaisiin tietoihin emme katso lukeutuvan esimerkiksi minkään tyyppisen tilastollisen tiedon kokoamista rakennuskannasta.

Esitämme, että 71 § poistetaan ja siinä oleva velvoite suunnitelman päivittämisestä viedään 60 §:ään, jossa voidaan määritellä, että rakennushankkeen aikana rakentamisluvan hakemiseen käytetty pääsuunnitelmasoinen suunnitelman malli sekä rakennusvalvonnan perustellusta syystä vaatimat 69 §:n mukaiset erityissuunnitelmat päivitetään toteutusta vastaaviksi rakennustyön aikana.

Mikäli on välttämätöntä säilyttää toteumamallin käsite ja käsitettä täsmentävä 71 § laissa, niin on tarpeen varmistaa, että toteumamallilla tarkoitetaan kokonaisuutta, joka koostuu luvan edellytyksenä olleista rakennussuunnitelmista päivitetynä toteuman mukaisella tiedolla, ja niistä toteutuksen mukaisesti päivitetystä erityissuunnitelmista, jotka rakennusvalvontaviranomainen on 69 § nojalla perustellusta syystä pyytänyt toimittamaan ennen kyseisen työvaiheen aloitusta.

85 § Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen:

Pykälästä tulee poistaa kirjaus ”Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä kelpoisuuden toteamisen lisäksi arvioida, riittävätkö ilmoitetun suunnittelijan tosiasialliset ajankäytölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen”.

Nähdäksemme rakennusvalvonnalla ei ole mahdollisuutta arvioida yksittäisten henkilöiden ajan käyttöä, kun sitä ei aina ole rakennushankkeeseen ryhtyvälläkään, eikä tällä siksi tule olla merkitystä henkilön kelpoisuuden toteamisessa. Esitämme kohdan poistamista 85 §:stä.

122 § Loppukatselmus

Rakentamislain 122 §:ssä todetaan ”7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa”.

Kyseinen kohta tulee muuttaa rakentamislaisissa muotoon: ”loppukatselmuksen yhteydessä varmistetaan, että tieto päivitetystä rakennussuunnitelmista, erityissuunnitelmat, hankkeen tuotetiedot sekä käyttö- ja huolto-ohje on toimitettu rakennushankkeeseen ryhtyvälle”.

Toteumatieto ei kuulu rakennetun ympäristön tietojärjestelmään vaan rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Toteumatiedon kerääminen viranomaiselle 71 ja 122 §:n mukaisesti sekä päivitettyjen rakennussuunnitelmien että erityissuunnitelmien osalta lisää hallinnollista taakkaa ja luo haasteita prosessin sujuvuudelle. Ei ole osoitettu, mihin viranomaistarpeisiin esitetyllä 71 §:ssä viitatuilla toteumamallin käsitteellä vastataan. On oleellista, että rakennushankkeeseen ryhtyvälle toimitetaan rakennushankkeen päätteeksi kohteen toteuman mukaiset suunnitelmat ja tuotetiedot, mutta lupaviranomaiselle toimitettavan tiedon tulee rajautua vain viranomaistoiminnan kannalta ehdottoman välttämättömiin tietoihin. Tällaisiin tarkoituksiin emme katso lukeutuvan esimerkiksi minkään tyyppisen tilastollisen tiedon kokoamista rakennuskannasta. Toteumatiedolla päivitetyn tuotetietoselosteen tiedoilla on merkitystä rakennuksen tehokkaalle ylläpidolle, siksi on oleellista, että tuotetiedot toimitetaan rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

123 § Osittainen loppukatselmuks

Tietosisältöjen toimittaminen tulee poistaa §:n 1. momentin velvoitteista ja tulee kohdistaa vain loppukatselmukseseen. Osittaista loppukatselmusta ei tule rasittaa mainituilla tiedoilla.

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

Vastaus:

A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

A

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

-

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

-

5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

-

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

-

Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä

[Lausunto_EA_Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta.pdf](#)

Hellinen Jaana
Espoon Asunnot Oy