

AR/AK/JK/PV/RA/JL

1.3.2024

Ympäristöministeriö/Lausuntopalvelu

Viite VN34558/2023

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI RAKENTAMISLAIN JA SIIHEN LIITTYVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA**Yleistä**

Rakennusteollisuus RT pitää hyvänä, että ehdotukset rakentamislain korjaamiseksi 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 kritiikkiä siitä, ettei sidosryhmiä oltu valmistelun yhteydessä kuultu ja että laki sisältää puutteellisuuksia. Korjaussarjaan on nyt otettu asioita, jotka jo silloin pidettiin toimimattomana ja joihin sidosryhmät kiinnittivät huomioita. Ympäristövaliokunta totesi mm. että "hallituksen esitykseen sisältyvää ehdotusta rakentamislainsäädäntöä 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 ilmastomuutoksen kannalta lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Mielestämme 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 rakennusjärjestyksen määräyksellä voida muuttaa mitä 42§:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

Pykälämuutos on kannatettava ja selventävä, tämän myötä kuntakohtaiset vaihtelut rakentamisluvan kynnyksen 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 rakennus, jota koskisi esityksen mukaisesti hiilijalanjäljen raja-arvo.

Merkittävä muutos rakentamislakiin verrattuna olisi, että ehdotuksen myötä luovutettiin esimerkiksi erillispientalojen ja laajamittaisesti korjattavien rakennuksien osalta ilmastaselvityksen laatimisvelvoitteesta. Samalla poistuisi ilmastaselvityksen laatimisvelvoite jäähalleilta, uimahalleilta, varastorakennuksilta, liikenteen rakennuksilta, alle 2000 neliömetrin päivittäistavara-kaupoilta sekä siirtokeloilta rakennuksilta. Lisäksi myöhemmin raja-arvoja annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa rakennuksen erityisominaisuuksista tai sijaintipaikasta johtuen raja-arvojen alittaminen on haastavaa. Rakennusteollisuus RT kannattaa kyseisiä muutoksia.

Lisäksi pykälään lisätään velvoite päivittää ilmastaselvitys, jos rakennustyön aikana 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 ilmastaselvityksessä (ei myöskään ”materiaaliselostetta”). Ilmastaselvityksen sisältämästä hiilijalanjäljestä raportoidaan vasta ennen käyttöönottoa, hyvissä ajoin ennen loppukatselmusta**
- perusteluja ehdotukselle:
 - rakentamisluvan saaminen edellyttää edelleen sen, että rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoituksellisesti säädettyä raja-arvoa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa hyväksyttävä viranomaisella todennettu ilmastaselvitys (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
 - Hiilijalanjäljen laskenta tehdään rakentamisluvan vaatimuksena ja käyttöönoton edellytyksenä perustuen todellisiin ja lopullisiin materiaali-/tuotetietoihin pohjautuen. Samalla kertaan tuotetaan niin

ilmastoselvitys kuin "materiaali-/tuoteselostekin" (toteumamallin osana) niin oikeana/uskottavana kuin mahdollista. Näin vältetään rakentamislupavaiheeseen liittyvät vähähiilisyiden arvioinnin epävarmuustekijät (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) epämääräistä ilmastaselvitystä ja materiaali-/tuoteselostetta ei tarvita, kun suunnittelussa ja rakentamisessa (hankeohjauksessa) on huomioitava ennen käyttöönottoa joka tapauksessa tarkastettava tavoitteellinen hiilijalanjäljen raja-arvo
 - aikajännenäkökohta: 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.
 - Ilmastaselvitys ei tuo lisäarvoa lupavaiheessa toimitettuna vaan tuo tarpeetonta byrokratiaa rakennusvalvontaviranomaiselle
- ohjausvaikutus säilyy ennallaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvä (vähähiilisyys- ja elinkaariasiantuntijoinen) tietää, mikä hiilijalanjäljen taso hankekohtaisesti on saavutettava. Tällöin oman hankkeen ohjaus rakennetaan tapauskohtaisesti sen mukaan
 - ilmastoselosteen ja "materiaaliselosteen" hankala ja vaikeasti valvottavan päivitystarpeen määrittäminen (rakentamislain 117 §:n 1 momentti: mikä laukaisee päivitystarpeen) ei tarvitse esittää ollenkaan
 - ehdotus palvelee samalla tulevaisuuden käyttökohdeluokkaista raja-arvotasojen määrittämistä tuottamalla "normeerattua" tilastotietoa hyödyntämällä rakennushankkeen lopullisia toteutuneita määrä- ja laskentatietoja
 - ehdotus edistää rakennustuotteiden ympäristöselosteiden (EPD:t) hyödyntämistä oikeassa paikassa oikeaan aikaan sekä kannustaa rakennusmateriaali- ja tuotevalmistajia niiden laatimiseen ja edelleen kehittämiseen
 - esittämämme malli palvelee myös muun kestävyys- ja vähähiilisyys-sääntelyn tavoitteita ja niihin liittyviä raportointivelvoitteita sekä vapaaehtoisluokitusten/-sertifiointien tarpeita:
 - tukee rakennustuoteasetuksen tulevia vaatimuksia
 - täyttää EU-taksonomian raportoinnin vaatimustason, kun lasketaan toteutunut rakennuskohde todennetuin tiedoin (raportoidun tiedon auditointivaatimus)

- rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) hiilijalanjäljen (GWP) ilmoittamisvelvollisuus energiatodistuksessa; ao. ehdotus voi toimia mallina laadullisen ja tarkkuustason määrittämisessä

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

– **poistetaan vaatimus hiilikädenjäljen raportoinnista**

– perusteluja ehdotukselle:

- hiilikädenjäljen laskenta ei perustu tieteelliseen tutkimukseen eikä sille ole olemassa standardeja
- hiilikädenjäljen laskenta ei tuo lisäarvoa rakennushankkeeseen
- nyt esitetty hiilikädenjäljen laskeminen rakennushankkeessa on eri asia kuin hallitusohjelmassa mainittu ja tavoiteltu hiilikädenjäljen osoittaminen yhteiskunnan tasolla
- hiilikädenjäljen laskentavaade on byrokratiaa eikä lain perusteissa ole esitetty syitä miksi hiilikädenjäljen laskenta vaaditaan
- väärä ja perusteeton huomioiminen ilman lisäanalysejä saattaa lyhyellä aikavälillä jopa vaarantaa Suomen ilmastotavoitteiden saavuttamisen. Rakennusteollisuus RT on jo ehdottanut, että hiilikädenjäljen arvioinnin kehittämistä ja yleistä hyväksyttävyyttä varten perustettaisiin erillinen hiilikädenjäljen selvityshanke.
- Keskeisiä haasteita hiilikädenjäljen sisällyttämiselle sääntelyyn ovat esimerkiksi:
 - Hiilikädenjälki on vakiintumaton käsite ja esitettyihin laskentamenetelmiin (esimerkiksi viitatus standardit) liittyy monia haasteita ja epävarmuuksia.
 - Rakennusmateriaaleihin sisältyvän eloperäisen hiilen käsittely standardeissa, elinkaarilaskentamenetelmissä ja ehdotuksessa hiilikädenjälkimäärittelyssä ei huomioi sitä, että metsästä poistuu hakkuissa ennenaikaisesti hiilensidontakapasiteettia
- Hiilivaraston esittämistä perustellaan tapauksissa, jossa se säilyisi vähintään 100 vuotta. Asetusluonnoksessa ei ole mitenkään esitetty sitä, kuinka hiilikädenjäljen todellinen toteutuminen varmennetaan/todennetaan ja minkä viranomaistahon toimesta, jos tällaista yritetään sääntelyn piiriin tuoda. Myöskään lakiesityksessä ei ole esitetty kyseisiä toimenpiteitä.
- Ilmastaselvityksen asetusluonnoksessa ja rakentamislain perusteissa 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 ylivivattu)

*Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamistupaa varten 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-arvo vaatimus.*

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 käyttötarkoituksittain 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 perus-tellusta syystä edellyttää, että rakentamislupahakemukseen liitetään myös:

- 1) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttäjästä 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 korjaus-hanke;*
- 7) muu kuin edellä 2 momentin 1-6 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisu-miseksi 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 hiilikädenjälki 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 hakuvaiheessa pääpiirustuksista voidaan saada tiettyjä rakennusosia määriteltyä geneerisellä 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 rakennusvalvonnalle loppukatselmuksen yhteydessä, jolloin on tiedossa rakennushankkeessa käytetyt rakennustuotteet. Tämä muutos olisi myös hallintoa keventävää, kun luvanhaun yhteydessä ei tarvitse tehdä dokumenttia, jonka käyttöarvo on lähellä 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 ilmastoseelvitys, 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, purettavuuteen ja huolettavuuteen. Hallitusohjelman mukaisesti tulee hillitä rakennushankkeiden 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 tapahtumaa 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 puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa. Laissa on luettelo 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 sijoittamislupaa haetaan alueelle, jolle on samanaikaisesti vireille yleiskaava. Näiden osalta jää epäselväksi sijoittamisluvan edellytykset.

43 b§ Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

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

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

56§ Purkamisluvan edellytykset

Eesityksen mukaan kunnanvaltuustolle säädettäisiin mahdollisuus myöntää lupa asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen tietyin edellytyksin. Purkamislupa 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 kustannustehokasta. Lisäksi vaatimuksena on purkumateriaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys kuitenkin siten, että vaatimus ei enää edellytä merkittävää purkumateriaalien uudelleenkäyttöä 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 lainojalla".

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 rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa laadittaisiin pääpiirustustasoisina.

Moni kohta pykäläehdotuksen 2. momentissa ovat sellaisia, joita tultaneen vaati-
maan 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 massoitteluksi.

Tekninen pykälämuutos on kannatettava, sijoittamislupaa hakiessa rakennuksen massoittelu 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. Käsittelyn 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 hyväksymispäätöksen yhteydessä huomiota palvelulupauksen käyttöön luvituksessa.

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

RT kannattaa esitettyä perustelutekstin selventämistä siten, että rakennusvalvonnan vaatimukset luvan yhteydessä voivat perustua vain lakiin, asetuksiin ja kaa-vaan eivätkä muut vaatimukset, kuten edellä mainitut toimielinten vaatimukset, ole hakijaa sitovia.

69§ Erityissuunnitelman toimittaminen

Esityksen mukaan erityissuunnitelmien toimittamisessa päätetään lupapäätöksessä, 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. Perustelumuiotiossa 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 vaatimustenmukaisuudesta 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 valtuutetuille toimielimille tulee lakisääteinen pohja myöntää pätevyksiä suunnittelijoille ja rakennustyön johtajille. Ilman muutoksen myötä annettavia valtioneuvoston asetuksia olisimme pahoissa ongelmissa Rakentamislain voimaan tullessa. Esitetty 83§:n muutos on myös kannatettava, poistettavaksi ehdotettu osa on jo kerrottu toisaalla.

95§ Päävastuullinen toteuttaja

Ensisijaisesti esitämme, että päävastuullista toteuttajaa koskeva pykälä tulisi kumota 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 välisessä sopimuksessa. Ehdotettu säännös lisää merkittävästi epävarmuutta sopimusten 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 täsmennykset välttämättömiä:

Toteamme, että silloin kun päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, viittaukset päävastuullisen toteuttajan tehtäviin muissa rakentamislain pykälissä ovat ongelmallisia. Esimerkiksi rakentamislain 71 §:ssä on asetettu veloitteita päävastuulliselle toteuttajalle.

Esitämme, että rakentamislain 71 §:ssä mainitut veloitteet olisivat rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden piirissä, jolloin sillä olisi vapaus tilaajana sopimuksin sopia siitä kuka tehtävistä tosiasiasa 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, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Laissa mainitulla koordinoitavastuulla puututaan sopimusvapauteen. Osapuolet voivat jo nykyisinkin ilman pykälääkin sopia haluamallaan tavalla osapuolten tehtävistä, rooleista, vastuista, veloitteista ja oikeuksista, mukaan lukien koordinoinnista sopimuksessa juuri kyseiseen rakennushankkeeseen sopivalla tavalla. Esitetty pykälä on siten täysin tarpeeton ja turha.

Esityksen mukaan päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta oman suorituksensa, käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppanien osalta.

Katsomme, että päävastuullisen toteuttaja voi vastata toteutuksesta ja sen laadusta vain oman suorituksensa osalta. Päävastuullisen toteuttajan omaan suoritukseen kuuluvat luonnollisesti myös sen itse valitsevat 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 koordinoitavastuu vai onko se koordinoitavastuun lisäksi toteutusvastuuta? Asia tulee selventää. Mikäli säännökseen jää maininta koordinoitavastuusta, 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 sopimusvapauteen 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 käyttöönottavaksi loppukatselmuksessa.

Edellä esitetyn perusteella esitämme koko pykälän kumoamista perusteluineen.

Lopuksi vielä toteamme, että kommenttimme pykälästä perustuvat esityksen lakitekstiin 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 rekisteröidyiltä yhdistyksiltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuri-perinnön 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 maa-aineksiin, jolloin niiden osalta tilastoinnin laatu paranee huomattavasti.

Raportointivelvoite ei itsessään lisää materiaalien kiertoa ja sen sijaan tulisi pannaostaa 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, 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) 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 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.

73§ ja 122§ Suunnitelmien toimittaminen viranomaiselle nykyainsäädännön 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 edelleenkään meille ei ole selvinnyt, mitä hyötyä viranomaiselle on siitä, että lopulliset suunnitelmat ja toteutumamalli 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 tietojärjestelmään

Pykälästä poistetaan kohta *"rakennuksen toteutumamalli"*.

122§ Loppukatselmus

Pykälästä poistetaan kohta *7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennus-suunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteutumamallina 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 loppukatselmuksset mahdottomiksi. Toteumamallin 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 toteumamallin sisältövaatimuksista.

Alexi Randell
toimitusjohtaja
Rakennusteollisuus RT ry