

Lausuntopyyntö koskien: ”Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta”

Asianumero VN34558/2023

kirjaamo.ym@gov.fi

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy:n vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Yleiset kommentit

Kiitämme esitettyjä muutoksia, jotka ovat tarpeellisia niin rakennusteollisuuden kuin pientalorakentajien näkökulmasta.

Korjaussarja sisältää kuitenkin joitain vakavia puutteita, ja ne tulevat aiheuttamaan alalle merkittäviä ongelmia, mikäli niitä ei korjata.

Esitämme jäljempänä joitakin pykäläkohtaisia ehdotuksia korjauksiksi hallituksen esitykseen rakentamislain muuttamisesta ennen kuin lain soveltaminen tulisi 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.

Pykäläkohtaiset kommentit

38 § Rakennuksen vähähiilisyys

Laajamittainen korjaaminen on rajattu 38 §:n ulkopuolelle. Tämä on hyvä ratkaisu, sillä laajamittainen korjaaminen on jo ilman lisävaatimuksia

rinnastettavissa uudisrakentamisen kustannustasoon, siten kyseenalaistaen koko korjaamisen liiketaloudellisen mielekkyyden. Laajoissa korjaushankkeissa huolehditaan jo itse suunniteltavien korjausratkaisujen kautta saavutettavaksi energiatehokkuutta, kiertotaloutta sekä pitkää elinkaarta ja vähähiilisyttä.

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.” Tähän toteamme, että rakennustyön aikaiset muutokset (RAM) ovat hyvin tavanomaisia ja tätä vaatimus lisää hallinnollista byrokratiaa. Tämän johdosta toteamme, että ilmastaselvitys tulisi päivittää vain, jos rakennustyön aikana tehdään ilmastaselvityksen tuloksiin olennaisesti vaikuttavia muutoksia rakentamisluvan perusteena olevaan suunnitelmasisältöön. Tällaisia muutoksia olisivat esimerkiksi kerrosalan tai tilavuuden merkittävät muutokset.

39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Esitämme, että 39 §:stä poistetaan kokonaan maininnat materiaaliselosteesta ja sen asetuksenanto-oikeuksista. Materiaalien vastuulliseen käsittelyyn otetaan kantaa Ilmastaselvityksessä. Täten materiaaliselosteen tulee olla vain ilmastaselvityksen osakokonaisuus eikä itsenäinen erillinen kokonaisuus. Lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvä saa hankkeen päättyessä rakennuskohteesta haltuunsa toteutumatietauna yksityiskohtaiset käyttö- ja huolto-ohjeet, mukaan lukien yksityiskohtaiset materiaalitiedot. Täten erillisen lupavaiheessa laadittavan ja myöhemmin päivitettävän erillisen materiaaliselosteen laatiminen ei tämäkin näkökulma huomioiden ole tarpeellista.

Pykälä sisältää myös byrokratiaa lisääviä laadullisia vaatimuksia, joilla ei ole merkitystä rakennetun ympäristön tavoitteiden edistämiseksi. Ominaisuudet, kuten muunneltavuus, korjattavuus ja purettavuus linkittyvät yksittäisen rakennushankkeen ja rakennushankkeeseen ryhtyvän tarpeisiin, eikä näitä tule yleispätevästi säädellä. Hallitusohjelman mukaisesti tulee hillitä rakennushankkeiden

kustannuksia ja pidättäytyä kustannuksia aiheuttavista velvoitteista, etenkin kun taustalla olevien tarpeiden ohjaus kuuluu rakennushankkeeseen ryhtyvälle osana rakennushanketta.

56 § Purkamisluvan edellytykset

Rakennusten purkaminen tai osittainen purkaminen liittyy kaupunkirakenteessa usein lisärakennusoikeuteen ja/tai käyttötarkoituksen kehittämiseen. Lisäksi käyttämätön tai käyttämättömäksi päätyvä rakennus aiheuttaa erityisesti kasvu-keskuksissa lisärakennuspaineita olemassa olevan kaupunkirakenteen ulkopuolelle, mikä ei ole vastuullisuuden kannalta optimaalista.

Purkamisluvan edellytyksien osalta tulee myös huomioida, että EU:n energiatehokkuussäädökset tulevat vaatimaan rakennuskannan energiatehokkuuden nopeaa parantamista. Tämä ei tule onnistumaan, mikäli käyttämätöntä rakennuskantaa ei voida myös purkaa.

Edellisiin perusteluihin pohjautuen katsomme, että rakennusten purkamisen edellytyksiä ei tule vaikeuttaa. Lisäksi esitämme korjauksena, että mikäli Museoviraston ja ELY:n kanta tukee purkamista, kunnanvaltuusto voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen riippumatta siitä, mikä taho rakennuksen omistaa.

61 § Rakentamislupahakemus

Osapuolten ajankäytön tehostamiseksi ja lupaprosessin sujuvoittamiseksi viranomaisen tulee määrittää valtakunnallisesti yhtenevät sekä selkeät ohjeet siitä, mitä selvityksiä ja suunnitelmia rakennuslupahakemukseen tulee liittää hanke-tyypeittäin.

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Pykälän tarkoituksena on vakioida ja nopeuttaa lupaprosesseja, mutta viivästymisen aiheuttama vahingonkorvausmenettely voi aiheuttaa negatiivista vastatoimenpidemenettelyä sekä lisääntyvää hallinnollista työtä itse lupaprosessiin.

Määräajan noudattamisen ja muuttumisen pelisääntöjen tulisikin huomioida seuraavat lupaprosessiin liittyvät tilanteet:

- a) lupahakemuksen liiteaineistojen ennakkosopiminen / -määritys rakennushankkeen vaativuudesta ja erikoispiirteistä riippuen, jotta lupa-aineistolla olisi edellytykset olla riittävä rakennusluvan myöntämiseksi (= rakennushankkeeseen ryhtyvä saa riittävät tiedot ja ohjeet tarpeenmukaisen rakennusluvan suunnitelma-aineiston laatimiseksi)*
- b) määräajan muutokset, mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvä täydentää lupa-aineistoa omaehtoisesti lupaprosessin aikana*
- c) määräajan muutokset, mikäli rakennusvalvonta pyytää lisätietoja sovittuun, mutta puutteelliseen rakennuslupahakemuksisältöön*
- d) määräajan muutokset, mikäli rakennusvalvonta pyytää lisäselvityksiä tai suunnitelmia, jotka eivät kuulu tietojen a) piiriin*

Täten ehdotamme, että määräaikasantioitu rakennuslupamenettely kirjoitetaan prosessiltaan laajemmin auki, jolloin vasta siitä saavutetaan käytännössä aikaisempaa ennustettavampi sekä sujuvampi.

Lisäksi esitämme, että Lupahakemuksen käsittelyn viivästymisestä on kunnan palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosentin sijasta 10 prosenttia / viivästynyt viikko, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta.

Lisäksi esitämme, että viranomaisen em. lupakäsittelyn viivästymisen muu vahingonkorvausvastuu poistetaan kokonaan.

Suunnittelijoiden tulee pystyä esittämään pätevyytensä myös muulla tavoin kuin ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan todistuksella.

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Päävastuullisen toteuttajan termi on otettu käyttöön tässä laissa ja tämä tulee aiheuttamaan runsaasti ristiriitaisuuksia, koska muussa lainsäädännössä ja alan vakiintuneissa asiakirjoissa käytetään termiä päätoteuttaja. Uuden lainsäädännön tarkoituksena ei oletettavasti ole lisätä uusia osapuolia rakennushankkeisiin?

Lisäksi on ilmeinen vaara, että pykälän korjausehdotus aiheuttaa ristiriitaista tulkintaa, kun jokaisen osapuolen tulee vastata omasta ja alihankkijansa työsuorituksesta.

Ehdotamme, että:

- Vaihjetaan päävastuullisen toteuttajan termi päätoteuttajaksi. Vaihtoehtoisesti päätoteuttajan termi vaihdetaan päävastuulliseksi toteuttajaksi muussa lainsäädännössä.*
- Seuraava kokonaisuus poistetaan kokonaisuudessaan 95 §:n sisällöstä: ”Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.”*
- Seuraava virke ”Päävastuullinen toteuttaja ei vastaa alihankkijan suorituksesta.” tulee muuttua seuraavalaiseksi: ” Päävastuullinen toteuttaja vastaa omasta ja alihankkijoidensa suorituksesta.”*
- Päävastuullisen toteuttajan vastuut tulee yhdenmukaistaa muuhun olevaan lainsäädäntöön. Tässä pykälässä esimerkiksi huolehtimisvelvoite tulee lisätä: Päävastuullisen toteuttajan on koordinoitava ja huolehdittava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttaminen suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti.*

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä 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?

Vastauksemme on B-vaihtoehdon mukainen: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Hiilijalanjäljen vähentämiseksi olennaista on ohjata koko rakennushankkeen kokonaisuutta. Lisäksi yksi merkittävä tapa säästää hiilijalanjälkeä löytyy rakennuspaikan aluesuunnittelun sekä rakennuspaikan rakenteiden ja rakennuksen massoittelemisen yhteisratkaisuksista.

Olemme samaa mieltä, määräyksiin liittyvät raja-arvot tulisi koskea vain rakennukseen liittyviä osia. Lisäksi infrahankkeisiin tulee määritellä omat raja-arvot edellisestä poiketen.

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

Vastauksena arvioimme, että lain korjaussarjan esityksillä saavutetaan merkittäviä taloudellisia säästöjä.

Huomattavasti suuremmat säästöt saavutetaan, jos esittämämme korjaussarjan kommentit huomioidaan.

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

Ei kommentoitavaa.

5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

Ei kommentoitavaa.

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

Ei kommentoitavaa.

Espoossa 4.3.2024:

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

- Anu Kuoppamäki, Toimialajohtaja
- Juhani Karhu, Senior Advisor
- Unto Hartikainen, Rakennuttamis- ja kehitysjohtaja