

Eduskunta
Talousvaliokunta

ASIA: HE 101/2024 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä rakentamislain muuttamisesta

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleistä

Rakli näkee esityksen mukaiset muutokset rakentamislakiin tarpeellisina.

Vuonna 2023 hyväksytyn rakentamislain alkuperäiset tavoitteet ilmastonmuutoksen torjunnasta ja digitaalisesta tiedonhallinnasta ovat Raklista kannatettavia. Nähdäksemme nyt käsiteltävillä rakentamislain muutoksilla ei vähennetä kyseisten tavoitteiden edistämistä vaan poistetaan hallinnollista taakkaa ja sujuvoitetaan keinoja, joilla lain tavoitteita edistetään vastaamaan paremmin rakentamishankkeiden parhaita käytänteitä.

Rakentamislupaprosessien sujuvuus ja investoinnit suomalaiseen rakennuskantaan ovat erittäin tärkeitä mm. vihreän siirtymän edistämiseksi ja kilpailukykyimme kehittämiseksi. Kaikin keinoin pitäisi tukea investointeja suomalaiseen rakennuskantaan ja sujuvoittaa lupakäytänteitä myös rakentamislupaan liitännäisten lupakäytänteiden ja viranomaisten yhteistyön osalta.

Rakennushankkeiden lupaprosessien kesto ja työmäärät ovat tällä hetkellä hankkeita vaivavia ongelmia, ja toimintaympäristön muuttuminen sekä mm. lisääntyvä vastuullisuussääntely kasvattavat joka tapauksessa työmääriä rakentamishankkeissa. Ilman esitettyjä muutoksia

rakentamislakiin hallinnollinen taakka ja lupaprosesseja hidastavat tekijät lisääntyisivät tarpeettomasti ja viivästyttäisivät välttämättömiä investointeja. Hallinnollisen taakan ja lupaprosessien sujuvuutta haittaavien tekijöiden karsiminen rakentamislaki toteuttaa hyvin hallitusohjelman mukaista yrityksiä haittaavien normien purkamista.

Julkaisimme kesällä 2024 vähähiilisyyden tiekarttamme päivityksen. Rakli vähähiilisyyden tiekartta korostaa tilojen kiertotaloutta ja kaupunkirakenteen tiivistämistä kustannustehokkaina päästövähennyskeinoina. Näihin keinoihin rakentamislaki esityksen mukaisen muutoksen mukaisesti tuo tukea mm. poikkeamislupaa koskevan 57 §:n kautta sekä käsiteltävässä esityksessä olevien valitusoikeuksien rajaamista ja purkamisluvan edellytyksiä koskevien muutosten kautta.

Yksityiskohtaisempia kommentteja esityksen kohtiin

Rakentamislain pykälään 61 hallituksen esityksen mukaisesti tehtävien muutosten seurauksena rakentamislupahakemukseen tulisi jatkossa liittää pääpiirustustasoiset suunnitelmat, suunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai mallia vastaavat koneluettavat tiedot sekä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Muita asiakirjoja tai selvityksiä rakennusvalvontaviranomainen voisi pyytää vain perustellusta syystä. Tämä palauttaisi tilanteen vastaamaan pitkälti nykyisiä rakennuslupakäytänteitä, mutta tukisi silti tavoitteita rakentamisen lupakäytäntöiden digitalisoimiseksi.

Esitetyillä muutoksilla pykäliin 61, 71 ja 122 rakentamislupahakemuksen yhteydessä ja myöhemmin rakennushankkeen loppukatselmuksen yhteydessä viranomaiselle toimitettava tieto rajataan koskemaan vain viranomaisen päätöksen tueksi tarvittavaa pääsuunnitelmatasoista tietoa. Pykälän 69 muutosten mukaisesti viranomaiselle on toimitettava hankkeen erityissuunnitelmat vain perustellusta syystä. Muutoksilla tuetaan viranomaisien riittävää tiedonsaantia päätöksiä varten, mutta karsitaan tietojen toimittamisesta hankkeille aiheutuvaa hallinnollista taakkaa ja kustannuksia. Rakli kannattaa edellä mainittuja muutoksia.

Esitetty uusi pykälä ”68 a rakentamislain käsittelyaikatakuu” ja esityksen mukaiset muutokset valituskäytänteisiin pykälien 179, 181, 182 ja 183 muutosesityksien mukaisesti tukevat sujuvia, ennakoitavia ja tehokkaita lupaprosesseja. Rakli kannattaa esitettyjä muutoksia ja lisäyksiä.

Pykälän 56 ”purkamisluvan edellytykset” osalta kiinnitämme huomiota asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamisedellytyksiin. Mielestämme ei ole perusteita siihen, että kunnan myöntämä lupa asemakaavalla suojellun rakennuksen purkuun rajautuu vain kunnan tai kuntaomistuksen yhtiön rakennuksiin. Mielestämme mahdollisuuden tulisi koskea kaikkia rakennuksia, kunhan vain pykälässä mainitut muut edellytykset toteutuvat.

2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa; 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja 4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Esitämme pykälään 56 seuraavaa muutosta: " Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

~~1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta;~~

2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;

3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja

4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä."

Esityksessä 38 pykälän mukainen rakennushankkeen ilmastaselvitys sekä siihen olennaisesti kytkeytyvä rakennustuoteluettelo rajataan koskemaan vain niitä rakennushankkeita, joille valtioneuvoston asetuksella säädetään pykälän 38 a mukainen hiilijalanjäljen raja-arvo. Esityksen mukaisesti myös materiaaliseloste muutetaan pääpiirustustasoiseksi rakennustuoteluetteloksi. Kannatamme esitettyjä rajauksia hiilijalanjäljen raja-arvon soveltamiseen ja materiaaliselosteen muuttamista rakennustuoteluetteloksi. Rakennustuoteluettelo ja sen esitystapa vastaa paremmin rakennushankkeiden parhaita käytänteitä käsitellä tuotetietoa hankkeissa.

Esityksen mukaan rakennustuoteluettelo tulee esittää pääpiirustustasoisena jo luvan haun yhteydessä ja täydennettynä toteutuksen mukaisesti loppukatselmuksen yhteydessä. Rakli ei kannata lakiesitystä siltä osin, että rakennustuoteluettelo tulee esittää jo rakentamislupaa haettaessa. Käytännössä rakentamislupaa haettaessa ei välttämättä ole edes tiedossa hankkeessa käytettävät tai hankittavat rakennustuotteet. Rakennustuoteluettelo päivitetään vasta hankkeen päättyessä, kun tiedetään, mitä eri rakennustuotteita hankkeessa on oikeasti käytetty. Luvanhakuvaiheessa ilmoitettua rakennustuoteluettelo ei myöskään viedä mihinkään rekisteriin, vaan vasta päivitetty rakennustuoteluettelo, joka esitetään loppukatselmuksessa. Näkemyksemme mukaan rakennustuoteluettelon esittäminen jo lupavaiheessa on turhaa hallinnollista taakkaa.

Esitämme seuraavaa muutosta 38 §:n 3. momentin osalta: "... Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että 1 momentissa tarkoitettulle rakennukselle laaditaan pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo, **joka esitetään rakennusvalvonnalle loppukatselmuksen yhteydessä**

Kiinnitämme huomiota 38 a §:n kohtaan ”Hiilijalanjäljen raja-arvoja annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvon alittaminen on erityisen vaikeaa esimerkiksi rakennuksen ominaispiirteiden tai sijainnin vuoksi.” Pidämme hyvänä kyseistä kirjausta, mutta huomautamme että mielestämme sen tulisi koskea myös rakennuslupaviranomaisen olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen tulkintaa. Pitkään elinkaareen panostaminen, rakennusten muista syistä johtuvat tekniset vaatimukset tai rakennuksen sijaintipaikan olosuhteet voivat johtaa tilanteeseen, jossa keskimääräisen rakennuskannan perusteella annetuista raja-arvoista on poikettava laadukkaan lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Hiilijalanjäljen laskennasta toteamme vielä, että yksittäisen rakennuksen energiavalintoja tulisi ohjata muuta kautta kuin hiilijalanjälkiohjauksen kautta, joka lisäksi perustuu muuhun kuin parhaaseen käytettävissä olevaan tietoon yksittäisten energiaratkaisujen hiilijalanjäljen kehittymisestä. Paras ratkaisu olisi irrottaa rakennusmateriaalien hiilijalanjäljen ohjaus ja rakennusten energiavalintojen ja energiamarkkinan ohjaus omiksi kokonaisuuksiksi. Päästökaupan piirissä olevaa energiamarkkinaa, kuten esimerkiksi rakennuksissa käytettävää sähköä ja kaukolämpöä ohjataan jo kohti päästöttömyyttä, siksi olisi järkevää jättää tämä osuus rakennushankkeen ilmastoselvityksestä hiilijalanjäljen raja-arvo ohjauksen ulkopuolelle.

Emme myöskään pidä hiilikädenjäljen sisällyttämistä 38 § ja ilmastoselvitykseen oleellisena.

Rakli kannattaa esitettyjä lisäyksiä lakiin koskien puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden sijoittelulupia.

Rakli kannattaa myös tapahtumarakenteiden luvanvaraisuuden tarkentamisen johdosta lakiin tehtyjä muutoksia.

Kommentteja rakentamislain kohtiin, jotka eivät sisälly esitykseen

Rakli on huolestunut 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain vaikutuksista markkinoilla tarjolla olevien pätevien suunnittelijoiden ja työnjohtajien määrään. Rakentamisen markkinaan ennustetaan toivottavaa positiivista käännettä vuoden 2025 puolella ja oleellista on, että muutoksilla suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksien toteamiseen ei aiheutettaisi ongelmia rakentamisen markkinaan. Kyse on rakentamislain pätevyyksien toteamista koskevasta pykälästä ja rakentamislain liitännäislaista ” laki rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023)”.

Pätevyyksien toteaminen muuttuu vuoden 2025 alusta siten että suunnittelijoiden ja työnjohtajien koulutuksen ja työkokemuksen riittävyttä tietyn vaativuusluokan tehtävään eivät arvioi enää rakennusvalvonnat, vaan sen tekee erillinen ympäristöministeriön valtuuttama toimija.

Tämä toiminta on vielä alkutekijöissään, eikä yhtäkään toimijaa ole vielä valittu akreditoitun toimijan rooliin, vaikka ymmärtääksemme asiaa koskevat sopimusneuvottelut ovat käynnissä. Asiaan liittyy myös rakentamislainissa oleva siirtymäsäädos, 195 § ja säädöksen kohta ”kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana ja työnjohtajana pidetään myös henkilöä, jolla on tämän lain voimaan tullessa rakennusvalvontaviranomaisen vastaaviin tehtäviin antama hyväksyntä ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset.” Siirtymäsäännöstä ja siihen liittyviä perustelumuistion kohtia on tulkittu eri tavoilla. Ympäristöministeriöstä esitetyn kannan mukaan hyväksyntä on kunta- ja vaativuusluokkakohtainen, kun taas jotkut rakennusvalvontojen edustajat ovat katsoneet, että toisessa kunnassa hyväksynnän saanut henkilö olisi pätevä myös mm. naapurikunnassa. Siirtymäsäännökselle ei ole annettu määräaikaa, mutta MRL:n mukaan työnjohtajille myönnetty pätevyys on voimassa kunnassa viisi vuotta.

Raklin näkemyksen mukaan olisi selvennettävä pykälän 195 tulkintaa siten että kunta voisi päättää hyväksyä jossain kunnassa tietyn vaativuusluokan tehtävään hyväksynnän saaneen henkilön päteväksi myös oman kuntansa hankkeisiin. Nähdäksemme tämän kaltainen pykälän tulkinta on välttämätöntä, että rakentamismarkkinan toiminta ei kärsisi siirtymäkauden aikana toimivan pätevyyksien toteamistavan puutteesta.

Esitämme pykälää 195 täydennetään seuraavasti: *”Kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana ja työnjohtajana pidetään myös henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaan tuloa rakennusvalvontaviranomaisen vastaaviin tehtäviin antama hyväksyntä ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset. Suunnittelijan tai työnjohtajan tulee osoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle yllä mainittu hyväksyntä, mikäli se annettu toisessa kunnassa.”*

Rakli esittää, että myös rakentamislain pykälien 85 ja 89 kohdat, joiden perusteella rakennusvalvontaviranomainen voi arvioida, riittävätkö rakennushankkeeseen nimetyn suunnittelijan tai työnjohtajan ajalliset resurssit tehtävän suorittamiseen pitäisi poistaa rakentamislainista. Mielestämme valvovalla ei ole tosiasiallista mahdollisuutta arvioida yksittäisten suunnittelijoiden tai työnjohtajien tekemisen työmääriä tai työsuorituksen tehokkuutta. Mainituilla pykälillä voi olla rakentamisen markkinaa haittaava vaikutus ja ehdotamme niitä poistettavaksi rakentamislainista.

Rakentamislain erityismenettelyä koskevassa 116 §:ssä todetaan: *”erityismenettelyä on edellytettävä, jos kohteeseen liittyy erityinen riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisuuden tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään.”*

Viittaamme hallitusohjelman kirjauksiin rakentamisen kustannuksien hillitsemisestä ja toteamme, että lakiin nyt kirjatun 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.

Rakli katsoo, että ensisijaisesti rakennusvalvontojen osaamispuutteita tulisi paikata rakennusvalvontaviranomaisten paremmalla yhteistyöllä yli kuntarajojen eikä ulkoistamalla tarkastusprosessin kustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyville. Tämän tavoitteen toteuttamiseen voidaan kiinnittää huomiota rakennusvalvontauudistuksen yhteydessä. **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.

Rakentamislain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee osittaisessa loppukatselmuksessa esittää 122 §:n 2 momentin 2-8 kohdan mukaiset tiedot, jotka koskevat loppukatselmusta. Osittaisessa loppukatselmuksessa ei mielestämme tulisi vaatia kohdassa 7) mainittua tietoa "rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat".

Kohdan 7) mukaista "rakennuskohteen toteumamallia" ei vielä osittaisessa loppukatselmuksessa ole. Tietoa ei myöskään vielä tuossa vaiheessa viedä rakennusvalvonnan toimesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, koska velvoite koskee koko rakentamishankkeen varsinaisessa loppukatselmuksessa toimitettavaa toteumamallia. Poistamalla kohta osittaisesta loppukatselmuksesta vähennettäisiin rakennushankkeiden hallinnollista taakkaa.

Kiinteistöomistajat ja rakennuttajat Rakli ry