

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Topten-Rakentamislakiseminaari,
AVAUKSET YHTEISTEN KÄYTÄNTÖJEN
TARPEESTA

Mikko Somersalmi
5.10.2022



Rakentamislain haasteet

- 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 voivat johtaa toimintaympäristön heikkenemiseen. Koska kiinteistö- ja rakentamisala on yksi kansantalouden moottoreista (20 % työllisyydestä), niin heijastukset näkyvät niin työllisyydessä, taloudessa kuin myös kaupunkien elinvoimaisuudessa.
- Esitys sisältää lukuisia kustannuksia ja työmääriä nostavia tekijöitä. Lakiin tuotujen uusien velvollisuuksien yhteisvaikutuksia ei ole selvitetty riittävästi.

Nostot rakentamislain haasteista, vaikutuksia

Lupaprosessiin

- RakL ja Rakentamislain heikkouksien korjaaminen ja epäselvyyksien täsmentäminen eduskuntavaiheessa on välttämätöntä, sillä muussa tapauksessa ala ja investoinnit kohtaavat lukuisia käytännön ongelmia.
- RakL esitys on täynnä uusia velvoitteita rakentamisen prosessiin tilanteessa, jossa rakentamista Suomessa rasittaa korkea sääntelyaste. Useiden asetuksenantovaltuuksien takia **monien velvollisuuksien tarkempi sisältö on täsmentymätöntä**. Jo nyt prosessien sujuvuus ja lupamenettelyjen kesto ovat riskejä. Toimiva rakentamislaki edellyttäisi seuraavia korjauksia esitykseen:
 - Täsmentymättömät taloudelliset vaikutukset johtuen laajoista asetuksenantovaltuuksista
 - Selkeää tukea käyttötarkoituksen muutoksille asemakaava-alueilla
 - Digitalisaation sääntelyn rajaamista tarkoituksenmukaiseen
 - Vaihtoehtoista, kattavampaa ja ajanmukaisempaa mallia vähähiilisyyden osoittamiseen
 - Elinkaariominaisuuksien sääntelyn rajaamista
- Sujuvuuden kannalta haasteellisia edellisten kanssa myös kirjaukset laadunvarmistusmenettelyyn, erityismenettelyyn ja ulkopuolisen tarkastuksen tiukennuksista

Täsmäntymättömät vaikutukset johtuen laajoista asetuksenantovaltuuksista

Asetuksien sisällöt tulkintaa vaativia

- **Vähähiilisyys (uusi olennainen tekninen vaatimus, YM)**
 - Ilmastaselvitys (YM)
 - Kansallinen päästötietokanta (YM)
- Valtioneuvoston asetus uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista
- **Elinkaariominaisuudet (uusi olennainen tekninen vaatimus, YM)**
 - Tekninen käyttöikä
 - Korjattavuus
 - Purettavuus
 - Huollettavuudesta
- **Materiaaliseloste (YM)**
- Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys (YM)
- **Rakennuksen suunnitelmat käsittävästä rakennuksen tietomallimuotoisesta suunnitelmasta ja koneluettavista tiedoista (YM)**
 - Suunnitelmamalli
 - Toteumamalli
- Valtioneuvoston asetus rakentamishankkeen vaativuudesta

Liitelaki

- Laki luonnollisten henkilöiden pätevyyksien toteamisesta rakennuttamisessa.
Markkinavaikutukset ovat epäselviä. Vaihtoehtoiset toimintamallit kuin päteviä henkilöitä ei ole?

Täsmentymättömät vaikutukset johtuen laajoista asetuksenantovaltuuksista

- Rakennuksen viranomaiskatselmusten tietojen julkaiseminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä
 - Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen aloitusilmoituksesta, aloituskokouksesta, pohjakatselmuksesta, sijaintikatselmuksesta, osittaisesta loppukatselmuksesta ja loppukatselmuksesta toimitettavien tietojen sisällöstä ja tietojen koneluettavasta muodosta (YM)
- Rakentamisen lupiin liittyvien tietojen julkaiseminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä
 - **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 (YM)**

Liitelaki Rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (RYTJ):

- Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään julkaistavat alueidenkäyttöä koskevat tiedot
 - Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä julkaistavien tietojen rakenteesta
- Alueidenkäytön tietojen pysyvät yksilöivät tunnukset:
 - Ympäristöministeriön asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä pysyvien yksilöivien tunnuksien teknisestä sisällöstä ja muodostamisesta (YM)

Yhteenveto

- Lupaprosessien sujuvuus erittäin suuri huoli rakennuttajilla johtuen lukuisista uusista vaatimuksista
- Epäselvyyksiä runsaasti. Tulkittavat sisällöt asetuksissa jotka tarvitaan ripeästi
- Epäselvyyksien ratkomisella on kiire. 1.1.2024 tulee nopeasti
- Lupaprosessiin liittyvän tiedon ja yksityiskohtien määrä kasvaa paljon. Miten hallitaan tietotarpeita jotta ei tuota turhaa viivettä. Onko jotain mistä luopua?
- Mitä kaikkea ohjeistusta tarvitaan?
- Kaksivaiheisen lupaprosessin vaikutus vaatimukseen
- Haasteiden ratkominen / vaihtoehtoiset tavat ja niiden käyttöönotto esim. pätevyyksien osalta
- Joustavuutta pitäisi löytyä kaikilta jotta rakennuttaminen ei mene mahdottomaksi 1.1.2024
- Miten tämä kokonaisuus resursoidaan?

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kiitos!

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Annankatu 24, 2. krs
00100 Helsinki

