

Asia: VN/34558/2023

## Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

### Lausunnonantajan lausunto

#### 1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Tietoa Suomen kauppakeskusyhdistys ry:stä:

Suomen Kauppakeskusyhdistys (jäljempänä KKY) kokoaa yhteen maan merkittävimmät kauppakeskukset, kauppakeskusomistajat ja kauppakeskusasiantuntijat. Kauppakeskusyhdistyksen jäsenmäärä oli vuoden 2023 lopussa yhteensä 117. Suomen kauppakeskustoimialan vuosittainen myynti on lähes 8 Mrd. euroa ja kävijämäärä 435 M.

Yleiset kommentit:

Esitetyt muutokset rakentamislakiin pitävät sisällään useita kohtia, jotka hallitusohjelman mukaisesti karsivat hallinnollista taakkaa ja rakentamishankkeen kustannuksia. Kiitämme esitettyjä muutoksia, jotka sujuvoittavat lupaprosesseja.

Näistä nostamme esille erityisesti rakentamisluvan hakemisen yhteydessä viranomaiselle toimitettavan aineiston rajautumisen tarpeenmukaisuuteen. Luvan edellytysten tarkastamiseksi viranomaisen voi pyytää hakijalta lisätietoja perustellusta syytä. Hallinnollista taakkaa vähentävä ja lupaprosesseja sujuvoittava korjaus on myös erityissuunnitelmien toimittamiseen tehty muutos, jonka mukaan erityissuunnitelmien toimittaminen rakennuslupaviranomaiselle edellyttää viranomaisen perusteltua syytä. Lupaprosesseja sujuvoittaa myös viranomaisen käsittelyaikatakuu.

Tarpeellisia ovat myös esitetyt muutokset 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 osa muista lain pykälistä vaatisi myös muutoksia, jotta ne olisivat linjassa korjaussarjan kanssa. Esityksemme muutosta vaativista kohdista koskevat sekä jo nyt lausunnolla olevia pykäläiä että muutamaa lausuntoaineiston ulkopuolella olevaa pykälää. Ehdotuksemme lausunnolla olevaa aineistoa täydentävistä muutoksista linkittyvät korjaussarjassa ehdotettuihin muutoksiin ja toteuttaisivat hallitusohjelman tavoitetta

sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja sekä keventää rakentamismääräyksiä, jotta rakentamisen ja asumisen kustannusten kasvua saadaan hillittyä.

Olennaista on myös, että rakentamislain soveltamisen alkaessa vuoden 2025 alussa rakennuslupaprosessin vaatimuksia tarkastellaan kriittisesti suhteessa nykyisiin käytäntöihin ja luovutaan prosesseja hidastavista tai hankaloittavista käytännöistä. Tähän tulee kannustaa ja ohjata rakentamislain korjaussarjan perusteluissa.

Pykäläkohtainen kommentointi:

Alla kootusti esitettynä KKY:n näkemykset lausunnolla oleviin pykäliin sekä lisäksi niihin rakentamislain pykäliin, joihin esitämme muutoksia korjaussarjan lisäksi.

17 § Rakennusjärjestys (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

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 ja luvanvaraisuutta tulkitaan eri rakennusvalvonnoissa samansisältöisesti.

38 § Rakennuksen vähähiilisyys (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

Kiitämme sitä, että 38 §:n soveltamisalan ulkopuolelle on rajattu rakennusten laajamittainen korjaaminen. Korjaushankkeiden, jotka lähtökohtaisesti edistävät energiatehokkuutta, rakennusten pitkää elinkaarta ja vähähiilisyyttä, toteuttamista ei tule rasittaa uusilla vaatimuksilla. Olemassa olevan rakennuskannan päästöihin vaikutetaan erityisesti rakennusten energiatehokkuuden ja tehonhallinnan parantamisella, jota ohjataan jo rakentamislain 37 §:n perusteella. Lisäksi Suomessa käytönaikainen energiankäyttö on lähtökohtaisesti jo osa EU:n laajuista päästökauppasektoria, jonka päästöjä vähennetään päästökaupan kautta. Laajamittaisten korjausten osalta ilmastaselvitys ei toisi merkittäviä päästövähennyshyötyjä, eikä myöskään lisäarvoa rakennuksen omistajalle. Sen sijaan syntyisi lisää byrokratiaa ja kustannuksia korjaushankkeiden toteutukseen. Rajaamisella tuetaan siis hallitusohjelman ajatusta hallinnollisen taakan karsimisesta.

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

Kyseiseen kohtaan viitataan 38 §:n perusteluissa toteamalla ”ilmastonselvitys olisi päivitettävä rakentamisen aikaisten muutosten (RAM) osalta.” Rakennustyön aikaiset muutokset ovat hyvin

tavanomaisia. Täten KKY näkee, että kynnys ilmastaselvityksen päivitysvelvollisuudelle tulee olla hyvin korkea. Kyseisessä kohdassa perusteluissa tulisikin liittää päivitysvelvollisuus siihen, jos pääpiirustusperusteisen ilmastaselvityksen lähtötiedot ovat olennaisesti muuttuneet. Kyseinen kohta 38 §:n perusteluissa tulisikin kirjata: ”Mikäli rakennustyön aikana tehdään ilmastaselvityksen tuloksiin olennaisesti vaikuttavia muutoksia rakentamisluvan perusteena olevaan suunnitelmasisältöön, on ilmastaselvitys päivitettävä rakentamisen aikaisten muutosten (RAM) osalta”. Selvyiden vuoksi esitämme, että olennaisuusvaatimus lisätään myös 38 §:ään.

On hyvä asia, että pykälään on tuotu lisäys rakennushankkeiden hankekohtaisten erityispiirteiden huomioimisesta raja-arvojen asettamisessa ”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.”

On erittäin hyvä, että pykälän perusteluissa todetaan viitattujen erityispiirteiden voivan olla myös rakennuksen elinkaariominaisuuksia kuten muuntojoustavuutta ja siirrettävyyttä. Näkemyksemme mukaan mainittujen asioiden tulee vaikuttaa raja-arvojen asettamiseen. Esitämme, että kyseinen kohta pykälässä kirjataan muotoon ” ”Raja-arvoja annettaessa tulee 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.” Raja-arvo-ohjauksesta, ilmastaselvityksestä ja hiilijalanjäljen arvioinnista

Eryistilanteiden huomioiminen on tärkeää sillä ilman hankekohtaisten tekijöiden huomioon ottaessa raja-arvoja asetettaessa aiemmin lausunnoilla ollut hiilijalanjäljen arviointimenetelmä voi johtaa siihen, että tehdään vääriä päätöksiä päästöjen vähentämisen kannalta. Tästä on selkeitä käytännön esimerkkejä, kun menetelmään tukeutuen on arvioitu eri lämmitystapavaihtoehtojen vähähiilisyttä. Käyttämällä vertailuissa keskimääräisiä kaukolämmön päästökertoimia arviointimenetelmän mukaisesti on saatu ilmeisen virheellisiä vertailutuloksia paikkakunnilla, joissa kaukolämpö on jo nyt vähähiilistä. Samoihin virheellisiin lopputuloksiin voidaan päätyä esimerkiksi tontin maanalaisen ja maanpäällisen rakennusmassan eli koko rakennushankkeen hiilijalanjäljen osalta, jos hiilijalanjäljen raja-arvolla ohjataan vain maanpäällistä lämmitettyä rakennusmassaa.

Arviointimenetelmän kehitystyössä pitää ehdottomasti huomioida se, että menetelmää käytetään muulloinkin kuin vain rakentamislupaa haettaessa ja ns. teoreettista vertailua tehtäessä. Arviointimenetelmä ei voi olla irrallaan reaalia maailmasta. Tämä ei ole eduksi myöskään arviointimenetelmän uskottavuuden kannalta.

Edellä mainittujen seikkojen takia näemme, että 38 §:n nojalla annettavan ilmastaselvitystä ja siten hiilijalanjäljen arviointimenetelmää koskevan asetuksen tulisi huomioida myös paikalliset varmennetut energianpäästökertoimet.

Hiilikädenjäljen asettamiseen liittyy vielä paljon epävarmuutta ja ristiriitaista tietoa. Esitämme, ettei ilmastaselvitykseen tässä kohtaa sisällytettäisi lainkaan hiilikädenjäljen arviointia. Nähdäksemme hiilikädenjäljen arviointi vaatii vielä merkittävää kehitystyötä, jotta se voisi tarjota luotettavaa informaatiota osana ilmastaselvitystä.

39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

KKY esittää, että 39 §:stä poistetaan kokonaan maininnat materiaaliselosteesta ja sen asetuksenantovaltuutuksista. Materiaaliselosteen tulee olla vain ilmastaselvityksen osakokonaisuus eikä itsenäinen erillinen kokonaisuus. Materiaaliseloste voidaan mainita 38 §:ssä, joka käsittelee rakennuksen vähähiilisyttä. 38 §:ssä todettaisiin, että materiaaliseloste on osa ilmastaselvitystä ja siitä säädetään tarkemmin ilmastaselvitystä käsittelevässä asetuksessa.

Luvan hakemisvaiheessa tehtävä materiaaliseloste varsinkaan siinä muodossa, jota edellytettiin vuonna 2022 lausunnolla olleessa asetuksessa, ei tuo lisäarvoa rakentamisen prosessiin tai rakennuksien ylläpitoon. Olennaista on, että tavat, joilla rakennustuotteita ja materiaaleja sisältävä lähtötieto tuotetaan ilmastaselvityksen tekemistä varten, tukevat olemassa olevia parhaita käytäntöjä esimerkiksi rakentamishankkeen kustannuslaskennan osalta. Lisäksi kustannuslaskennan parhaiden käytäntöjen tukeminen tulee mainita myös lain perusteluissa materiaaliselostetta käsittelevän osion yhteydessä.

Ylläpidon kannalta taas olennaista ovat toteutuneen rakennuksen tiedot. Tuotetietojen osalta olennaista on, että tiedot luovutetaan rakennushankkeeseen ryhtyvälle hankkeen päätteeksi. Materiaaliselosteen tarkoitusta täyttäisikin 122 §:n muuttamista koskeva ehdotuksemme rakennushankkeen päätteeksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle luovutettavasta tietosisällöstä (ks. ehdotus jäljempänä). Hankkeen päätteeksi kerätty tieto perustuu toteutuneeseen tuotetietoon ja olisi huomattavasti hyödyllisempi kuin lupavaiheen yhteydessä tehtävä listaus.

Lausunnolla olevassa aineistossa pykälää 39 §:ää ei ole muutettu pois lukien materiaaliselosteen lähtötietoja koskeva muutos. KKY näkee materiaaliselostetta koskevien kriittisten muutostarpeiden lisäksi, että pykälä 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 (muunneltavuuden) ohjaaminen ja sen määrittely kuuluu rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Rakennuksien muuntojoustavuutta voidaan edistää parhaiten

muun muassa kaavoitusta sujuvoittamalla ja kaavoituksen ohjausta karsimalla. Kiertotalousmarkkinan kehittyminen taas edistää rakennusosien purettavuutta.

Hallitusohjelman mukaisesti tulee hillitä rakennushankkeiden kustannuksia ja pidättäytyä kustannuksia aiheuttavista velvoitteista, etenkin kun taustalla olevien tarpeiden ohjaus kuuluu rakennushankkeeseen ryhtyvälle osana rakennushanketta.

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

42 § Rakentamislupa (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

Luonnoksen mukaan tapahtumien järjestämiseen liittyvät tilapäiset tapahtumarakenteet vapautetaan rakentamisluvan hakemisesta. KKY näkee tämän hyvänä muutoksena. Yksityiskohtaisten perustelujen mukaan tilapäisyydellä tarkoitettaisiin pisimmillään joidenkin viikkojen ajanjaksoa. Huomautamme, että jotkut tapahtumat voivat kestää kuukausia. Siten hallituksen esityksen perusteluissa esitetty aikajakso on liian lyhyt, ja sitä tulisi pidentää.

56 § Purkamisluvan edellytykset (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

56 §:ään tehdyillä muutoksilla mahdollistetaan kasvukeskuksissa kaupunkirakenteen tiivistäminen ja siten kestävä kehityksen tavoitteiden edistäminen. Usein rakennusten purkaminen liittyy kasvukeskuksissa lisärakennusoikeuteen ja/tai käyttötarkoituksen kehittämiseen. Käyttämätön rakennus aiheuttaa erityisesti kasvukeskuksissa lisärakennuspaineita olemassa olevan kaupunkirakenteen ulkopuolelle, mikä ei ole resurssiviisasta eikä edistä elävää kaupunkiympäristöä.

Pykälässä todetaan: ”Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan”. Huomautamme, että kunnassa voi olla alueita, joissa arvot eivät ole romahtaneet kuten esimerkiksi kuntakeskus, ja alueita, joissa arvot ovat romahtaneet. Näemme että nämä tilanteet tulisi ottaa pykälässä tai sen perusteluissa huomioon ja tarkentaa, että kysymys on alueista, joilla rakennuksien arvot ovat romahtaneet.

56 §:n kohdan: ”Kunnanvaltuusto voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos: 1) rakennus on kunnan omistuksessa;” osalta esitämme ensisijaisesti koko ehdon poistamista, koska nähdäksemme ei ole järkevää rajoittaa kunnanvaltuuston lupaan perustuvaa asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamista pelkästään kuntaomisteisiin rakennuksiin. Myös muut tahot kuin kunnat omistavat asemakaavalla suojeltuja rakennuksia, joiden purkaminen on

monesti tarpeellista kohdan ehtojen 2-5 täyttyessä. Kohdan rajaaminen pelkästään kuntaomisteisiin rakennuksiin on keinotekoista ja epätasa-arvoista.

Vaihtoehtoisesti ehdotamme kohtaan seuraavaa muutosta:

”Kunnanvaltuusto voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos: 1) rakennus on kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa;”

Purkamisluvan edellytyksien osalta haluamme nostaa esille, että EU:n energiatehokkuussäädökset tulevat vaatimaan rakennuskannan energiatehokkuuden nopeaa parantamista. Tämä ei tule onnistumaan, mikäli käyttämätöntä rakennuskantaa ei voida myös purkaa. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin artikla 2a:n pohjalta laadittu rakennuskannan korjausrakentamisen strategia 2050 pohjaa vahvasti myös rakennuskannan poistumaan. Nähdäksemme vuonna 2024 voimaan tulevan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uuden version toimeenpano ei vähennä tätä tarvetta. Täten esitetyt muutokset tukevat energiatehokkuustavoitteiden saavuttamista.

61 § Rakentamislupahakemus (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

KKY kiittää pykälään tehtyjä muutoksia lupahakemuksen liitteenä toimitettavan aineiston rajaamisesta. Muutoksilla edistetään hallinnollisen taakan karsimista.

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta, uusi pykälä)

Pykälän tarkoituksena on sujuvoittaa lupaprosesseja ja tuoda lupaprosesseihin ja investointien toteuttamiseen ennakoitavuutta. Nämä ovat KKY:n mielestä tärkeitä tavoitteita, ja siksi esitetty määräaika lupahakemuksen käsittelylle on kannatettava asia.

Nähdäksemme esityksen perusteella jää avoimia kysymyksiä luvan käsittelyn määräajan käynnistymisestä ja siitä, miten määräaika lasketaan, jos valvonta pyytää luvanhakijalta perustellusta syyistä lisää aineistoa. Näitä kohtia tulee selventää lakiesityksen perusteluissa sekä pykälän perusteella annettavalla ympäristöministeriön asetuksella.

68a §:n lisäksi rakentamislakiin on lausuntoaineistossa uutena tuotu 43a, 43b ja 183 §:t. KKY:n näkemyksen mukaan uutena tuodut pykälät ovat kannatettavia.

69 §. Erityissuunnitelman toimittaminen (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

KKY kiittää pykälään tehtyjä muutoksia. Muutoksilla edistetään hallinnollisen taakan karsimista.

KKY esittää kuitenkin seuraavaa tarkennusta pykälään tai sen perusteluihin:

Pykälässä todetaan ”Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä määrätä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat.” Ennakoitavuuden takia näemme, että rakennusvalvontaviranomaisen tulisi lähtökohtaisesti määrittellä jo luvanhakuvaiheessa ne erityissuunnitelmat, jotka hankkeessa perustellusta syystä tarvitaan nähtäväksi. Tähän tulisi ohjata joko pykälässä tai sen perusteluissa.

83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

Pykälään tehty teknislonteinen muutos on kannatettava.

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

Huomautamme, että pykälä on lausunnolla olevassa materiaalissa esitetty kahdella tavalla, jotka ovat ristiriitaisia. Tämä koskee päävastuullisen toteuttajan vastuun laajuutta päävastuullisen toteuttajan alihankkijoiden tai aliurakoitsijoiden suorituksesta. Kommentoimme pykälää pääsääntöisesti lausuntoaineiston sivulla 64 esitetyn version kautta (vaihtoehtoinen pykälä lausuntoaineiston sivulla 78, liite rinnakkaistekstit).

Lausuntoaineiston pykälän eri versioissa ja pykälän perusteluissa on täysin ristiriitaisia mainintoja päävastuullisen toteuttajan vastuusuhteesta alihankkijoihin. Näistä esimerkkejä alla:

Esityksen sivulla 15: ” Päävastuullisen toteuttajan tehtävä olisi erityisesti koordinoituvastuuta eikä päävastuullinen toteuttaja vastaisi alihankkijoidensa suorituksesta.”

Esityksen sivulla 51: ” Jokainen päävastuullinen toteuttaja on siten koordinoituvastuussa omista alihankkijoistaan.”

Esityksen sivulla 78: ” Päävastuullinen toteuttaja ei vastaa alihankkijan suorituksesta.”

KKY:n näkemyksen mukaan on täysin selvää, että jokainen toteuttaja on vastuussa oman alihankintaketjunsu suorituksesta suhteessa sopimuskumppaniinsa eli rakennushankkeeseen ryhtyvään. Tuota vastuuta ei tule hämärtää millään kirjauksella tässä pykälässä tai sen perusteluissa. Vaadimme kaikkia edellä mainittuja epäselviä ja vastuusuhteita sekoittavia kohtia poistettavaksi.

On hyvä, että päävastuullisen toteuttajan vastuu on kehittynyt suuntaan, jossa tämä vastuu on toteutuksen koordinoituvastuuta. Säännöksen 3 momenttiin luonnosteltu koordinoituvastuun on

aiemmin esillä ollutta huolehtimisvelvoitetta täsmällisempi ja siten päävastuullisen toteuttajan oikeusturvaa parantava muutos.

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 sopimusten mukaan, joten yllä mainittu kohta ei tuo lisäarvoa. Lisäksi yhteistyökumppaneiden mainitseminen kohdassa hämärtää vastuukokonaisuutta. Ehdotamme, että kyseinen lause poistetaan 95 §:stä. Mikäli tarkoituksena on selventää, että päävastuullinen toteuttaja ei vastaa toteutuksen kokonaisuudesta muiden kuin päävastuulliseen toteuttajaan sopimussuhteessa olevien tahojen osalta, niin se tulisi sanoa toisella tavalla. Esitämme lausuntoaineiston sivulla 64 olevan pykälän ja sen perustelujen muotoilua seuraavien periaatteiden mukaiseksi:

1. ” Päävastuullisen toteuttajan on koordinoitava sopimuksessa sovitulla tavalla rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttaminen suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti.”
2. ”Päävastuullinen toteuttaja ei vastaa muiden kuin oman suorituksensa, sekä käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppanien osalta toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta”

Päävastuullisen toteuttajan pykälä ei näyttäisi tuovan rakennushankkeiden vastuusuhteisiin nyt esitettyssä muodossa suurtakaan lisäarvoa suhteessa pykälän alkuperäisiin tavoitteisiin rakennushankkeen vastuiden kehittämisestä rakentamisen laadun parantamiseksi. Päinvastoin pykälän jäädessä epäselväksi on seurauksena epävarmuutta eri osapuolten vastuiden osalta. Pykälä ei siis juuri enää vastaa lain alkuperäisiä, kannatettavia tavoitteita rakentamisen laadun kehittämisestä rakentamislain vastuukokonaisuuden kautta.

Yksityiskohtaisempia kommentteja 95 §:n ja perustelujen terminologiaan

Huomautamme, että pykälän sanamuodossa ei tulisi käyttää termejä, jotka viittaavat tiettyyn toteutusmuotoon. Alihankkija-termin käyttö (pykälän vaihtoehtoinen esitystapa lausuntoaineiston sivulla 78) viittaa alisteiseen asemaan ja alistamissopimukseen, vaikka säännös tulee sovellettavaksi myös muihin kuin alistamissopimuksilla toteutettaviin hankkeisiin.

Kiinnitämme lisäksi huomiota 4 momentin vaatimukseen (s.78 pykäläversio), jonka mukaan päätoteuttajan tulee varmistaa olennaisten teknisten vaatimusten täytyminen, joka nähdäksemme viittaa koordinoitua laajempaan veloitteeseen. Säännöksessä tulisi pitäytyä koordinoitivelvoitteessa, ja yksityiskohtaisista perusteluista tulisi ilmetä, mitä veloitteella tarkoitetaan. Koordinoinnista johtuvat veloitteet jäävät säännöksessä avoimeksi. Veloitteiden tulisi jo rikosoikeudellisesta laillisuusperiaatteestakin johtuen olla täsmällisiä ja ennakoitavia.

.

Koska lähtökohtana on, että säännös ei rajoita yksityisoikeudellisten sopimusten sisältöä, perusteluissa ei ole tarpeellista lausua mitään yksityisoikeudellisista vastuista. Toisaalta, mikäli



yksityisoikeudellisin sopimuksin sovittaviin vastuisiin otetaan kantaa, perusteluissa tulee selvästi erottaa päävastuullisen toteuttajan vastuu omista ja sopimuskumppaneidensa suorituksista päävastuullisen toteuttajan velvoitteiden täyttämiseksi ja toisaalta vastuu rakentamishankkeessa tehtävistä työsuorituksista.

179 § Valitusoikeus rakentamisluvasta (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

Kiitämme tehtyjä muutoksia valitusoikeuksiin. Muutokset kohdistavat valitusoikeuksia tarkoituksenmukaisemmin ja sujuvoittavat rakentamishankkeita.

181 § Valitusoikeus toteuttamisluvasta (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

Kiitämme tehtyjä muutoksia valitusoikeuksiin. Muutokset kohdistavat valitusoikeuksia tarkoituksenmukaisemmin ja sujuvoittavat rakentamishankkeita.

182 § Valitusoikeus purkamisluvasta (pykälä on mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

Kiitämme tehtyjä muutoksia valitusoikeuksiin. Muutokset kohdistavat valitusoikeuksia tarkoituksenmukaisemmin ja sujuvoittavat rakentamishankkeita.

Kommentteja pykäliin, jotka eivät ole mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta:

40 § Asuin-, majoitus- ja työtilat (pykälä ei ole mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

Pykälässä todetaan ”Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että asumiseen, majoitukseen ja työskentelyyn tarkoitettut tilat suunnitellaan ja rakennetaan turvallisiksi, toimiviksi, viihtyisiksi ja käyttötarkoitukseensa soveltuviksi.”

KKY näkee, että on välttämätöntä tarkentaa lain perusteluteksteihin, että toimivuuden ja viihtyvyyden määrittely rakennushankkeen yhteydessä kuuluu rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on parhaat mahdollisuudet arvioida kohteen toiminnallisuutta, viihtyvyyttä ja käytettävyyttä.

Pykälässä todetaan: ”Asuin-, majoitus- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi.” Esitämme tämän kohdan muuttamista muotoon: ”Asuin- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi.” Lain tulisi sallia ikkunattomien tilojen käyttö majoitustoimintaan.

Vaihtoehtoisesti rakentamislain kyseinen 40 §:n 2 momentin säännös tulee kirjata niin, että ainakin osa majoitushuoneista voidaan rakentaa ilman ikkunaa ja ilman poikkeamislupamenettelyä.

Vaadimme pykälästä poistettavaksi ympäristöministeriön asetuksenanto-oikeuden teknisistä ratkaisuista, joilla voidaan luoda edellytykset matkaviestinten kuuluvuuteen sisätiloissa.

Asetuksenanto-oikeudella ei perustelluista syistä ole ollut käyttöä. Mobiiliverkkojen teknologioiden ja tiedonsiirtotapojen kehityksen ollessa hyvin nopeaa ei ole järkevää, eikä kustannustehokasta ohjata yhteneväisesti rakennuskantaa tämän ominaisuuden osalta.

57 § Poikkeamislupa (pykälä ei ole mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

KKY kiittää siitä, että poikkeamislupaan ja erityisesti sen käyttötarkoituksenmuutoksia edistäviin kirjauksiin ei ole esitetty muutoksia. Käyttötarkoituksen muutoksilla voidaan tehokkaasti edistää resurssitehokkuutta ja tilojen kiertotaloutta.

Tulkintamme mukaan käyttötarkoituksenmuutokset, jotka sisältävät merkittävää lisärakennusoikeutta vaativat jatkossakin kaavamuutoksen, siten käyttötarkoituksenmuutoksia ja tilojen kiertotaloutta edistävällä 57§:n kirjauksella ei olisi merkittäviä vaikutuksia kunnan saamiin maankäyttökorvauksiin.

Kiinteistönomistajia ja rakennuttajia edustava KKY näkee, että pykälän käyttötarkoituksenmuutoksia edistävän kirjauksen hyödyt tilojen kiertotaloudelle, resurssitehokkuudelle, hiilijalanjäljen vähentämiselle ja eläville kaupunkiympäristöille ovat paljon suuremmat kuin yksittäiset riskitekijät, joita kirjaukseen liittyen on nostettu esille.

60 § Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma (pykälä ei ole mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

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 §:ien 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.

Ehdotamme myös pykälää muutettavan terminologisella korjauksella seuraavasti (muutokset kursivilla): Rakennuksen mallimuotoisella suunnitelmalla tarkoitetaan rakennuksen tietojen kokonaisuutta koneluettavassa ja yhteen toimivassa tietorakenteessa sisältäen rakennuksen sijainnin, geometrian ja muodon kolmiulotteisena mallina sekä tiedot rakennuksesta. Rakennuksen suunnitelman (suunnitelmamalli) rakennuskohdetiedot sisältävät pääasialliset tiedot rakennuksesta ja rakennusosista ja niiden ominaisuuksista.

Mikäli toteumamalli käsite jää edelleen lakiin ehdotamme myös sen kuvauksen terminologista muuttamista siten että termi ”tietomalli” korvataan termillä ”malli”

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 käsittävästä rakennuksen mallimuotoisesta suunnitelmasta ja koneluettavista tiedoista.

Perustelu: Termi tietomalli on rakennusalalle vakiintunutta yleiskieltä, eikä vastaa sitä mitä lakipykälässä tarkoitetaan. Standardeissa termiä tietomalli (data model) käytetään toisessa merkityksessä. Yhteen toimivuuden tehostamiseksi termi tietomallimuotoinen tulisi korvata termillä mallimuotoinen. Tämä selkeyttäisi merkittävästi hankkeissa tapahtuvaa tiedonsiirtoa.

71 § Rakennuksen toteumamalli (pykälä ei ole mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

Pykälän muuttaminen liittyy lausunrossamme 60 ja 122 §:ien muuttamiseen.

KKY näkemyksen mukaan 71 § rakennuksen toteumamallista tulee ensisijaisesti poistaa rakentamislain mukaiset. Pääpiirustukset käsittävän suunnitelmamallin 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 71 §:ssä oleva velvoite suunnitelmamallin päivittämisestä viedään 60 §:ään, jossa voidaan määritellä, että rakennushankkeen aikana rakentamisluvan hakemiseen käytetty pääsuunnitelmatasoinen suunnitelmamalli 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 varmistettava, että toteumamallilla tarkoitetaan kokonaisuutta, joka koostuu luvan edellytyksenä olleista rakennussuunnitelmista päivitettyinä toteuman mukaisella tiedolla, ja niistä toteutuksen mukaisesti päivitettyistä erityissuunnitelmista, jotka rakennusvalvontaviranomainen on 69 § nojalla perustellusta syystä pyytänyt toimittamaan ennen kyseisen työvaiheen aloitusta.

Toteamme vielä, että lainsäädännössä ei lähtökohtaisesti tule kohdistaa yksityiskohtaisia tehtäviä jollekin rakennushankkeen osapuolelle. Tämä vähentää mahdollisuuksia sopia kustannustehokkaasti, miten veloitteet toteutetaan sekä haittaa rakentamisen prosessiin kohdistuvia innovaatioita ja kehittämistä. Nyt pykälässä todetaan, että ”Erityissuunnittelijan on toimitettava pääsuunnittelijalle ja rakennussuunnittelijalle toteutuneet, päivitettyt erityissuunnitelmat.”

Veloitetta ei tule määritellä yksittäisten tahojen työnsisällön kautta, vaan pääpiirustuksien päivittämiseen liittyvä velvoite voidaan muotoilla seuraavasti: ”rakennushankkeeseen ryhtyvän huolenpitovelvollisuuden piiriin kuuluu, että rakennussuunnitelmat ja suunnitelmamalli päivitetään rakennustyön aikana toteutusta vastaavaksi”.

85 § Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen (pykälä ei ole mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

85 §:stä 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 ajankäyttöä, eikä tällä siksi tule olla merkitystä henkilön kelpoisuuden toteamisessa. Esitämme kohdan poistamista 85 §:stä.

116 § Erityismenettely (pykälä ei ole mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

Rakentamislain erityismenettely §:ssä todetaan: ”erityismenettelyä on edellytettävä, jos kohteeseen liittyy erityinen riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisyyden tai

rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään.”

Viittaamme hallitusohjelman kirjauksiin rakentamisen kustannuksien hillitsemisestä ja toteamme, että lakiin nyt kirjatus kaltainen ohjaus johtaa kulttuuriin, jossa rakennusvalvonnalle kuuluvia valvontatehtäviä ulkoistetaan ulkopuolisille asiantuntijoille rakennushankkeeseen ryhtyvien kustannuksella. Tämä tuo hitautta rakentamisen prosesseihin ja nostaa rakennushankkeeseen ryhtyvän kustannuksia tavalla, joka ei myöskään ole läpinäkyvää, kun tarkastellaan säädösten kokonaisrasitusta.

KKY katsoo, että ensisijaisesti rakennusvalvontojen osaamispuutteita tulisi paikata rakennusvalvontaviranomaisten paremmalla yhteistyöllä yli kuntarajojen eikä ulkoistamalla tarkastusprosessin kustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyville. Pykälää tulee muuttaa siten, että ”on edellytettävä” muutetaan muotoon ”voidaan perustellusta syystä edellyttää”. Lain perusteluissa on todettava, että rakennusvalvontojen on ensisijaisesti pyrittävä hakemaan vastauksia osaamispuutteisiin aiheuttamatta kustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja tehtävä yhteistyötä asiantuntemuksen jakamiseksi rakennusvalvontojen välillä.

122 § Loppukatselmus (pykälä ei ole mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

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 loppukatselmus (pykälä ei ole mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

Tietosisältöjen toimittaminen tulee poistaa pykälän 1. momentin velvoitteista ja tulee kohdistaa vain loppukatselmukseen. Osittaista loppukatselmusta ei tule rasittaa mainituilla tiedoilla.

139 § Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (pykälä ei ole mukana luonnoksessa hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta)

Pykälän ensimmäinen momentti ehdotetaan muutettavaksi seuraavasti (muutokset kursivoilla): Pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että uudelle rakennukselle laaditaan rakennuksen toteutumamalliin tai vastaaviin koneluettaviin tietoihin perustuva käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohje on laadittava korjauksen kohteena olevasta toimenpidealueesta myös rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun toimenpide edellyttää rakentamislupaa.

Perustelu: Rakentamislain muutkin pykälät kuten 61 § ja 71 § asettavat vaatimuksia rakennuksesta laadittaville malleille. Ehdotettu muutos harmonisoi em. pykälien ja 139 §:n terminologian. Lisäksi 139 §:n ”konekielisesti luettavissa oleva ... käyttö ja huolto-ohje” viittaa toteutukseen, jollaista ei tällä hetkellä ole olemassa. Alalla ei tiettävästi ole suunnitelmiaakaan konekielisesti luettavan käyttö- ja huolto-ohjeen kehittämisestä.

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

**Vastaus:**

**A: Ilmastonselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki**

**B: Ilmastonselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki**

B

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

Näemme, että esitetyillä muutoksilla on merkittäviä positiivisia taloudellisia vaikutuksia suhteessa maaliskuun alussa 2023 hyväksytyyn rakentamislakiin, jonka nähtiin aiheuttavan selkeitä lisäkustannuksia erityisesti lisääntyvien työmäärien ja kasvavan hallinnollisen taakan kautta. Rakentamislain korjaamisen taloudelliset vaikutukset tulevat ennen kaikkea lupaprosessien sujuvoitumisesta. Hyödyt investointihankkeiden sujuvammista prosesseista ja rakennuksien nopeammista käyttöönotoista kertautuvat yhteiskunnallisina vaikutuksina.

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

Muutokset ovat luonteeltaan teknisiä korjauksia. Ei kommentoitavaa.

**5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä**

Ei kommentoitavaa.

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

Ei kommentoitavaa.

Östring Mikko  
Suomen kauppakeskusyhdistys