AK/JK 23.10.2024

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE RAKENTAMISLAIN MUUTTAMISESTA JA ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAIKSI (HE 101/2024 VP)

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT on elinkeinoelämän järjestö, joka edustaa rakennusalan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa. RT-liittoyhteisöön kuuluu kuusi toimialaa: Talonrakennusteollisuus, Infra, Rakennustuoteteollisuus, LVI-tekninen urakointi, Talotekninen teollisuus ja kauppa sekä Pinta. RT on yksi Elin-keinoelämän keskusliiton (EK) suurimmista jäsenjärjestöistä RT:n jäseninä ovat kaikki keskeiset talonrakennustoimintaa, rakennustuoteteollisuutta ja erikoisurakointia harjoittavien yritysten järjestöt Lähes 3 000 jäsenyritystä, joiden palveluksessa noin 60 000 henkilöä ja liikevaihto on yhteensä 20 miljardia euroa.

LAUSUNTO

Rakentamislaki on tärkein laki, joka ohjaa rakentamista ja rakennustuotantoa. Sen vuoksi laki on rakennusteollisuuden kannalta äärimmäisen tärkeä. Rakennusteollisuuden jäsenillä on vuosittain tuhansia asiointeja liittyen rakentamisen luvitukseen ja prosesseihin.

Rakennusteollisuus RT kannattaa lämpimästi korjaussarjan esityksiä, joilla puretaan vuonna 2023 päätetyn rakentamislain byrokraattisuutta ja sujuvoitetaan lupamenettelyä. Samalla aikanaan nopealla aikataululla laadittuun lakiin tehdään tarvittavia täsmennyksiä. Jäljempänä esitämme kuitenkin lakiin muutamia korjauksia ja täsmennyksiä.

Rakennusteollisuus RT kannattaa lakiin tuotuja kevennyksiä ja täsmennyksiä

Kannatamme sitä, että hiilijalanjäljen soveltamisalan ulkopuolelle jäävät pientalot, korjausrakentaminen ja rakennusten laajennukset. Ennen kaikkea korjausrakentamisen kannalta hiilijalanjäljen laskennalla ei ole ohjausvaikutusta

Rakennusteollisuus RT ry
etunimi.sukunimi@rt.fi
Y-tunnus 0215303-5
www.rt.fi
puh. 09 12991
PL 381 (Eteläranta 10)
00131 Helsinki

hankkeeseen, koska vaihtoehtoja korjaamiselle ja korjaustavalle ei juurikaan ole. Kannatamme sitä, että hiilijalanjäljen raja-arvoa koskeva selvitys annetaan rakennusvalvonnalle loppukatselmuksen yhteydessä. Tällä vältetään turhaa rakennushankkeen alkuvaiheen laskentaa. Käytännössä kuitenkin rakennushankkeeseen ryhtyvät tahot huomioivat hiilijalanjäljen heti hankkeen alussa, mutta keskittyen hiilijalanjäljen tärkeimpiin rakennusosiin. On myös hyvä, että raja-arvon alittamisessa huomioidaan erityistilanteet rakentamishankkeissa ja raja-arvovaatimuksesta voidaan poiketa.

Kannatamme myös sitä, että lakiin selkeästi kirjataan määräaika rakentamisluvan käsittelylle, jotta rakentamisluvan käsittelyaika on luvanhakijan kannalta ennakoitavissa.

Kannatamme myös laissa esitettyjä siirtymäaikoja 1.1.2026 saakka, jolla mahdollistetaan se, että rakennusvalvonnat ja alan toimijat voivat valmistautua paremmin tuleviin vaatimuksiin.

Kannatamme lakiin tuotuja muutoksia valitusoikeuksiin.

Jäljempänä esitämme kuitenkin lakiin täsmentäviä ja tarpeellisia muutoksia.

Rakentamishankkeen vähähiilisyyssääntely

Hiilikädenjälki (38§ 1-2 mom.)

Kannatamme luonnollisesti sitä, että rakennushankkeessa raportoidaan hiilijalanjälki, jolla osoitetaan, että rakennus on vähähiilinen. Laskelman tulos esitetään loppukatselmuksen yhteydessä. Hallituksen esitys kuitenkin esittää, että loppukatselmuksessa raportoitaisiin myös hiilikädenjälki, jolla osoitettaisiin ilmastohyödyt hankkeessa. Hiilikädenjälkeä ei vähennettäisi hiilijalanjäljestä. Hiilikädenjäljelle ei myöskään asetettaisi raja-arvoa.

Mielestämme vaatimus hiilikädenjäljen esittämisestä lisää byrokratiaa eikä sen esittämisen käytännön hyötyjä ole millään tavoin osoitettu. Korostamme sitä, että hiilikädenjäljen laskentaan ei ole olemassa mitään standardia tai vakiintunutta arviointimenetelmää, joka lisäksi olisi tieteellisesti perusteltu. Olemme jo aiemmin kommenteissamme monen muun KIRA-sektorin sidosryhmän kanssa esittäneet, että hiilikädenjäljen arviointimenetelmän kehittämiseen käynnistettäisiin kansallinen hanke, joka samalla tukisi mahdollista tulevaa eurooppalaista menetelmä ja/tai -standardikehitystä.

Hiilikädenjäljen esittäminen ei myöskään perustu EU-lainsäädännön vaatimuksiin eikä vastaavan hiilikädenjälkilaskelman esittämistä vaadita esimerkiksi muissa Pohjoismaissa. Hiilikädenjäljen laskenta on käytännössä ympäristöministeriön Suomeen säätämä vaatimus ja kehittämä laskentamenetelmä.

Hallituksen esityksen perusteluissa ei ole mitenkään esitetty, miksi hiilikädenjälki tulisi laskea sekä mihin ja missä tuloksia hyödynnettäisiin. Väärin ymmärtämisen ja väärinkäytön mahdollisuudet hiilikädenjäljen esittämisessä ovat mielestämme ilmeisiä.

Rakennusteollisuus RT katsoo, että hiilikädenjäljen voi tuoda lainsäädäntöön sen jälkeen, kun hiilikädenjälki on tieteellisesti perusteltu ja standardoitu.

Rakennusteollisuus RT esittää, että lain 38§ 1-2 momentista poistetaan termi hiilikädenjälki eikä rakennushankkeessa tule siten esittää laskelmalla hiilikädenjälkeä.

Rakennustuoteluettelo (38§ 3 mom.)

Korjaussarja muuttaa rakentamislakia siten, että materiaaliseloste korvataan pääpiirustustasoisella rakennustuoteluettelolla, joka on osa ilmastoselvitystä. Rakennustuoteluettelon tarkoitus on osoittaa rakennushankkeessa käytetyt rakennustuotteet kuten esim. villa, lattiatasoitteet, ovet jne. Rakennustuoteluettelo tulisi esittää rakentamislupaa haettaessa pääpiirustustasoisena ja luettelo tulee päivittää rakentamishankkeen loppukatselmukseen mennessä.

Emme kannata lakiesitystä siltä osin, että rakennustuoteluottelu tulee esittää jo rakentamislupaa haettaessa. Käytännössä rakentamislupaa haettaessa ei välttämättä ole edes tiedossa hankkeessa käytettävät tai hankittavat rakennustuotteet. Rakennustuoteluettelo päivitetään joka tapauksessa vasta hankkeen päättyessä, kun tiedetään, mitä eri rakennustuotteita hankkeessa on oikeasti käytetty. Luvanhakuvaiheessa ilmoitettua rakennustuoteluetteloa ei myöskään viedä mihinkään rekisteriin, vaan vasta päivitetty rakennustuoteluettelo, joka esitetään loppukatselmuksessa.

Lakiesityksen vaatimusta on perusteltu sillä, että rakennustuoteluetteloa voitaisiin hyödyntää valmiuslaissa mainitun rakentamisen turvaamiseen kriisitilanteessa ja kun valmiuslaki on otettu käyttöön. Näin ollen jokaisessa luvanvaraisessa rakentamishankkeessa tehdään rakennustuoteluettelo mahdollista valmiuslain käyttöönottoa varten. Lupavaiheen rakennustuoteluettelot sisältävät asetuksen mukaan vain tiedossa olevat rakennustuotteet eivätkä ole millään muotoa täydellisiä. Lisäksi valmiuslain voimassa ollessa rakennustuotteiden hankinnat on luvitettava joka tapauksessa aina tuotekohtaisesti riippumatta luvanhakuvaiheen rakennustuoteluettelon sisällöstä.

Rakennusteollisuus esittää, että rakennukselle laadittava pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo esitetään rakennusvalvonnalle loppukatselmuksen yhteydessä.

Rakennusteollisuus esittää, että 38§ 3. momentin kuulumaan seuraavasti:

" Vähähiilisyyden arvioinnin on katettava erikseen rakennuksen ja rakennuspaikan sisältämät uudet ja hyödynnettävät rakennus ja tekniikkaosat. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että 1 momentissa tarkoitetulle rakennukselle laaditaan pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo, joka esitetään rakennusvalvonnalle loppukatselmuksen yhteydessä.

38§a Vähähiilisyyden raja-arvo

Esityksen mukaan hiilijalanjäljen raja-arvo on tulossa Suomessa voimaan jo 1.1.2026 samanaikaisesti kun rakentamislaki edellyttää ilmastoselvityksen laatimista. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD) edellyttää kaikille uudisrakennuksille raja-arvo-ohjausta vasta vuodesta 2030 lähtien. Direktiiviin mukaan jäsenvaltioiden tulee asettaa uudisrakennusten hiilijalanjäljen tavoitearvot vuonna 2027 siten, että ne tulevat voimaan viimeistään vuodesta 2030 lähtien. Samanaikaisesti tulee julkaista suunnitelma raja-arvojen tulevaisuuden kehityksestä. Suomella on siis raja-arvojen asettamisajankohdan suhteen kansallista liikkumavaraa. Uudisrakennusten raja-arvoja ei pidä antaa ja ottaa käyttöön esitetyllä aikataululla, vaan raja-arvojen määrittely pitää toteuttaa yhdessä EPBD:n toimeenpanon kanssa.

Raja-arvoa koskevaa asetusta valmistellaan tällä hetkellä ympäristöministeriössä, jonka taustaryhmään on kutsuttu mukaan alan toimijoita. Rakennusteollisuus RT esittää vakavan huolensa siitä, että ympäristöministeriön toimesta ollaan tietyn paljon yleistyksiä ja epävarmuuksia sisältävän esiselvityksen perusteella esittämässä asetukseen liian alhaisia raja-arvoja; kaavaillut raja-arvot vaikeuttavat erityisesti kaukolämpöä käyttävien kohteiden rakentamista sekä pyrkimystä rakentaa entistä pitkäikäisempiä ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin nykyistä paremmin vastaavia kestäviä rakennuksia.

Raja-arvoa koskevassa asetuksessa säädettävät raja-arvot eivät siis vielä perustu konkreettisiin rakennushankkeisiin eivätkä laskelmat siten kuvaa todellisia rakennuskohteita, joita rakennetaan. Ensimmäiset rakennushankkeet aidoilla konkreettisiin kohteisiin perustuvilla laskentamenetelmillä, joihin haetaan lupaa 1.1.2026 alkaen, valmistuvat vasta vuonna 2027. Vasta tällöin alkaa kertymään sellaista todennettua, määrällisesti ja tilastollisesti kelvollista hiilijalanjälkitietoa, jolla voidaan tehdä lopullisia johtopäätöksiä asetettavien vähähiilisyyden raja-arvojen tasoista.

Rakennusteollisuus esittää, että kansallinen liikkumavara raja-arvojen asettamisessa hyödynnetään Suomen kansallisessa lainsäädännössä.

Rakennusteollisuus RT esittää, että rakentamislakiin kirjataan siirtymäsäännös vähähiilisyyden raja-arvon käyttöönottamisesta 1.1.2028 alkaen.

Asemakaavalla suojelun rakennuksen purkaminen (56§)

Kannatamme lähtökohtaisesti esitystä purkamisluvan sääntelyyn liittyen.

Kiinnitämme kuitenkin huomiota 56§:ään, joka koskee tilannetta, jossa asemakaavalla suojeltu rakennus aiotaan purkaa. Laissa asemakaavalla suojellun rakennuksen purkumahdollisuus on rajattu vain kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön rakennuksiin.
Mielestämme purkumahdollisuuden tulisi koskea myös muita omistajatahoja, kunhan pykälässä mainitut muut edellytykset toteutuvat:

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

Korostamme sitä, että purkamisluvan edellytykset ovat laissa hyvin tiukat, koska kaikkien edellä mainittujen edellytysten tulee purkamistilanteessa joka tapauksessa täyttyä.

Siirtymäsäännös – muutosesitys 197§

Rakentamislain 197§ 2. momentin siirtymäsäännös on mielestämme epäselvä ja voi aiheuttaa merkittäviä ongelmia käytännön soveltamisessa. Siirtymäsäännös kuuluu seuraavasti: "Tämä laki tulee voimaan x päivänä x kuuta 20. Sen 38, 38a, 61§ ja 68a §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2026. Rakentamislupahakemukseen sovelletaan 1 päivästä tammikuuta 2025 lukien 31 päivään joulukuuta 2025 alueidenkäyttölain (132/1999) 131§:ää."

Rakentamislain 61§ käsittelee rakentamislupahakemusta ja sitä sovelletaan siis 1.1.2026 lukien. Kuitenkin jäljempänä siirtymäsäännöstä koskevassa pykälässä todetaan, että rakentamislupahakemukseen sovelletaan 1.1.2025-31.12.2025 alueidenkäyttölakia, joka käsittelee rakennuslupahakemusta.

Siirtymäsäännöksen ymmärtäminen edellyttää alueidenkäyttölain rakennuslupaa käsittelevän 131§:n ja rakentamislain 61§ pykälän vertaamista, joka vaikeuttaa lain ymmärtämistä.

Rakennusteollisuus RT esittää, että selvyyden vuoksi siirtymäsäännös tulisi kirjoittaa seuraavasti: "Tämä laki tulee voimaan x päivänä x kuuta 20. Sen 38, 38a, 61§ 1 momentin 2. kohtaa ja 68 a §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2026."

Korjaussarjan ulkopuolella olevat rakentamislain pykälät, joihin Rakennusteollisuus esittää muutoksia:

Osittainen loppukatselmus (123§)

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 esittää kohdassa 7) mainittua tietoa ”rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat”.

Edellä mainittua 7) kohdan ”rakennuskohteen toteumamallia” ei vielä osittaisessa loppukatselmuksessa ole. Tietoa ei myöskään vielä tuossa vaiheessa viedä rakennusvalvonnan toimesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, koska velvoite koskee koko rakentamishankkeen toteumamallia, joka toimitetaan varsinaisessa loppukatselmuksessa.

Rakennusteollisuus esittää, että 123§ 1 momenttia muutetaan seuraavasti:

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 kohdissa säädetyt edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

Suunnittelijoiden ja vastaavien työnjohtajien kelpoisuuksia koskevan siirtymäsäännös 195§

Rakennusteollisuus haluaa esittää vakavan huolensa siitä, että lain voimaan tullessa 1.1.2025 ei ole riittävästi rakentamislain vaatimukset täyttäviä suunnittelijoita ja työnjohtajia.

Rakentamislain mukaan suunnittelijat ja vastaavat työnjohtajat osoittavat pätevyytensä valtuutetun toimielimen todistuksella. Toistaiseksi Suomessa ei ole ensimmäistäkään valtuutettua toimielintä ja tästä johtuen lain siirtymäsäännös on arviomme mukaan vuoden 2025 merkittävin tapa hyväksyä rakentamishankkeelle vastaavat suunnittelijat ja työnjohtajat.

Rakentamislain 195 §:ssä on seuraavansisältöinen siirtymäsäännös: ”*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*.”

Kyseistä pykälää on tulkittu eri tavoin. Pykälän tarkoituksena on, että nykyisen lainsäädännön aikana hyväksynnän saaneet henkilöt voisivat jatkaa tehtävässään myös rakentamislain aikana. Suunnittelija ja työnjohtaja säilyvät siis 1.1.2025 kelpoisina uuden lain aikana sillä vaatimustasolla, johon heidät on rakennusvalvonta kelpoisiksi arvioinut. Muun muassa hallitusneuvos Kirsi Martinkauppi on tulkinnut siirtymäsäännöstä siten, että suunnittelijat ja työnjohtajat

säilyvät kelpoisina ainoastaan siinä kunnassa, jossa rakennusvalvonta on heidät hyväksynyt. Tämä tarkoittaisi sitä, että Espoossa hyväksytty suunnittelija tai työnjohtaja olisi kelpoinen toimimaan 1.1.2025 alkaen vain Espoossa, jossa hänet on hyväksytty kelpoiseksi ennen lain voimaantuloa, mutta ei esimerkiksi Vantaalla. Varsinaisessa pykälätekstissä tai perustelumuistiossa ei ole mainintaa, että hyväksyntä on kuntakohtainen. Sen sijaan Helsingin rakennusvalvonta on ilmoittanut hyväksyvänsä myös muissa kunnissa hyväksytyt suunnittelijat ja työnjohtajat kelpoisiksi toimimaan Helsingissä.

Pykälän sanamuotoa ”tämän lain voimaantullessa” on tulkittu eri tavoin. Osa kunnista tulkitsee tätä päivämääräksi 1.1.2025, jonka mukaan siirtymäsäännöksen mukaisia suunnittelijoita ja työnjohtajia, jotka ovat jo nimettyinä joissakin meneillään olevissa rakentamishankkeissa. Osa kunnista taas tulkitsee sanamuotoa siten, että kaikki suunnittelijat ja työnjohtajat, jotka ovat toimineet maankäyttö- ja rakennuslain aikana ovat kelpoisia. Näiden tulkintojen välinen ero on todella suuri ja voi vaikeuttaa rakentamishankkeiden käynnistämistä merkittävästi koko maassa.

Rakennusteollisuus RT:n muutosesitys pykälään 195 §:

Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös
***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. Siirtymäsäännös on voimassa 1.1.2026 saakka.**

Rakennusteollisuus RT ry

Aleksi Randell
toimitusjohtaja