Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

HE Rakentamislaki



Ympäristövaliokunta 18.10.2022

Jyrki Laurikainen
Toimitusjohtaja

Rakennetun ympäristön merkitys ihmisille ja yrityksille on suuri

83 %
Suomen kansallis-varallisuudesta

60 %
Investoinneista

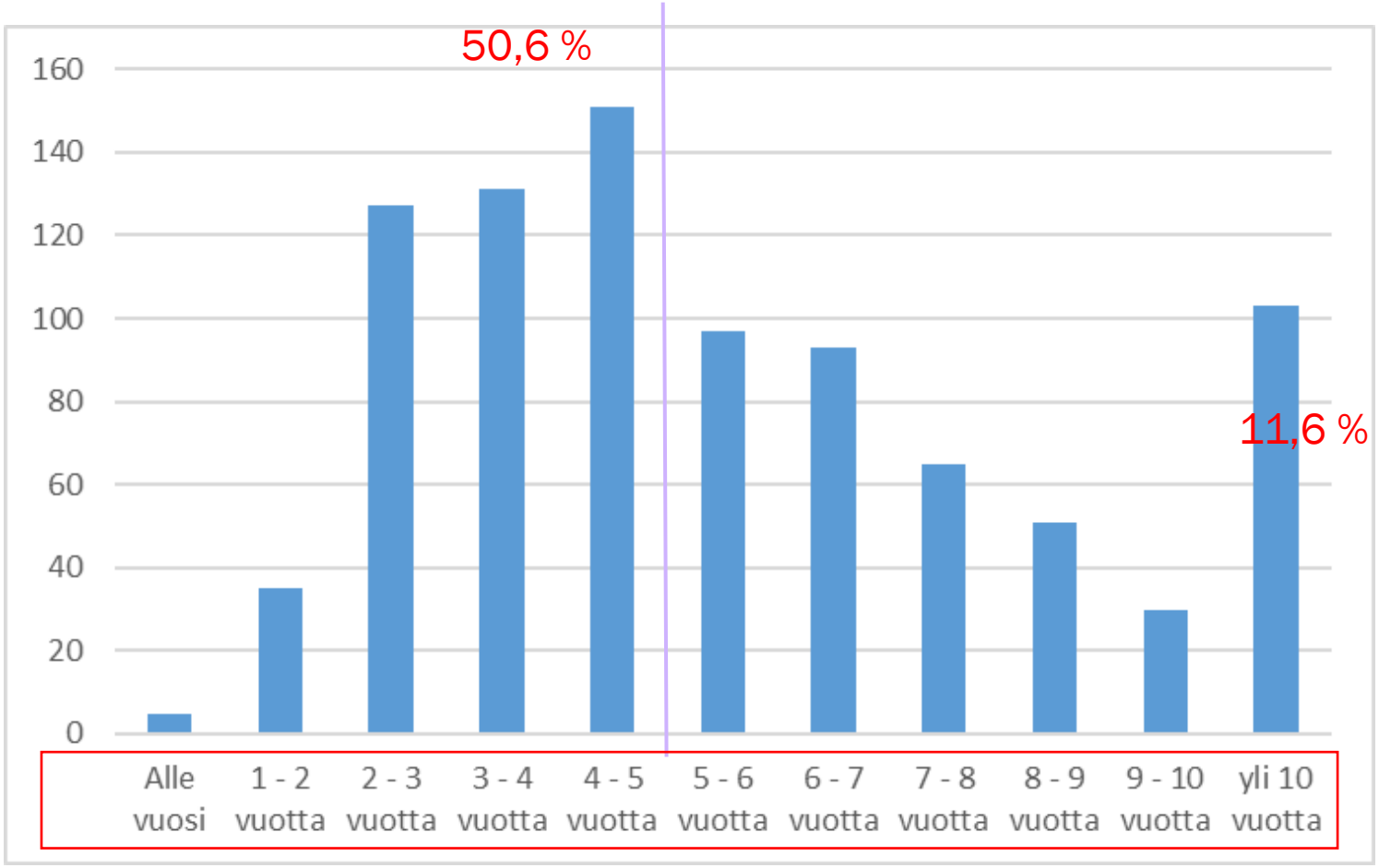
15 %
Brutto-kansan-tuotteesta

35 %
Energian-kulutuksesta

20 %
Työllisyydestä

Rakli

Lupaprosessien kesto (lainvoimainen kaava – rakennus valmistuu)



Lähde: Helsingin kaupunki

Rakli

Nykytila ja tavoitteet

- Rakennushankkeiden lupaprosessien kesto ja työmäärät ovat jo nyt ongelma ja viivästyttävät välttämättömiä investointeja
- Toimintaympäristön muuttuminen kasvattaa joka tapauksessa työmääriä lupaprosesseissa. Markkinan toimivuuden varmistamiseksi on olennaista että kaikkien lisävelvollisuuksien asettamisessa tarkastellaan kokonaistyömäärää ja kustannuksia
  - Rakennusvalvontojen työkuormaa ei tulisi lisätä!
  - Esimerkkejä muutoksista: kestävä kehitys, digitalisaatio, tilan käytön tapojen muuttuminen
- Kaikin keinoin pitäisi tukea investointeja suomalaiseen rakennuskantaan
  - Investoinnit välttämättömiä mm. vihreän siirtymän aikaansaamiseksi ja kilpailukyvyn kehittämiseksi
- Tilojen kiertotalouden tukemiseksi tarvitaan muuntojoustava rakennettu ympäristö
  - Kaikki hankkeiden kestoon ja työmääriin vaikuttavat yksityiskohdat vaikeuttavat päämäärän saavuttamista

Lakiesitys uhkaa vesittää tärkeät päämäärät

- Hallitusohjelma 2019: "Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen."
- Päämäärät ovat kannatettavia, mutta esityksen sisällöissä on runsaasti niitä vesittäviä heikkouksia. .
- Lain heikkoudet johtavat toimintaympäristön heikkenemiseen. Koska kiinteistö- ja rakentamisala on yksi kansantalouden moottoreista, niin heijastukset näkyvät niin työllisyydessä, taloudessa kuin myös kaupunkien elinvoimaisuudessa.
- Esitys sisältää lukuisia kustannuksia ja työmääriä nostavia vaikutuksia. Lakiin tuotujen uusien velvollisuuksien yhteisvaikutuksia ei ole selvitetty.
  - Yksittäisiä vaikutuksia oleellisempia ovat lain kokonaisvaikutukset lupaprosesseihin ja investointeihin näitä ei ole lain valmisteluprosessissa tarkasteltu ollenkaan
  - Raklilla suuri huoli investointiympäristöstä. Onko meillä varaa esitetyn kaltaiseen lukuisia epäselvyyksiä ja paljon lisää byrokratiaa tuovaan rakentamislakiin?

Lain vaikutukset investointeihin, markkinaan ja yrityksiin

- Kaikkien hankkeiden käynnistyminen on vaarassa viivästyä merkittävästi.
  - Lakiesityksen 5 § mahdollistaa valittamisen hyvin monesta eri seikasta
- Lukuisia avoimia asetuksenantovaltuuksia, joiden sisällöt ja vaatimukset eivät ole selvillä
- Rakentamislailla ei edistetä täydennysrakentamista tai käyttötarkoituksenmuutoksia.
- Raklin näkemys: Rakentamislain esitys heikentää toimintaympäristöä merkittävästi

Rakli

Rakentamislain sudenkuopat ovat vielä korjattavissa

- Lainsäädännön pitkäjänteisyys, johdonmukaisuus ja ennakoitavuus on rakentamisalalle elintärkeää.
- Rakli edellyttää että rakentamislakia korjaamalla voidaan saavuttaa hallitusohjelmassa asetettuja tavoitteita kaikkia tyydättävällä tavalla.
- Rakentamislain heikkouksien korjaaminen on välttämätöntä, sillä muussa tapauksessa ala kohtaa lukuisia käytännön ongelmia. Toimiva rakentamislaki edellyttää muun muassa:

1. Täsmentymättömät taloudelliset vaikutukset johtuen laajoista asetuksenantovaltuuksista
2. Selkeää tukea käyttötarkoituksen muutoksille asemakaava-alueilla
3. Digitalisaation sääntelyn rajaamista tarkoituksenmukaiseen
4. Vaihtoehtoista, kattavampaa mallia vähähiilisyyden osoittamiseen
5. Elinkaariominaisuuksien sääntelyn tarpeenmukaisuuteen rajaamista

Rakli

1. Asetuksenantovaltuudet, täsmentymättömät vaikutukset

- 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.
  - Esimerkkejä asetuksenantovaltuuksista: suunnitelma- ja toteumamalli, elinkaariominaisuudet purettavuus, muunneltavuus, materiaaliseloste, purku- ja rakennusjäteselvitys, vähähiilisyys
  - Lain kokonaisvaikutuksia on mahdotonta täysin arvioida lukuisten epäselvyyksien takia

- **Ratkaisuehdotus:** Raklin näkemyksen mukaan lain yhteyteen asetuksenanto-oikeuksien osalta tarvitaan kirjaus, jossa edellytetään sidosryhmien ja elinkeinoelämän huomiointia asetuksien valmistelussa, ei pelkästään asetuksien lausuntovaiheessa ja lisäksi kirjataan, että kaikkien asetuksien sisältöjen osalta on tarkasteltava kokonaisvaikutuksia rakentamisen markkinaan ja lupaprosessien sujuvuuteen.

2. Selkeä tuki käyttötarkoituksen muutoksille asemakaava-alueilla

- Poikkeamislupaan (57 §) täydennys, joka selventää, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön
  - Lisäys, 57 §: Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön vastaa 1 momentissa tarkoitettua erityistä syytä.
- Selventämiselle on tarve, koska kasvukaupungeissa on runsaasti vajaakäyttöisiä rakennuksia, joihin ei löydy kaavan mukaista käyttöä. Omistajat olisivat halukkaita saamaan 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.
- Tilankäytön tehokkuus nousisi ja tyhjien tilojen määrä saataisiin vähenemään
- Erittäin olennaista tilojen kiertotalouden ja rakennetun omaisuuden vähähiilisyyden kannalta

Rakli

3. Digitalisaation sääntelyn rajaaminen tarkoituksenmukaiseen

- Viranomaistoiminnan kannalta merkittävän tiedon vieminen kansalliseen tietojärjestelmään on Raklin mukaan edistettävä asia. Esityksestä kuitenkin puuttuu tiedon keräämisen selkeä rajaaminen olennaisiin viranomaiskäyttötarkoituksiin.

- Rakli vastustaa tiedon päivitysvelvollisuutta rakennetun ympäristön tietojärjestelmään ilman selvää tarkoitusta ja muutoin kuin rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Tämän takia esityksen mukaisen toteumamallin sääntely on tarpeetonta.

- Raklin muutosehdotukset pykäliin, tarkasti pykäläehdotuksina lausunnossa:
  - 60 § Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma
  - 69 § Erityissuunnitelmien toimittaminen
  - 73 § Rakentamisen lupiin liittyvien tietojen julkaiseminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä
  - 122 § Loppukatselmus

4. Vähähiilisyyden osoittamiseen vaihtoehtoinen kattavampi malli

- Lakiehdotuksen esittämä tapa vähähiilisyyden arviointiin ei tue parhaita markkinakäytäntöjä vaan tuo lisää turhaa työtä rakentamisen prosessiin

Raklin muutosehdotus: Uuden rakennuksen vähähiilisyys (38 §) voidaan osoittaa vaihtoehtoisilla tavoilla:

Muutosehdotus: 38 § Rakennuksen vähähiilisyys (lisäys B on vaihtoehtoinen menetelmä vähähiilisyyden todentamiseen)

- *Uuden rakennuksen vähähiilisyys (38.3 §) tulee osoittaa:*

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

Lisäys:

B) rakennushankkeen 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.

...

- Rakli esittää lisäksi että raja-arvojen asettamisesta pidättäydyttäisiin vuoteen 2026 saakka

5. Elinkaariominaisuuksien (39 §) sääntelyn rajaaminen esityksessä

- Rakennuksen elinkaariominaisuuksien yksityiskohtainen sääntely johtaa kustannustehottomaan vähähiilisyyden edistämiseen ja paradoksaalisesti muuntojoustavuuden heikkenemiseen rakennetussa ympäristössä
- Purettavuuden tarkastelu ymmärrettävää, mutta uusiokäyttö ja kierrätysmarkkinan edistäminen johtaisi automaattisesti purettavuuden huomioimiseen yksityiskohtaisen sääntelyn sijaan

- Velvoite kattavasta materiaaliselosteesta rakennuksien osalta on kustannustehoton tapa edistää kiertotaloutta. Tavoitetta ajaa ehdotuksessa jo mm. vähähiilisyyden arviointi ja purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys
- Materiaaliluetteloinnin vaatimisen sijaan tulisi poistaa säädösesteitä kiertotalouden tieltä ja vaikuttaa kierrätysmateriaalien käytön kannattavuuteen
- Raklin muutosehdotus: Lisätään materiaaliselosteen määrittelyyn teksti " tiedot rakentamisessa käytetyistä ylläpidon kannalta keskeisistä materiaaleista ja tuotteista"

Rakli

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kiitos!

Jyrki Laurikainen

040 844 2573

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Annankatu 24, 2. krs

00100 Helsinki

