



26.10.2022

Viite: Sähköpostitse saapunut asiantuntijapyyntö, YmV 28.10.2022

Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/ 2022 vp)

Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa.

SKOL ry on suunnittelu- ja konsultointialan yritysten toimialajärjestö. SKOLiin kuuluu yli 140 yritystä, jotka työllistävät noin 20 000 henkeä. Suurimmat sektorit työllisten kautta mitattuina ovat teollisuus, talonrakentaminen ja yhdyskuntatekniikka. SKOL on Teknologiateollisuuden jäsen ja suunnittelu- ja konsultointiala on yksi Teknologiateollisuuden viidestä päätoimialasta.

Tiivistelmä lausuntomme pääviesteistä:

- SKOL kannattaa uuden rakentamislain säätämistä. Uuden lain tavoitteet ovat kannatettavia ja soveltamisala tarkoituksenmukainen.
- Vaadimme, että rakennuksen ilmastaselvityksessä ja sitä varten tehtävissä hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskennoissa voidaan ottaa huomioon uudet ja innovatiiviset ratkaisut muun muassa materiaalikehityksessä.
- Ilmastaselvityksen laatijan pätevyys tulisi olla lain edellyttämä ja määrittelemä.
- Rakennus- tai erityissuunnitelmien päivitys vastaamaan toteutusta ei mielestämme ole lainsäädännöllä määriteltävä tehtävä, vaan se edellyttää sopimussuhdetta ja tehtävän tarkempaa määrittelyä joko rakennushankkeeseen ryhtyvän tai päävastuullisen toteuttajan kanssa
- Tietomallien ylläpitovaiheen vastuu, joka kuuluu rakennuksen omistajalle, tulisi selkeästi kirjata itse säädökseen.
- SKOL pitää tärkeänä, että tulevassa tietomallipohjaisessa lupahakemusprosessisakin suunnitelma-aineistojen käyttö on rajattu toimeksiantosopimusten edellyttämään käyttöön ja tarkoitukseen kuten nykyisinkin.
- Toivomme, että uudella rakentamislainlailla kyettäisiin yhdenmukaistamaan rakennusvalvontojen toimintaa lupahakemusten käsittelyssä.
- Kannatamme myötävaikutusvelvollisuuden säätämistä rakennushankkeen osapuolille.
- SKOL pitää kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä tarpeellisenä ja kannattaa sen sisällyttämistä lakiin.

Lausuttavana oleva ehdotus

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi rakentamislaki. Voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL) muutettaisiin kumoamalla siitä rakentamista koskevat luvut ja muuttamalla sen nimike alueidenkäyttölaki.

Lain tavoitteena on parantaa sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi sekä rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi. Lakiesitys sisältää useita uusia säännöksiä, jotka koskevat mm. rakennuksen vähähiilisyyttä (38 §) ja elinkaariominaisuuksia (39 §), rakennuksen tietomallimuotoista suunnitelmaa (68 §), päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta (95 §) ja rakennushankkeen osapuolten myötävaikuttamisvelvollisuutta (98 §).

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi myös lukuisia muita erityislakeja ja itse lakiehdotus sisältää useita asetuksenantovaltuutuksia. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024.

Lausunto

1 luku: Lain soveltamisala, määritelmät ja viranomaisten tehtävät

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL, 132/1999) ja -asetus (MRA, 895/1999) tulivat voimaan vuoden 2000 alussa. Sen jälkeen lakiin on tehty lukuisia muutoksia ja lisäyksiä. Lain kokonaisuudistus on kirjattu hallitusohjelmaan ja sen valmistelu käynnistettiin keväällä 2018.

SKOL kannattaa uuden rakentamislain säätämistä. Pidämme lakiesityksen perusteluosassa kuvattuja yleisiä tavoitteita, kuten rakentamisen laadun parantamista ja vähähiilisyyden edistämistä hyvinä. Myös lain soveltamisala vaikuttaa tarkoituksenmukaiselta.

SKOL esittää, että lain määritelmiin (2 §) lisätään digitalisaatioon liittyvien sanojen, käsitteiden ja termien määritelmät siltä osin, kun lainsäädäntö on uutta. Näitä termejä ovat mm. rakennuskohteen tietomalli, suunnittelumalli ja toteumamalli. Rakennuskohteen sisällyttäminen lakiin uutena määritelmänä on tarpeen.

SKOL kiinnittää huomiota myös lakiesityksen säännöksiin, joissa säädetään viranomaisten tehtävistä (3 § ja 4 §). Ehdotamme, että ympäristöministeriön ja ELY-keskuksen sijasta säännöksissä viitattaisiin aiemman MRL:n tavoin ”asianomaiseen” ministeriöön ja viranomaiseen. Edelleen voidaan säätää, että asianomaisella ministeriöllä tarkoitetaan ympäristöministeriötä, ellei asetuksella toisin säädetä. Vastaavasti asianomaisella viranomaisella tarkoitetaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta. Näin lain toimeenpano ei olisi sidottu valtionhallinnon nykyorganisaation mukaisiin ratkaisuihin ja nimikkeisiin. Rakennusvalvonnan järjestämistä koskevien säännösten kokoaminen omaksi kokonaisuudekseen lakiesityksen lukuun 9 on kannatettava uudistus. Lukuun sisältyy myös tarpeellinen säännös rakennustarkastajasta, jolta edellytetään rakennusalan tutkinnon suorittamista.

2 luku: Rakentamista koskevat säännökset

SKOLilla ei ole huomautettavaa rakentamista koskeviin säännösehdoituksiin.

Muistutamme kuitenkin uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuuden osalta siitä, että se perustuu EU:n Suomelle asettamaan tavoitteeseen koskien vuotta 2020. EU on parhaillaan päivittämässä unionin kokonaistavoitetta uusiutuvien energianlähteiden käytölle osana ns. Fit for 55 -pakettia. Tavoitteeksi on ehdotettu 40 %. EU-komission on toukokuussa 2022 antamassaan ns. RePowerEU-tiedonannossaan ehdottanut, että EU:n vuoden 2030 tavoitetta uusiutuvan energian osuudelle kiristetään edelleen 45 prosenttiin.

Rakennukset sisältyvät kansallisessa päästölaskennassa ns. taakanjakosektoriin, jossa kasvihuonekaasupäästöjen alentaminen on hyvin tärkeää. Koska rakentamislaki on suunniteltu tulevan voimaan vasta vuoden 2024 alusta, on riski, että uusiutuvan energian vähimmäisosuus on liian alhainen tuolloin voimassa olevaan pakottavaan kansalliseen tavoitteeseen nähden.

4 luku: Olennaiset tekniset vaatimukset ml. ilmastaselvitys ja materiaaliseloste

SKOL suhtautuu lähtökohtaisesti myönteisesti lakiesityksen vähähiilisyyttä, elinkaariominaisuuksia ja kiertotalouden edistämiseen tähtääviin toimenpiteisiin.

Uutena säännöksenä (38 §) ehdotetaan vaatimuksia rakennuksen vähähiilisyydelle, siten että uuden ja laajamittaisesti luvanvaraisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä, joka kattaa rakennuksen elinkaaren. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja. Edelleen ehdotetaan säädettäväksi, että uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoituksiltaan säädettyä raja-arvoa.

SKOL vaatii, että rakennuksen hiilijalanjäljestä tehtävään laskelmaan ja tietokantaan tulee pystyä sisällyttämään innovatiivisesti kehitettyjä uusia ratkaisuja eri materiaaleille ja ottamaan siten huomioon materiaalien hiili-intensiteetin pienentämiseksi tehty kehitystyö. Tietokannasta ei saisi tulla pelkkiä keskiarvoja esittävää datapankkia, joka rajoittaa ratkaisujen innovatiivisuutta ja eikä kannusta tuotekehitykseen. Tietokantaa tulee myös pitää jatkuvasti ajan tasalla.

Ehdotukseen sisältyy niinikään uusi säännös rakennuksen elinkaariominaisuuksista (39 §). Se velvoittaa rakentamishankkeeseen ryhtyvän laatimaan rakennukselle materiaaliselosteen, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista. Materiaaliseloste olisi rakentamisluvan edellytys kuten ilmastaselvityskin. Ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen materiaaliselosteen laatimisesta ja sisällöstä ja selosteen säilyttämisestä sekä rakennusmateriaalien ja -tuotteiden luetteloinnista ja luettelon säilyttämisestä.

Materiaaliselosteen laatitsi perustelumuistion mukaan suunnittelija. Ilmastaselvityksen osalta lakiehdotuksessa tai sen perusteluosassa ei ole mainintaan selvityksen laatijasta. SKOL katsoo, että laskentamenetelmien käyttöön ja selvitysten laadintaan liittyy asiantuntemusta ja perehtyneisyyttä vaativia tehtäviä, eikä rakennusvalvonnalla ole välttämättä asiantuntemusta arvioida selvitysten ja laskelmien tuloksia. Näin ollen kannatamme **ilmastaselvityksen laatijan pätevyyden määrittelyä lain tasolla samaan tapaan kuin energiatodistuksen laatijankin pätevyys.**

Esityksessä on määritelty, että rakentamisen ohjauksessa korostuisivat ilmastomuutoksen hillintä ja kiertotalous. Lain lähtökohta voisi olla myös laajemmin vastuullisuuden painottaminen rakentamisen ohjauksessa, jolloin kokonaisuuteen sisältyisi myös luonnon monimuotoisuuden turvaaminen, johon rakennetulla ympäristöllä on merkittävä vaikutus.

5 luku: Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset

Uudessa laissa ehdotetaan, että rakennusluvasta ja toimenpideluvasta luovuttaisiin ja kahden eri lupamuodon sijaan säädettäisiin vain yhdestä lupamuodosta, rakentamisluvasta (42 §). Samalla lupakynnystä nostettaisiin. Lisäksi lakiin otettaisiin uudet säännökset sijoittamisen edellytyksistä.

SKOL kannattaa esitettyjä muutoksia rakentamisen luvanvaraisuuteen. Nykyisin esimerkiksi märkätilamuutoksien lakaisema luvitustarve on usein tarpeeton. Esitys auttaa suuntaamaan viranomaisresursseja nykyistä tarkoituksenmukaisemmin esimerkiksi yleisen edun kannalta merkityksellisiin hankkeisiin ja luoda näin mahdollisuuksia muun muassa viranomaisen antamaan hyödylliseen neuvontaan ja ennakko-ohjaukseen.

Lain perusteluosan mukaan vallitsevaa oikeuskäytäntöä ei olisi lähtökohtaisesti tarkoitus muuttaa sijoittamisen edellytyksiä harkittaessa. Päinvastoin mm. rakennuspaikan lakisääteistä vähimmäiskokoa esitetään pienennettäväksi 2000 neliömetristä tuhanteen. Minimivaatimuksen muutos helpottaa rakentamista ja se on kannatettavaa.

6 luku: Lupamenettely

Lakiesitykseen sisältyy uusi säännös, jonka mukaan rakennuksen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa (60 §). Pykälässä on myös määritelty suunnitelma- ja toteumamalli. **SKOL kiittää digitaalisuutta koskevien olennaisten määrittelyjen ottamisesta mukaan säännökseen,** kuten olimme esittäneet lakiluonnoksesta aiemmin antamassamme lausunnossa.

Digitaalisuus on parhaillaan etenemässä suunnittelussa ja rakentamisessa seuraavalle tasolle, kun yksittäisistä tietomalleista ollaan muodostamassa kokonaisuuksia, niin sanottuja digitaalisia kaksosia. Ne mahdollistavat aivan uudenlaisia mahdollisuuksia hahmottaa ympäristöä ja osallistaa kansalaisia. Ne luovat myös monenlaisia uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

SKOL haluaa kuitenkin painottaa, että hyötyjen saavuttamiseksi malleissa olevan tiedon tulee olla ajantasaista ja päivitettyä. **On myös varmistuttava siitä, ettei tekijän-, immateriaali- tai omistusoikeuden piiriin kuuluvaa aineistoa jouduta luovuttamaan järjestelmän käyttöön ilman, että sen käyttöoikeudesta kyseiseen tarkoitukseen on erikseen sovittu.**

Tekijänoikeuksien haltija onkin luontevasti olla sama taho, jolle kuuluu vastuu mallin oikeellisuudesta. SKOL pitää tärkeänä, että mallit ovat tarvittaessa käytettävissä eri palveluntuottajille ja toimijoille, mutta tällöin mallin tekijän tulee saada kohtuullinen korvaus mallin käytöstä ja kunnossapidosta. Lakiesityksen perusteluissa on todettu, että muun kuin välittömästi viranomais määräyksiin liittyvän yksityiskohtaisemman tietoaineiston tallentaminen valtakunnalliseen rekisteriin jäisi rakennuksen omistajan harkintaan. Muistutamme siitä, että suunnittelutoimeksiannoissa tavallisesti sovellettavien konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen periaatteena on, että suunnitelma-aineiston käyttö on rajattu toimeksiantosopimuksen edellyttämään käyttöön ja tarkoitukseen.

Tiedon turvallisuuskysymykset ja varmuustallenteiden muodostamiseen liittyvät asiat on niinikään ratkaistava. On myös varmistettava, että kunnilla on riittävät resurssit ja kyvykkyys käytettävissään uuden valtakunnallisen järjestelmän toteuttamiseksi.

Suunnittelu- ja konsultointiala on tehnyt vuosikymmeniä työtä kiinteistö- ja rakennusalan digitaalisuuden edistämiseksi: digitaalisia työkaluja hyödyntämällä ja niitä kehittäen sekä niihin liittyvien toiminta- ja palveluprosessien sopeuttamista. Sen takia esityksen tavoitteet digitaalisuuteen, tiedon yhteen toimivuuteen ja prosessien sujuvoittamiseen valtion ja kuntien prosesseissa ovat erittäin tervetulleita. Valtakunnallinen rakennetun ympäristön tietojärjestelmä RYTJ tukee yhteen toimivan ja "yhdeällä kertaa" luovutettavan informaation toimittamisessa ja jakamisessa.

Suunnittelutyön ja rakennustyön aikana informaatiota tuotetaan eri osapuolien toimesta - ei yksinomaan tietomalleissa - vaan myös piirustuksissa, selostuksissa, kaavioissa, raporteissa, rekistereissä, luetteloissa, valokuvissa, videotallenteissa, laserkeilauksen tiedostoissa, jne. Informaatiota tuottavia osapuolia voivat olla suunnittelijoiden ja päävastuullisen toteuttajan lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvä, laitevalmistajat, tavarantoimittajat, ulkopuoliset asiantuntijat, kuten museoviranomaiset ja ympäristöviranomaiset). Sekä informaation määrä ja muoto että tuottavat osapuolet vaihtelevat hankkeesta toiseen riippuen mm. projektin sisällöstä, laadullisista tavoitteista, ohjauksen ja päätöksenteon tarvitsemasta tiedosta ja käytettävissä olevasta budjetista.

Esityksessä on painotettu rakennetun ympäristön tuottaman digitaalisen tiedon ja sen hallinnan merkitystä. Tietojen saavutettavuuden ja yhteismitallisuuden parantaminen tulee sujuvoittamaan ja parantamaan tietojen käytettävyyttä koko hankkeen elinkaaren ajan. Alan edistyneimmät toimijat ovat omaehtoisesti jo kehittäneet tähän liittyviä tiedonhallinnan menetelmiä ja järjestelmiä, joiden tulokset ovat olleet rohkaisevia. Nyt esityksessä tavoitellut hyödyt ovat saavutettavissa, jos lainsäädännön kautta riittävän moni toimija ottaa menetelmän käyttöön ja alalla saavutetaan kriittinen massa tiedon tuottajien ja hyödyntäjien

osalta. Tämä mahdollistaa riittävän kattavien ja elinkelpoisten digitaalisten alustojen ja palveluiden synnyn.

Informaatiomallin elinkaarta kuvaavat päävaiheet, tietosisältö sekä tarkkuus on määriteltävä riittävän tarkasti myös lainsäädännössä, jotta lailla tavoiteltavat digitalisaatiohyödyt saavutetaan. Perinteinen suunnitelmamalli sekä siitä poikkeava toteumamalli edustavat perinteistä näkemystä, jossa mallin katsotaan olevan vain tiettyyn yksittäiseen ajanhetkeen sidottu tuote. Rakennetun ympäristön tiedon- ja informaationhallinta on luonteeltaan jatkuvaa ja sille on luonteenomaista usean tietolähteen yhdistely ja jatkokäyttöön jalostaminen.

Ymmärrämme, että ehdotuksessa suunnitelmamallilla tarkoitetaan sitä tietosisältöä, jolla rakentamislupaa haetaan. Rakennussuunnitelmien ja toimialakohtaiset erityissuunnitelmat ovat paljon yksityiskohtaisempi. Ne sisältävät tyypillisesti jo varsinaisen rakennustyön hankintaan ja toteutukseen liittyvää tietoa.

Arkistoidut toteumamallit muodostavat rakennuksen digitaalisen kaksosen ja ne antavat suunnittelulle hyvän pohjatiedon rakennusten tulevaisuissa muutoksissa ja korjauksissa. Mallit kuitenkin vanhenevat nopeasti ja niiden ylläpito ei voi olla mallin tuottajan (suunnittelijan) vastuulla. Käyttö- ja ylläpitovaiheessa rakennuskohteen omistajan tulee vastata siitä, että kohteen informaatiomalli ylläpidetään ja täydennetään koko elinkaaren aikana kohteessa tapahtuneiden muutosten mukaiseksi.

SKOL pitää hyvänä, että lakiesityksen perusteluissa on vahvistettu vastuun luontevasti kuuluvan säädettäväksi rakennuskohteen omistajalle, jolle muutoinkin kuuluu vastata rakennuksen jatkuvasta kunnossapidosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Perusteluissa todetaan, että tämä velvollisuus sisältyy tällä hetkellä lakiin digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista (661/2009).

SKOLin kannattaa ylläpitovaiheen tietojen toimittamista koskevan vastuu kirjaamista toteumamallia koskevaan säännökseen (71 §). Ehdotamme, että siihen lisätään selvyyden vuoksi myös toimitusvelvollisuus viranomaisille: "... Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että rakennuksen toteumamalli tai koneluettavat tiedot pidetään ajan tasalla rakennuksessa tehtävien muutosten yhteydessä. **[Lisäys alkaa] Rakennuksen omistajan on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle edellä 1 momenteissa tarkoitettuja tietoja koskevat lisäykset, muutokset ja korjaukset rakennusvalvontaviranomaiselle tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa. [Lisäys päättyy]"**

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän ja avointen alustojen tietorakenne ja kehitys on kuitenkin vielä kesken. Lakiesityksessä esitetyn kaltaisten toteumamallien täysipainoinen hyödyntäminen edellyttää laajaa tietomallintamisen kehitystä ja suurta työpanosta. Valmius tietomalleihin pohjautuvaan suunnitteluun eroaakin eri suunnittelualojen välillä, yritysten välillä ja tilaajien välillä. Tietomalleihin pohjautuva tiedontuottaminen on tulevaisuuden suuntaus, mutta on huomioitava, että uudistus vaatii tiedontuottajilta ja järjestelmiltä huomattavia ponnistuksia ja tilanteen saaminen lakiehdotuksen edellyttämiin raameihin tulee viemään aikaa.

Lakiesitys sisältää digitaalisuuteen liittyviä sellaisia uudistuksia, joiden taloudellisia vaikutuksia on vaikea arvioida lueteltavasti ennakoon. Esitetyt toimintamallit ja tietosisältöjen laadulliset muutokset sekä suunnittelun että rakentamisen aikaisen digitaalisen tiedon tuottamisen osalta vaikuttavat kokonaisvaltaisesti konsulttipalveluiden hankintaan, tarjoamiseen, sopimukseen, vastuisiin ja työkaluihin kuten ohjelmistoihin.

Hakijan toiveesta riippuen rakentamisen sijoittamisen edellytykset (62 §) voitaisiin arvioida erillisellä päätöksellä. Toimintojen sijoittamista koskeva ennakoarviointi on myös hyödyllinen uudistus, sillä sijoittamisluvan alueidenkäytöllisen tarkastelun vaihe voisi nopeuttaa hankkeita tilanteissa, joissa kaavoitus ei ole enää ajan tasalla, hanke poikkeaa kaavasta tai alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa.

SKOL toivoo, että uudella rakentamislalla kyettäisiin yhdenmukaistamaan rakennusvalvontojen toimintaa lupahakemusten käsittelyssä. Nykyisin kuntien välillä on tarpeettoman suurta vaihtelua voimassa olevien lakien, asetusten ja ohjeiden tulkinnassa. Tällä hetkellä esimerkiksi palomääräysten tulkinnassa on merkittäviä eroja kuntarajan yli, joka ei ole tarkoituksenmukaista tai tasavertaista.

7 luku: Kelpoisuusvaatimukset

SKOLin arvion mukaan lakiesitys ei toisi suuria muutoksia voimassa olevaan käytäntöön suunnittelijoiden kelpoisuuksien suhteen. Ehdotettu viisiportainen malli (poikkeuksellisen vaativa, erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen ja vähäinen. Lisäksi on otettu käyttöön suurimmissa kaupungeissa erillisellä yhtenäisten rakennusvalvonnan käytäntöjen ohjeistuksella. SKOL pitää tärkeänä, että vuoden 2014 MRL-uudistuksessa mukana ollut siirtymäsäännös pidetään voimassa, mikä on otettu ehdotuksessa huomioon (195 §).

Uuden lain valmistelun yhteydessä on aivan oikein tunnistettu, että kelpoisuuksien arviointi aiheuttaa tällä hetkellä hallinnollista taakkaa rakennusvalvontaviranomaisille. Lain perustelumuiotioon on mielestämme aivan oikein kirjattu, että hallinnollista taakkaa vähentäisi, jos myös Suomessa luovuttaisiin jokaisen luvanvaraisen hankkeen yhteydessä tehtävästä viranomaisarviosta koskien suunnittelijan pätevyyttä ja kelpoisuutta. Suunnittelija osoittaisi pätevyytensä tätä tarkoitusta varten pyytämällä todistuksella.

Käytännössä jo nyt osa suunnittelijoista toimii näin ja esittää viranomaiselle FISE Oy:n myöntämän pätevyystodistuksen. FISE Oy:n myöntämä todistus on voimassa määräajan, jonka jälkeen se pitää uusia. Uusimisen yhteydessä selvitetään, että suunnittelija on riittävästi perehtynyt säädosmuutoksiin sekä harjoittanut käytännössä suunnittelutyötä. FISE Oy toimii markkinapohjaisesti.

Nyt käsiteltävänä olevassa lakiesityksessä MRL:n myötä kelpoisuusvaatimusten osoittamiseen vakiintunutta olotilaa ei ehdoteta muutettavaksi. Rakennusvalvontaviranomainen toteaisi edelleen sille ilmoitetun suunnittelijan mukaisen kelpoisuuden kulloiseenkin tehtävään. Merkittävä muutos olisi kuitenkin se, että rakennusvalvontaviranomainen ei enää arvioisi sille ilmoitetun suunnittelijan kelpoisuutta tehtävään kaikissa rakentamishankkeissa maankäyttö- ja rakennuslain 120 f §:n kaltaisella

tavalla, vaan ainoastaan toteaisi, että ilmoitetulla suunnittelijalla olisi ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan – kuten esimerkiksi FISE oy:n - antaman todistuksen mukaisesti vaadittu pätevyys tehtävään.

SKOLin mielestä uudistus on sinänsä kannatettava, mutta sen yhteydessä on syytä varmistaa, että millegään kaupalliselle taholle ei synny monopoliasemaa ja siten mahdollisuutta ylläpitää korkeaa hintatasoa pätevyysien toteamistoiminnassa. Useimmat suunnittelijat tarvitsevat ja hankkivat useita eri suunnittelupätevyyksiä, jotka täytyy uudistaa määräajoin ja joiden ylläpidon ehtona on usein kaupallisten koulutusten suorittaminen ammattitaidon ylläpitämiseksi. Pätevyysien kumulatiiviset kustannukset voivatkin nousta varsinkin suurissa monialaisissa suunnittelutoimistoissa merkittäviksi. Toisaalta nuorten, vasta uransa alussa olevien henkilöiden ja satunnaisesti tiettyjä suunnittelutehtäviä tekevien henkilöiden ei kannata hakea tai he eivät voi saada kaupallista pätevyystodistusta, jolloin he ovat vaarassa tulla syrjityksi, jos kelpoisuuden toteamiseksi vaaditaan aina markkinoilta hankittu pätevyystodistus. **SKOL ehdottaakin, että kelpoisuuden arviointi voitaisiin tarvittaessa edelleen tehdä myös todistusten ja työkokemuksen perusteella hankekohtaisesti.**

Suunnittelijoiden kelpoisuuden toteaminen täytyy olla selkeää, jota lakiehdotus ei tällä hetkellä täysin tue. Rakennusvalvontaviranomaisen oikeus todeta, ettei kelpoisuusehdot täyttävällä henkilöllä ole riittäviä edellytyksiä tehtävään on ristiriitainen ja jättää tulkinnanvaran yksittäiselle viranomaiselle. Kelpoisuusehdot tulee esittää selkeästi ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta tapahtuvaan tapauskohtaiseen arviointiin on oltava selvät linjaukset. Myös yksittäisen rakennusvalvontaviranomaisen oikeutta tapauskohtaiseen arviointiin tulee rajata.

8 luku: Vastuu

Pääsuunnittelijan tehtävät ja vastuut (92 §)

Lakiesityksen perusteluosassa on aivan oikein todettu, että pääsuunnittelija on koordinaattori, eikä pääsuunnittelutehtävä itsessään ole suunnittelua sanan perinteisessä merkityksessä. Vaikka säännöksen mukaan pääsuunnittelija huolehtii suunnittelun kokonaisuudesta, vastaa kulloisenkin suunnitelman laatinut suunnittelija kyseessä olevan suunnitelman sisällöstä.

On hyvä huomata, että käytännössä pääsuunnittelijan vaikutusmahdollisuudet ovat pienemmät, kuin mitä nykyinenkään lainsäädäntö antaa ymmärtää. Pääsuunnittelijalla ei useinkaan ole sopimussuhteeseen liittyvää valtaa antaa määräyksiä ja toimeksiantoja muille suunnittelijoille, vaan ne ovat suunnittelijoiden tilaajana olevan rakennushankkeeseen ryhtyvän tai urakoitsijan vallassa. Pääsuunnittelijaa ei voi velvoittaa huolehtimaan muiden suunnittelijoiden suunnitelmien aikataulusta, sisällöstä tai oikeellisuudesta eikä rakennuttamiseen liittyvästä suunnittelun ohjauksesta, vaan vastuu ulottuu ainoastaan suunnitteluun liittyvän koordinointiin ja yhteensovitustehtävään. Tästä syystä onkin hyvä, että lakiesityksen perusteluosassa on erikseen todettu, ettei pääsuunnittelijan vastuu ulotu toisten laatimien suunnitelmien yksityiskohtiin.

Pääsuunnittelijan rooli on kuitenkin tärkeä, ja siten merkitys hankkeen kokonaisuuteen ja laatuun suuri. Kehittämällä pääsuunnittelijoiden koulutusta, ammattitaidon ylläpitämistä, auktorisointia ja arvostusta pääsuunnittelijoiden osaamista voidaan hyödyntää huomattavasti nykyistä enemmän. Esimerkkejä tästä on monista verrokkimaista (Saksa, USA) sekä muilta toimialoilta (KHT-tilintarkastajat).

Pääsuunnittelijan tehtävä ja toimeksianto on nähtävä hankkeelle merkittävää lisäarvoa tuottavana, ja tämän tavoitteen tulee näkyä myös tehtävien resurssoinnissa. Riippuen rakennushankkeen pääsuunnittelutehtävän vaativuudesta tehtävää voi hoitaa myös rakennuttajakonsultti tai joku erityissuunnittelijoista. Vaativissa ja poikkeuksellisen vaativissa hankkeissa pääsuunnittelijan tehtävään soveltuu ainoastaan suunnittelija. Tehtävän hoitamiseen tarvitaan suunnittelijakoulutus ja kokemus ja usein juuri rakennussuunnittelijan koulutus ja kokemus. Näin on siitä huolimatta, että pääsuunnittelutehtävä määriteltäisiin ei-suunnittelutehtäväksi.

Korostuneesti tämä tulee esiin hankkeissa, jotka sisältävät vaativaa peruskorjausta tai suojelukysymyksiä. Täytettyään vaaditut seuranta-, varmistus- ja tiedotusvelvoitteensa pääsuunnittelijaa ei tule vastuuttaa sen jälkeisistä rakennushankkeeseen ryhtyvän tai päävastuullisen toteuttajan suunnittelua koskevista ratkaisuksista ja laiminlyönneistä, eikä suunnittelijoiden viivästyksestä. Kirjaus olisi selvyiden vuoksi tärkeä.

Pääsuunnittelijan tehtävän hoitaminen on vaikeaa, jos pääsuunnittelija ei saa ohjata ja johtaa suunnittelua lain edellytysten mukaisesti. Pääsuunnittelija on rakennushankkeeseen ryhtyvän luottotaho, joka hoitaa sopimuksen mukaiset tehtävät lakia noudattaen.

Rakennus- ja erityissuunnittelijoiden tehtävät ja vastuut (93 § ja 94 §)

Lakiehdotukseen rakennus- ja erityissuunnittelijoille on säädetty velvoite päivittää laatimiinsa suunnitelmiin tehdyt työnaikaiset muutokset toteumamalliksi. Päävastuullisen toteuttajan on toimitettava tiedot työmaalla tapahtuneista muutoksista rakennussuunnittelijalle.

Rakennus- tai erityissuunnitelmien päivitys vastaamaan toteutusta ei mielestämme ole lainsäädännöllä määriteltävä tehtävä, vaan se edellyttää sopimussuhdetta ja tehtävän tarkempaa määrittelyä joko rakennushankkeeseen ryhtyvän tai päävastuullisen toteuttajan kanssa, sillä päivitystehtävän tarpeellisuus, sisältö ja laajuus on vahvasti sidoksissa itse hankkeen laatuun, laajuuteen ja käytettäviin työkaluihin.

Rakennus- ja erityissuunnittelijoille esitettyyn velvoitteeseen päivittää laatimansa suunnitelmat rakennustyön etenemisen ja työmaa-aikaisten muutosten osalta toteamme, että vastuu muutoksista ja niiden hyväksyttämisestä olisi selkeämmin oltava päätoteuttajalla tai niiltä osin, kuin muutos on rakennushankkeeseen ryhtyvän ohjauksessa, olisi vastuu oltava myös rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Toisaalta työmaalla tehtävät muutokset eivät esimerkiksi kantavien rakennusosien osalta tulisi olla mahdollisia ilman suunnittelijan laatimia suunnitelmamuutoksia. Muutokset tulisi tehdä aina ensin suunnitelmiin ja vasta sen jälkeen viedä työmaalle.

Lakiesityksen perusteluosan mukaan ”rakennussuunnittelijan lisäksi tarvitaan vähänkin suuremmissa hankkeissa yksi tai useampia erityissuunnittelijoita”. Hankkeen luonteesta ja vaativuudesta riippuen - ei hankkeen koosta riippuen - tilaajan tulee nimetä vastaavat erityissuunnittelijat. Vastaavan erityissuunnittelija tulee vastata oman suunnittelualansa osalta, että laaditut suunnitelmat muodostavat toimivan kokonaisuuden. ”Toimiva kokonaisuus” tarkoittaa laajasti ottaen, että suunnitelmat ovat suunnittelualakohtaisesti yhteensopivat sekä täyttävät lakien ja normien vaatimukset. Suunnitelmien mukainen rakennustyö tulee olla myös turvallisesti toteutettavissa. Rakennusvalvontaviranomaisten tulee ottaa kantaa, mihin suunnittelualoihin vastaavat erityissuunnittelijat tulee nimetä.

Myötävaikutusvelvollisuus (98 §)

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rakennushankkeen osapuolille yleinen yhteistyövelvoite rakentamisen laadun parantamiseksi ja rakentamishankkeen laadukkaalle toteuttamiselle tarvittavien edellytysten luomiseksi (98 §).

Kyseessä on kokonaan uusi sääntely koskien myötävaikutusvelvollisuutta. Ajatuksena olisi sopia tavoitteista ja tehtävistä työmaakokouksissa sekä huolehtia laadunvarmistusselvityksen mukaisten toimenpiteiden toteutumisesta niissä tilanteissa, joissa rakennusvalvontaviranomainen on sellaisen laatimista edellyttänyt. Myötävaikutusvelvollisuus ei poistaisi kunkin osapuolen omaa vastuutaan eikä loisi omaa, itsenäistä vastuuperustetta. Tarkoituksena olisi pyrkiä yhteistyössä laadukkaaseen lopputulokseen, ei muiden osapuolten tekemisten valvominen.

Tällaisella myötävaikutusvelvollisuudella on uskoaksemme yleistä rakentamisen laatua parantava vaikutus ja **SKOL kannattaa ehdotettua myötävaikutusvelvoitesäännöstä**, jonka muotoilu on parantunut merkittävästi luonnosvaiheessa lausuttavana olleeseen versioon verrattuna.

12 luku: Rakennuksen käyttö ja kunnossapito

Rakennusten käyttö- ja huolto-ohje (139 §)

Nykyisestä sääntelystä poiketen tulisi kaikille uusille rakennuksille laadittavaksi käyttö- ja huolto-ohje. Niinpä esimerkiksi uusille loma- ja virkistyskäyttöön tarkoitettuille rakennuksille tulisi jatkossa laatia käyttö- ja huolto-ohje. Velvoite ohjeen laatimiseen koskisi myös kaikkia rakentamislupaa edellyttäviä korjaus- ja muutostöitä tai käyttötarkoituksmuutoksia. **Velvoitteen laajennus on kannatettava.**

Huolehtimisvelvoite käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta ehdotetaan säädettäväksi pääsuunnittelijalle, kun nykyinen MRL säättää velvoitteen rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Lakiesityksen perusteluosan mukaan tehtävä soveltuu luontevasti pääsuunnittelijalle, joka muutoinkin huolehtii rakentamislupaa koskevien suunnitelmien koordinoinnista ja oikea-aikaisesta valmiiksi saattamisesta. Käyttö- ja huolto-ohjeen ylläpitotehtävästä vastaaminen säädettäisiin sen sijaan rakennuskohteen omistajalle.

SKOL kannattaa rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen ajantasaisena pitämisen veloitteen kohdentamista rakennuksen omistajalle, mutta huomautamme, ettei veloitteen laiminlyöntiä ole miltään osin ole sanktioitu (pl. laajarunkoiset rakennukset). Huoltokirja on jo nykykäytännöissä tunnistettu osa rakentamista ja huolto-ohjeet useimmiten laaditaan, mutta suurin laiminlyönti tapahtuu kiinteistön käyttäjien/omistajien päässä, koska usein vauriot ja vahingot johtuvat huoltokirjan sekä ennakoivan kunnossapidon laiminlyönneistä.

Käyttö- ja huolto-ohjeeseen on kirjattu sisältyväksi nykykäytäntöjen mukaisten kunnossapitotarveselvityksen ja kunnossapitosuunnitelman edellyttämät tiedot. Näiltä osin on kyse eräiden laajarunkoisten rakennuksen rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista annetun lain asettamien veloitteiden (ns. katsausveloite) kanssa päällekkäisyyksistä sekä sisällön että tarkoituksen osalta.

Käyttö- ja huolto-ohje, kunnossapitotarveselvitys, kunnossapitosuunnitelma sekä rakennuksen katsastusveloite olisi tarkasteltava sekä arvioitava yhtenäisenä kokonaisuutena, jossa jokaisen osa-alueen osalta sidonnaisuudet ovat tunnistettu. Kokonaisuutena on kuitenkin kyse rakennuksen oikea-aikaisesta ja oikeanlaisesta kunnossa- ja ylläpidosta, joka on keskeisin osa-alue kosteus- ja homevaurioiden määrän vähentämisessä.

Esityksessä on määritelty, että rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen asemaa vahvistetaan ja kiinteistön omistaja vastaa sen ylläpitämisestä. Ohje on määritelty laadittavaksi ja ylläpidettäväksi sähköisenä. Muutos kiinteistöalalle on iso ja uusien menettelytapojen omaksumiskyky täytyy varmistaa riittävin siirtymäajoin. käyttö- ja huolto-ohjeeseen vaadittava tiedot (sisältö, laatu, määrä) tulee myös olla tiedossa viimeistään rakentamisluvan hakuvaiheessa, jotta eri osapuolet voivat vaatimuksen toteuttaa. Sinänsä tämän mahdollistama rakennusten kunnan ja tehtyjen korjausten parempi dokumentointi on kannatettavaa.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta koskevaan säännökseen sisältyy ympäristöministeriölle valtuutus antaa asetuksella tarkempia säännöksiä rakennuskohteen käyttö- ja huolto-ohjeen sisällöstä ja tietojen koneluettavasta muodosta. Koska asetusluonnosta ei ole käytettävissä, ei ehdotuksen perusteella voida täysin arvioida sitä, miten käyttö- ja huolto-ohjeen sisällön tosiasiallinen tuottaminen ja muodostuminen nykykäytännössä tapahtuu.

SKOL ehdottaa, että säännöstä muokataan siten, että siinä yksiselitteisesti tuodaan esille rakentamisluvan alaisessa projektissa (uudisrakennus, peruskorjaus, muu muutostyö) tuotettu informaatio (tietokokonaisuus), joka luovutetaan osana luovutusaineistoa ja toteumatietoa lähtötiedoksi ylläpidosta vastaavalle organisaatiolle (rakennushankkeeseen ryhtyvä tai rakennuksen omistaja). Tästä informaatiokokonaisuudesta ovat vastuussa pääsuunnittelijan lisäksi rakennussuunnittelija ja erityissuunnittelija, sekä päävastuullinen toteuttaja ja muut hankkeen osapuolet oman toimintansa ja tuottamansa informaation osalta.

Käytön ja kunnossapidon aikana tuotettava seuranta-, historia- ja toteumatieto liittyen turvallisuuteen, terveellisyyteen, energiatehokkuuteen ja elinkaariominaisuuksiin (tarkastukset, energian ja veden kulutustiedot, muutokset, korjaukset, uusimiset jne.) ovat

kiinteistön ja rakennuksen omistajan vastuulla. Tältä osin pykäläehdotuksen sisältöä tulisi selkeyttää ja ryhmitellä asiakokonaisuudet vastaamaan informaation muodostumista elinkaaren aikana. Näin se palvelisi paremmin myös laadullisen ja määrällisen informaation tuottamista. Suunnittelijoiden osalta käyttö- ja huolto-ohjeen laadintaan liittyvä vastuu on mainittu erikseen heitä koskevissa säännöksissä (rakennussuunnittelija 93 § ja erityissuunnittelija 94 §), mutta pääsuunnittelijalta, päävastuulliselta toteuttajalta ja erityisalojen toteuttajalta se puuttuu.

17 luku: Erinäiset määräykset

Laki on ehdotettu astumaan voimaan 1.1.2024. SKOL ei sinänsä vastusta lain nopeaa voimaantuloa, mutta haluamme huomauttaa siitä, että se edellyttää sekä osaamisen että työkalujen uudistamista. Esimerkiksi mallisopimusehtojen päivitykset ovat aiemmin vaatineet yleensä 2-3 vuoden valmistelun.

Lakiin on ehdotettu kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä (195 §), jonka mukaan kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana ja työnjohtajana pidetään myös henkilöä, jolla on tämän lain voimaan tullessa rakennusvalvontaviranomaisen vastaaviin erittäin vaativiin tehtäviin antama hyväksyntä ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset.

SKOL pitää kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä tarpeellisena ja tärkeänä, ja kannattaa sen sisällyttämistä lakiin.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Helena Soimakallio

Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry

sähköposti: helena.soimakallio@teknologiateollisuus.fi

puhelin: 040 - 550 7706