Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

14.10.2022

Eduskunnan Ympäristövaliokunta
Kuuleminen 18.10.2022 klo 10

Aihe:
Hallituksen esitys 139/2022 vp esitys eduskunnalle rakentamislaiksi ja siihen liittyviksi laeiksi

Tietoa Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:stä:

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset julkisen ja yksityisen sektorin ammattimaiset toimijat, jotka kattavat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajat, rakennuttajat ja käyttäjät sekä näiden ammattimaiset edustajat. Rakli jäsenineen varmistaa, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle. Raklin jäsenorganisaatioiden omistuksessa on noin 100 miljoonan neliön kiinteistökanta Suomessa ja Raklin jäsenet investoivat vuosittain 5–10 miljardia suomalaiseen rakennettuun ympäristöön.

Rakentamislakiesityksen keskiössä ovat vähähiilisyys, kiertotalous ja digitalisaatio. Näitä teemoja Raklin jäsenorganisaatiot ovat edistäneet jo pitkään omissa rakennushankkeissaan.

LAUSUNTO

Yleiset huomiomme hallituksen esitykseen

Rakennetun ympäristön ja rakentamisen merkitys kansantaloudellemme on erittäin merkittävä: 60 prosenttia investoinneista, 15 prosenttia bruttokansantuotteesta ja 20 työllisyydestä. Uudistuksella ja sen seurauksilla on siis suuret vaikutukset ei pelkästään rakentamiseen vaan koko kansantalouteen.

Rakli toteaa, että jo nyt rakentamisen lupaprosesseissamme on haasteita. Käsittelyajat luvissa ovat pitkiä ja työkuorma lupaprosesseissa rakennusvalvonnoille ja hankkeeseen ryhtyville iso. Jo nyt toimintaympäristön isot muutokset esimerkiksi vähähiilisyyden, digitalisuuden ja kiinteistöjen käyttötapojen kehityksen sekä muiden säädösympäristömuutoksien johdosta haastavat prosessien sujuvuutta ja pidentävät lupaprosessien kestoa. Kuitenkin investoinnit rakennettuun ympäristöön ja prosessien sujuvuus ovat välttämättömiä muun muassa rakennetun ympäristön vihreän siirtymän kannalta. Tässä hetkessä tärkeiden päämäärien saavuttamiseksi tulisi helpottaa investointien tekemistä suomalaiseen rakennettuun ympäristöön, ei vaikeuttaa. Rakentaminen on kansantaloudellisesti niin merkittävä kokonaisuus, että siihen liittyvän säädösympäristön uusiminen ei voi olla pelkkä akateeminen

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Rakli@Rakli.fi
www.Rakli.fi
+358 9 4767 5711
y–tunnus 1070296–2

harjoitus vaan markkinoiden kuunteleminen ja markkinoiden toiminnan ymmärtäminen on olennaista. Nyt käsittelyssä olevan rakentamislakikokonaisuuden osalta näin ei ikävä kyllä ole riittävästi tehty.

Hallitusohjelmassa vuodelta 2019 todetaan maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksesta: "Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen." Tuolloin esitetyt päämäärät Maankäyttö- ja Rakentamislain kokonaisuudistukselle olivat kannatettavia. Usean vaiheen jälkeen eduskuntaan nyt edenneessä Rakentamislaissa on runsaasti sisällöllisiä heikkouksia, jotka vesittävät tärkeiden tavoitteiden saavuttamista ja uhkaavat investointiympäristön vakautta. Esitystä on valmisteltu kiireellä ja se näkyy esityksessä useina epäjohdonmukaisuuksina ja vaikutusten arvioinnin puutteellisuutena.

Lain heikkoudet voivat johtaa merkittävään toimintaympäristön heikkenemiseen. Esitys johtaa useisiin selvitysvelvoitteisiin ja turhan tiedon keräämiseen. Esitys nostaa yritysten työmääriä ja aiheuttaa kustannuksia, joiden kokonaisvaikutuksia ei ole valmistelussa selvitetty. Koska kiinteistö- ja rakentamisala on yksi kansantalouden moottoreista, niin heijastukset näkyvät niin työllisyydessä, taloudessa kuin myös kaupunkien elinvoimaisuudessa. Rakli on erittäin huolestunut lain kokonaisvaikutuksista lupaprosessien sujuvuuteen ja rakentamisen markkinaan.

Hallituksen esitys rakentamislaista sisältää lukuisia kustannuksia ja työmääriä nostavia vaikutuksia, joiden yhteisvaikutuksia rakentamisen prosesseihin ei ole selvitetty oikeastaan ollenkaan. Lakiesityksen perusteluihin on tuotu yksittäisiin kokonaisuuksiin liittyviä vaikutuksenarviointeja, mutta yhteisvaikutuksia ei ole selvitetty. Yksittäisiä vaikutuksia huomattavasti oleellisempia ovat lain kokonaisvaikutukset lupaprosesseihin ja investointeihin. Lisäksi katsomme useiden jäsenorganisaatioidemme näkemyksienkin perusteella, että monien kohtien vaikutuksenarvioinnissa ei ole osattu arvioida lainsäädännön todellisia markkinavaikutuksia, esimerkkinä digitaalisuutta koskevat vaatimukset kuten suunnitelma- ja toteumamalli.

Hallituksen esitys sisältää lukuisia epäselviä ja ristiriitaisia kohtia, joiden selvittäminen vaatii aikaa ja siksi lain voimaantulo ei ole mahdollista 1.1.2024. Epäselvyydet johtavat markkinassa pidentyviin lupaprosesseihin ja investointien viivästymiseen ja siten negatiivisiin vaikutuksiin kansantaloudelle.

Hallituksen esitys sisältää useita kohtia, jotka vaikeuttavat ja hidastavat lupaprosesseja. Esimerkiksi lain 5 § ”Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat” sisältää täsmentämättömiä käsitteitä ja yleisiä tavoitteita, joita on mahdollista liian herkästi käyttää valituksen perusteina ja viivästyttää aiheettomasti rakennushankkeiden lupaprosessia.

Lainsäädännön selkeys, pitkäjänteisyys ja ennustettavuus on rakentamisalalle ja investointiympäristölle elintärkeää. Rakli uskoo, että rakentamislakia korjaamalla voidaan saavuttaa hallitusohjelmassa asetettuja tavoitteita kaikkia tyydyttävällä tavalla. Rakli luottaa siihen, että eduskuntakäsittelyssä tukeudutaan alan asiantuntijanäkemyksiin ja vahvistetaan siten kiinteistö- ja rakennusalan luottamusta lainsäädäntötyöhön, joka perustuu hyvään hallintotapaan.

Rakli näkee, että paras vaihtoehto olisi rakentamislain palauttaminen valmisteluun lakiesityksen selkeiden puutteellisuuksien ja merkittävien epäselvyyksien korjaamiseksi sidosryhmiä kuunnellen. Laki sisältää niin paljon heikkouksia, että niitä on mahdotonta kaikkia korjata lainvalmistelun eduskuntavaiheessa.

Vaihtoehtoisesti ehdotamme seuraavia korjauksia käsittelyssä olevaan kokonaisuuteen.

Korostamme että valiokunnan on mahdollista vaikuttaa ja muuttaa vielä rakentamislain kokonaisuutta alan toimintaympäristön ja investointien jatkumisen varmistamiseksi.

Muutosehdotuksemme hallituksen esitykseen

Raklin näkemyksen mukaan rakentamislain pahimmat sudenkuopat ovat vielä korjattavissa.

Lakiesityksen heikkouksien korjaaminen on aivan välttämätöntä, sillä muussa tapauksessa ala kohtaa lukuisia käytännön ongelmia. Nähdäksemme toimiva rakentamislaki edellyttää ainakin seuraavia korjauksia:

1. Puuttumista hyvin avoimiin asetuksenantovaltuuksiin, joiden yhteisvaikutuksia on tässä vaiheessa mahdoton arvioida. Nimenomaan kokonaisuuden arviointi on tärkeää ei ainoastaan yksittäisten asetuksenantovaltuuksien sisältö.
2. Selkeää tukea käyttötarkoituksen muutoksille asemakaava-alueilla
3. Digitalisaation sääntelyn rajaamista tarkoituksenmukaiseen
4. Vaihtoehtoista, kattavampaa mallia vähähiilisyyden osoittamiseen
5. Elinkaariominaisuuksien sääntelyn tarpeenmukaisuuteen rajaamista

Alla käymme läpi korjausta vaativat kohdat ja tuomme esiin näkemyksemme korjausehdotuksiksi.

1. **Puuttumista hyvin avoimiin asetuksenantovaltuuksiin, joiden yhteisvaikutuksia on tässä vaiheessa mahdoton arvioida.**

   Asetuksenantovaltuuksien sisällöt ja yhteisvaikutukset rakentamisen kustannuksiin ovat tarkastelematta ja epäselvät. Hallituksen esitys rakentamislaiksi sisältää yhteensä toistakymmentä laajaa asetuksenantovaltuutta, joiden aiheuttamat työmäärät

rakennushankkeisiin ja lupaprosessiin sekä yksittäiset ja yhteisvaikutukset rakennuttamisen kustannuksiin ovat täysin epäselviä. Asetuksia ei valtaosiltaan ole vielä laadittu, joten lain todellisia vaikutuksia on mahdoton kokonaisuutena arvioida. Vaikutusten arvioinnissa nimenomaan kokonaisuuden arviointi on tärkeää ei ainoastaan yksittäisten asetuksen anto-oikeuksien sisältö.

Ratkaisuehdotus:
Rakli vaatii asetuksenantovaltuuksien osalta valiokunnan kirjausta, jossa edellytetään sidosryhmien ja elinkeinoelämän huomiointia asetuksien valmistelussa, ei pelkästään asetuksien lausuntovaiheessa. Lisäksi edellytyksenä on, että kaikkia asetuksia laadittaessa on tarkasteltava kokonaisvaikutuksia rakentamisen markkinaan, kustannuksiin ja lupaprosessien sujuvuuteen.

2. Selkeä tuki käyttötarkoituksenmuutoksille kaava-alueilla

Hallituksen esitys rakentamislaista ei tue riittävästi käyttötarkoituksenmuutoksia kaava-alueilla. Kiinteistöjen tilankäytön tavat muuttuvat. Tilankäytön sääntelyn tapojen tulee olla joustavia, jotta kiinteistöjen resurssitehokas hyödyntäminen on mahdollista. Tilojen hyödyntäminen ja kaupunkirakenteen tehokas hyödyntäminen on konkreettista kiertotaloutta ja pienentää hiilijalanjälkeä vähentämällä lisärakennustarpeita. Varsinkin kasvavilla kaupunkiseuduilla on tarve ratkaisuille, joilla mm. tyhjää toimistotilaa muutetaan asuinkäyttöön. Erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa tyhjän tilan osuus on eurooppalaisia verrokkeja huomattavasti korkeampi, tämä tarve on suuri.

Esitämme rakentamislain poikkeamislupaa koskevaan pykälään (57 §) täydennystä, joka selventää, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Selventämiselle on tarve, koska kasvukaupungeissa on runsaasti vajaakäyttöisiä rakennuksia, joihin ei löydy kaavan mukaista käyttöä. Omistajan tahtotila on saada tilat sellaiseen käyttöön, jolle on kysyntää. Kaupunkien suhtautuminen käyttötarkoitusmuutoksiin vaihtelee suuresti. Lakikirjaus selkeyttäisi tilannetta ja toisi investoimiseen varmuutta. Yksittäisessä kohteessa poikkeamislupamenettely on ketterämpi kuin kaavan uudistaminen. Esitetyllä lisäyksellä edistettäisiin tilankäytön tehokkuutta ja tyhjien tilojen määrä vähentämistä. Lisäys tukisi myös rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Täydennysehdotus lakiesityksen 57 §:ään ”Poikkeamislupa” (lisätään uusi 3 momentti)

”Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske

kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1. *aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
2. *vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
3. *vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
4. *johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*
   Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena."

Ehdottamamme lisäys: Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön vastaa 1 momentissa tarkoitettua erityistä syytä.

.....

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitetusta luvasta.

3. Digitalisaation sääntelyn rajaaminen tarkoituksenmukaiseen

Lakiesitys sisältää säännökset velvoitteesta hakea rakentamislupaa tietomallimuotoisella suunnitelmalla (suunnitelmamalli 60§), jossa on tiedot rakennuksesta ja rakennusosista. Rakennustöiden aikana tehdyistä muutoksista tulee toimittaa rakennusvalvonnalle toteutumamalli (71§) niin ikään koneluettavassa muodossa. Niiden sisällöstä säädetään tarkemmin asetuksilla. Tietoa velvoitteiden aiheuttamista kustannusrasitteesta ei ole, koska vaaditut tietosisällöt tarkemmin määritteleviä asetuksia ei ole.

Lakiesitys sisältää linkityksen lakiin rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (RYTJ). Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä, joka kytkeytyy kiinteästi rakentamislakiin, on parhaillaan käsittelyssä ympäristövaliokunnassa mietinnön antamista varten. RYTJ-laissa on tarkoitus säätää rakennetun ympäristön tiedon keräämisestä valtakunnalliseen yhteiseen tietojärjestelmään.

Viranomaistoiminnan kannalta merkittävän tiedon vieminen kansalliseen tietojärjestelmään on Raklin mukaan edistettävä asia. Esityksestä kuitenkin puuttuu tiedon keräämisen selkeä rajaaminen olennaisiin viranomaiskäyttötarkoituksiin, joka johtaa turhan tiedon keräämiseen ja huomattaviin kustannusvaikutuksiin. Rakennetun ympäristön turvallisuuden kannalta on

suhtauduttava kriittisesti yksityiskohtaisten tietojen julkiseksi tulemiseen. Rakli vastustaa tiedon keräämistä ja päivitysvelvollisuutta rakennetun ympäristön tietojärjestelmään ilman selvää tarkoitusta viranomaisprosesseissa ja muutoin kuin rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Tämän takia lakiesityksessä oleva rakennuksen toteumamallin sääntely on tarpeetonta.

Ehdotammekin muutoksia esityksen pykäliin 60, 69, 73 ja 122.

Muutosehdotus: Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma 60 § (esitetään tarkennettavaksi 3 momenttia)

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen rakentamista koskevat rakennusvalvontaviranomaisen määräämät rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa. Rakennusvalvontaviranomaisen määräämät rakennuksen korjaus- ja muutostyön rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa korjaus- ja muutostyötä koskevien tietojen osalta.

Muutosehdotus: Erityissuunnitelmien toimittaminen 69 § (esitetään lisättäväksi uusi 1 momentti, ehdotuksen 1 momenttia tarkennettavan sekä poistettavan ehdotuksen 2 momentti)

> *Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia.*
>
> *Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että rakennuskohdetta koskeva rakennusvalvontaviranomaisen määräämä erityissuunnitelma ja sitä vastaava suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.*
> ~~**Poisto:** Rakennussuunnitelmien sisällön sekä rakentamishankkeen laadun ja laajuuden perusteella rakennusvalvontaviranomainen voi todeta erityissuunnitelman toimittamisen tarpeettomaksi.~~
> *Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityissuunnitelman ja sitä vastaavan suunnitelmamallin ja tietojen koneluettavan muodon sisällöstä ja esitystavasta.*

Ehdotetun muutoksen kirjaus erityissuunnitelmien toimittamisesta vastaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 134a §:n kirjausta suunnitelmien toimittamisesta. Viranomaisen

harkintavallassa tulee olla pyytää tarvittaessa erityissuunnitelmien toimittaminen. Ehdotetulla muutoksella pykälään kunnille ei tulisi turhaa käsittely- ja arkistointityötä eikä rakennushankkeeseen ryhtyville turhaa suunnitelmien toimittamistyötä.

Muutosehdotus: 73 § Rakentamisen lupiin liittyvien tietojen julkaiseminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä (poistettavaksi 1 momentista yliviivattu teksti)

Kunnan on julkaistava rakennuksen tai muu rakennuskohteen rakentamislupapäätös liitteineen, maisematyölupapäätös, purkamislupapäätös, poikkeamislupapäätös, ~~rakennuksen suunnitelmamalli, rakennuksen toteumamalli ja tiedot~~ rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa siten, että ne ovat muiden viranomaisten saatavilla rajapintoja käyttäen.
Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksesta edellytettävistä tiedoista sekä lupapäätösten ja rakennusta koskevien suunnitelmamallien ja toteutumamallien ja tietojen yhteentoimivista ja koneluettavista tiedoista ja niiden toimittamisesta.

Rakentamislupa liitteineen 61 §:ssä sisältää rakennuksen suunnitelmamallin, jota sitä ei ole tarpeen enää tässä kohdassa toistaa. Lisäksi toteumamallin toimittamiselle ei ole viranomaistarvetta eikä sitä pidä toimittaa sen enempää rakennusvalvontaan kuin rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, RYTJ.

Muutosehdotus: 122 § Loppukatselmus (muutettavaksi 2 momentin 7 kohta)

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.
Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:
1) rakennustyö on saatettu loppuun rakentamisluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukset ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 106 §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle;
6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman;

7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettavissa rakennuksen omistajalle ~~toimitettu kunnalle~~ toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa. Jos rakennuslupahakemuksen liitteenä olevaan suunnitelmamalliin on tullut muutoksia, on päivitetty suunnitelmamalli toimitettava rakennusvalvontaan.

8) toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä.

.....

Rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tulee toimittaa omistajalle rakennuksen elinkaaren aikaista ylläpitoa varten, mutta viranomaisille ei ole niille lakisääteistä tarvetta, suunnitelmamallin tiedot riittävät rakennusviranomaiselle.

4. Vähähiilisyyteen vaihtoehtoinen kattavampi malli

Lakiesitys tuo rakennuksen vähähiilisyyden uudeksi olennaiseksi tekniseksi vaatimukseksi (38 §) Rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki osoitetaan ilmastoselvityksellä, jota koskeva asetus on parhaillaan lausunnolla. Hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoitusluokittain säädettyä raja-arvoa. Asetettavista raja-arvoista tullaan säätämään valtioneuvoston asetuksella, joka on tulossa myöhemmin.

Ilmastovaikutusten ja vähähiilisyyden arviointi on olennainen osa rakennushankkeita jo tänä päivänä. Vähähiilisyyden tuominen säädösohjauksen piiriin on sikäli perusteltua. Rakli ei kuitenkaan kannata vähähiilisyyden tuomista lainsäädäntöön nyt esitetyllä mallilla perustuen raja-arvoihin eri käyttötarkoitusluokan rakennuksille. Esitetty malli johtaa teoreettiseen hiilijalanjäljen ohjaukseen, ylimääräiseen työhön ja mekaaniseen laskentaan rakennushankkeissa. Esitetty malli ei edistä parhaiden markkinakäytänteiden tukemista vähähiilisyydessä. Esitetyn mallin vaikutuksia ei myöskään pystytä todentamaan, koska malli perustuu teoreettiseen laskentaan eikä huomioi rakennushankkeeseen kokonaisuutta, eikä parhaita käytössä olevia tietoja vähähiilisyyden ohjaamiseksi hankkeessa. Aika on jo ajanut esitetyn vähähiilisyyden sääntelytavan ohitse. Esitetyllä tavalla lopputuloksena on vain lisärasitus rakennushankkeille ja vähähiilisyyden arviointia hankkeissa jouduttaisiin tekemään useammalla tavalla eli lakiesityksen kaltaisella teoreettisella tavalla ja todellista vähähiilisyyttä ohjaten. Raja-arvojen asettaminen tarkoituksenmukaisella tavalla rakennustyyppikohtaisesti ei ole käytännössä mahdollista, koska rakennukset eroavat saman käyttöluokan sisälläkin paljon toisistaan.

Rakli on esittänyt tapaa, jolla parhaat käytännöt huomioitaisiin, innovatiivisuutta tuettaisiin ja vähähiilisyyttä arvioitaisiin hankekohtaisen tiedon perusteella. Ehdotammekin vaihtoehtoisen rakentamisen vähähiilisyyden todentamistavan lisäämistä pykälään 38.

Muutosehdotus: 38 § Rakennuksen vähähiilisyys (pykälään lisättävä vaihtoehtoinen vähähiilisyyden todentamistapa)

Uuden rakennuksen vähähiilisyys (38 §) tulee osoittaa:

*A) siten että uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoitusluokittain säädettyä raja-arvoa **tai***

Lisäys:

B) rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi ilmastoselvityksen tuloksena osoitettava kuinka hankkeen hiilijalanjälkeä elinkaariarvioinnin mukaisen vaihtoehtotarkastelun ja tarkempaan rakennuspaikkaan, paikalliseen energiamuotoon ja - päästökertoimiin sekä kansallisen päästötietokannan tietoihin tai arviointimenetelmän mukaisiin ympäristöominaisuustietoihin perustuen merkittävästi vähennetään hankkeessa. Vaihtoehtotarkasteluun tulisi tällöin sisällyttää hiilijalanjälkeen merkittävimmin vaikuttavat rakenteet ja rakennusosat, talotekniikan ratkaisut sekä energiamuotoon liittyvät valinnat. Vaihtoehtotarkastelussa olisi olennaista kokonaisvaltainen hiilijalanjälkeen vaikuttavien seikkojen huomiointi rakennuksen ja rakennuspaikan osalta. Vaihtoehtotarkastelussa huomio kohdistettaisiin hankkeen hiilijalanjälkeen oleellisesti vaikuttaviin toimenpiteisiin rakennuspaikkakohtaisin tiedoin.

Vaihtoehtoisesti ehdotamme, että hiilijalanjäljen raja-arvojen asettamista tässä vaiheessa lykätään, koska raja-arvojen tulisi perustua sellaiseen riittävään laskenta-aineistoon, jonka perusteella voidaan paremmin arvioida asetukseen perustuvan arviointitavan tuloksia. Esitämme että asetuksenantovaltuuden yhteyteen kirjataan, että raja-arvot asetetaan vasta vuoden 2026 aikana. Lakiesityksen mukaisia ilmastoselvityksiä olisi tuolloin laskettu todellisille erityyppisille kohteille noin kahden vuoden ajan ja raja-arvojen asettamista varten olisi siten parempi ymmärrys.

5. Elinkaariominaisuuksien (39 §) sääntelyn tarpeenmukaisuuteen rajaaminen esityksessä

Lakiesityksen elinkaariominaisuuksia koskeva pykälä 39 § esittää seuraavaa:
"Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöiältään pitkäikäiseksi. Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyyteen sekä rakennuksen ja sen tilojen, rakennusosien sekä teknisten järjestelmien käyttöikään, käytettävyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja korjattavuuteen sekä rakennusosien purettavuuteen ja uudelleenkäytettävyyteen.
Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste, joka

sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista."....

Haasteeksi pykälän osalta muodostuu, että kaikkia edellä mainittuja yksittäisiä elinkaariominaisuuksia koskee ympäristöministeriön asetuksenantovaltuus. Asetuksien sisällöstä ja siten lopullisista vaikutuksista ei ole tässä vaiheessa tietoa. Ainoastaan materiaaliselostetta koskeva asetus on juuri nyt lausuttavana ja sekin jättää monia asioita avoimeksi.

Rakli näkemyksen mukaan elinkaariominaisuuksien yksityiskohtainen sääntely ei vie rakennusten pitkäaikaiskestävyyttä oikeaan suuntaan. Rakennuttajalla on paras näkemys elinkaaren näkökulmasta kannatettavista ratkaisuista. Rakennuksen käyttö on tekijä, joka määrittää rakennuksen elinkaaren. Jos rakennuksella on käyttöä, sen ylläpidosta myös huolehditaan. Rakennetun ympäristön elinkaaren pidentämistä ei voida ratkaista yksityiskohtaisten teknisten määrittelyjen kautta vaan muuntojoustavuuden tulee lähteä kiinteistön käytön tukemisesta.

Rakennuksen pitkäikäisyyttä ei myöskään ratkaista suunnittelupöydällä suunnittelijan arvauksina mahdollisista tulevaisuuden tavoista käyttää rakennusta. Sääntelyn ja kaavoituskulttuurin pitää olla joustavaa, jotta rakennuksia on mahdollista käyttää pitkäikäisesti. Elinkaarien pidentämiseksi ei ylipäänsä tarvita esitetyn kaltaista pykälää vaan olennaista on muuntojoustavuuden elementtien tuominen muualle kaavoitukseen ja rakentamisen sääntelyyn. Säädösympäristön on tuettava tarpeenmukaiseen elinkaareen panostamista ja rakennuksen käyttöä eri tarkoituksiin.

Rakennuksen elinkaariominaisuuksien yksityiskohtainen sääntely johtaa kustannustehottomaan vähähiilisyyden edistämiseen ja paradoksaalisesti muuntojoustavuuden heikkenemiseen rakennetussa ympäristössä. Haasteena on lisäksi, että ehdotukset elinkaariominaisuuksien sääntelyn eri osa-alueista ovat teoreettisia ja johtavat suureen päivitettävään "kirjanpitotaakkaan". Hyvä kysymys on, kuka hallitsee ja valvoo esitettyä elinkaariominaisuuksien luettelointia. Hallinnollinen taakka lisääntyisi olennaisesti. Rakennetun ympäristön muuntojoustavuus ja elinkaariominaisuudet eivät ole "akateeminen harjoitus" vaan ne vaativat ennen kaikkea joustavaa sääntely-ympäristöä ja tarkoituksenmukaisuuden arviointia investointien osalta.

Esitettyjen perusteluiden ja taustoituksen avulla on hyvin vaikea arvioida pykälän 39 todellisia vaikutuksia, kun ei ole käytettävissä tarkempaa tietoa asetuksien sisällöistä, joihin pykälässä annetaan asetuksenantovaltuus.

Halu rakennuksen purettavuuden tarkasteluun ja sääntelyyn on ymmärrettävää, mutta näkemyksemme mukaan asiaa olisi tarkasteltava tavoitteiden asettamisen kautta, eikä

yksityiskohtaisen sääntelyn kautta. On vaikea arvioida ja ennustaa minkä tyyppiset purkamisen tekniikat ja konseptit ovat käytössä tulevaisuudessa. Rakli näkee, että uusiokäyttö ja kierrätysmarkkinan edistäminen johtaisi automaattisesti purettavuuden huomioimiseen yksityiskohtaisen sääntelyn sijaan. Lain kautta on mahdoton ennustaa, mihin suuntaan purkamisen tekniikat kehittyvät.

Rakli näkee, että velvoite kattavasta materiaaliselosteesta rakennuksien osalta on täysin kustannustehoton tapa edistää kiertotaloutta. Kiertotalouden edistämisen tavoitetta ajaa ehdotuksessa jo mm. vähähiilisyyden arviointi sekä purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys. Purun yhteydessä olennaisten rakennuksen materiaalien osalta vaadittava selvitys tuo jo lähtökohtaisesti syyn ylläpitää tietoa. Rakentamislupaprosessista ei tule missään nimessä tehdä kaiken mahdollisen tiedon tiedonkeruualustaa. On aivan olennaista, että keskitytään vain viranomaisprosessien kannalta olennaisimpaan tietoon. Rakennuslupaprosessia ja rakentamista ei tule rasittaa tarpeettomilla ja kattavilla tiedonkeruuvaatimuksilla tilanteessa, jossa prosessien sujuvuus ja rakentamisen kustannukset ovat meillä ongelma.

Pakollisen kattavan materiaaliluetteloinnin sijaan tulisi poistaa säädösesteitä kiertotalouden tieltä ja vaikuttaa kierrätysmateriaalien käytön kannattavuuteen. Nämä tavoitteet yksinään loisivat intressejä ylläpitää rakennuksen tuotetietoa.

Edellä mainitun pohjalta ehdotamme seuraavaa tekstilisäystä pykälään 39 §.

Rakennuksen elinkaariominaisuudet, 39 § (tekstilisäykset 2 momenttiin)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöiältään pitkäikäiseksi. Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyyteen sekä rakennuksen ja sen tilojen, rakennusosien sekä teknisten järjestelmien käyttöikään, käytettävyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja korjattavuuteen sekä rakennusosien purettavuuteen ja uudelleenkäytettävyyteen.
Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä ***Lisäys: ylläpidon kannalta keskeisistä*** *materiaaleista ja tuotteista. Materiaaliselostetta ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 37 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi taikka korjattavalle erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei ole 37 §:n mukaan parannettava korjaustyön yhteydessä. Rakentamisessa käytettävät* ***Lisäys: ylläpidon kannalta keskeiset*** *materiaalit ja tuotteet on luetteloitava rakennettaessa ja korjattaessa rakennusta.*

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä: 1) rakennuksen tavoitteellisesta teknisestä käyttöiästä, muunneltavuudesta, huollettavuudesta ja korjattavuudesta sekä rakennusosien purettavuudesta; 2) rakennuksen materiaaliselosteen laatimisesta ja sisällöstä sekä selosteen säilyttämisestä rakennusmateriaalien ja -tuotteiden luetteloinnista ja luettelon säilyttämisestä.

Tämänkin kohdan osalta erityisesti vaaditaan kohdassa 1 esitetty kirjaus asetuksien valmistelusta yhdessä investoinnit käytännössä tekevien tahojen kanssa. Ei pelkästään lausuntovaiheessa.

Annamme mielellämme lisätietoja kaikista lausuntoomme liittyvistä yksityiskohdista.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Jyrki Laurikainen
Toimitusjohtaja
+358 40 844 2573
jyrki.laurikainen@rakli.fi