

Tommi Salonen

RAKENTAMISLAIN TUOMIEN MUUTOS- TEN VAIKUTUKSET TEOLLISUUSRA- KENTAMISEEN

Diplomityö
Rakennetun ympäristön tiedekunta
Tarkastajat: Professori Arto Saari
Professori Mikko Malaska
10/2023

TIIVISTELMÄ

Tommi Salonen: Rakentamislain tuomien muutosten vaikutukset teollisuusrakentamiseen
Diplomityö
Tampereen yliopisto
Rakennustekniikka
10/2023

Lainsäädännöllä on suuri vaikutus rakentamistoimintaan. Lainsäädännön avulla ohjataan rakentamista haluttuun suuntaan. Uusi rakentamista ohjaava rakentamislaki astuu voimaan vuoden 2025 alussa, jonka seurauksena lainsäädäntöön tulee merkittäviä muutoksia. Muutoksilla on vaikutusta koko rakennusalaan. Muutosten vaikutusten arviointi ja uuden lain ymmärtäminen ovat tärkeässä asemassa sujuvan siirtymän mahdollistamisessa. Sujuva siirtymä mahdollistaa kansantalouden kannalta merkittävien teollisuuden rakentamishankkeiden onnistuneen läpiviennin.

Tässä työssä esitellään, miten rakentamislain tuomat muutokset tulevat vaikuttamaan teollisuusrakentamiseen sekä tuodaan esille lainsäädäntöön liittyviä yleispiirteitä. Työssä käydään läpi ne teollisuusrakentamisen kannalta merkittävät rakentamislain uudet pykälät sekä ne pykälät, jotka ovat muuttuneet maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna.

Työ jakaantuu kahteen osaan. Kirjallisuustutkimusosa tarkastelee laissa tehtyjä muutoksia ja niiden vaikutuksia teollisuusrakentamiseen sekä esittelee lyhyesti teollisuusrakentamisen tyypilliset piirteet, lainvalmisteluprosessin ja kansallisten säädösten hierarkian. Työssä havaittiin, että lakitekstiin tulleiden muutosten syvällisiä vaikutuksia on haasteellista tulkita ainoastaan kirjallisuuden avulla. Haastattelututkimusosassa tutkitaan, miten lakiuudistuksen tuomat merkittävimmät muutokset tulevat vaikuttamaan rakennustoimintaan todellisuudessa. Lain todellisista vaikutuksista haastateltiin yhteensä kymmentä erilaisissa rakennusalan tehtävissä toimivaa ammattilaista ja asiantuntijaa.

Tutkimus osoittaa, että rakentamislain tuomat vaikutukset sekä yleisesti, että teollisuusrakentamisen kannalta tulevat olemaan merkittävät. Muutoksia maankäyttö- ja rakennuslakiin on useita kymmeniä ja täysin uusia pykälä useita. Suurimmat muutokset teollisuusrakentamisessa tulevat liittymään vastuisiin, lupiin ja lupaprosesseihin, lupiin liittyviin valitusoikeuksiin sekä uusiin suunnittelun tavoitteisiin. Näistä etenkin vastuisiin liittyvien pykälien uskotaan hankaloittavan rakentamista, jos niitä ei lähdetä nopealla aikataululla muuttamaan. Myös uusiin selvityksiin ja digitaali-suuteen liittyvät vaatimukset koetaan haasteellisiksi niihin liittyvien suhteellisten pienten siirtymäaikojen takia.

Avainsanat: lainsäädäntö, rakentamislaki, lakiuudistus, maankäyttö- ja rakennuslain uudistus, teollisuusrakentaminen

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

ABSTRACT

Tommi Salonen: The impacts of the changes brought by the Building Act on industrial construction
Master of Science
Tampere University
Construction
10/2023

Legislation has a significant impact on construction. Legislation is used to guide construction to the desired direction. The new Building Act will come into effect at the beginning of the year 2025. This will result in significant changes in the legislation and these changes will affect the whole construction industry. Assessing the impact of these changes and understanding the meaning of the new law are important to ensure a smooth transition related to the legal reform. A smooth transition also enables the successful completion of economically significant industrial construction projects.

This study evaluates how the changes in the Building Act will affect industrial construction and highlights general aspects related to the legislation. The study examines the new sections of the Building Act as well as the sections that have been changed compared to the Land Use and Building Act.

This study is divided into two parts. The literature review part studies the changes of the law and the effects of these changes on industrial construction. Characteristics of industrial construction and the hierarchy of norms in Finland are briefly presented. It was discovered that interpreting legal texts profound effects, is challenging when the study is based merely on literature. The most significant changes in the legal reform affecting construction are studied in the interview section of the research. Ten professionals and specialists working in various roles in the construction industry were interviewed for the study.

The research shows that the effects of the Building Act, both in general and for industrial construction will be substantial. There are several changes to the Land Use and Building Act and several entirely new sections. The most significant changes will be related to responsibilities and permits. It can be expected that the sections related to responsibilities will cause some difficulties if they are not promptly modified. The requirements related to new reports and digitalization can also be seen challenging due to their relatively short transition periods.

Keywords: legislation, Building Act, amendment, Land Use and Building Act, industrial construction

The originality of this thesis has been checked using the Turnitin OriginalityCheck service.

ALKUSANAT

Tutkimuksen tavoitteena oli avata rakentamista ohjaavan rakentamislain sisältö niin, että valmistautuminen muutoksiin olisi yksinkertaisempaa. Toivon, että lainsäädännön kirjaukset on saatu selitettyä työssä niin, että etenkin rakennusalalla toimivien henkilöiden olisi vaivatonta ymmärtää ne muutokset, jotka tulevat koskemaan heidän työtään. Lainsäädännön ymmärtäminen pitäisi olla kaikkien etu.

Diplomityö on laadittu yhteistyössä Welado Oy:n ja Tampereen yliopiston kanssa. Työn vastuuohjaajana toimi professori Arto Saari. Welado Oy:n puolelta työtä ohjasivat kehitysjohtaja Noora Haverinen ja liiketoimintajohtaja Marleena Härkönen. Kiitos kaikille ohjaajille.

Haluan myös kiittää liiketoimintajohtaja Juhani Karppelinia, joka mahdollisti työn tekemisen Welado Oy:lle. Olen kiitollinen mahdollisuudesta tehdä diplomityöstäni oman näköiseni ja keskittyä niihin asioihin, jotka kiinnostivat minua. Haluan myös kiittää kaikkia työssä haastattelemani henkilöitä sekä useita muita osapuolia, jotka ovat jakaneet omaa tietämystään työni hyväksi. Tämä on mahdollistanut aiheen monipuolisen tutkimisen.

Olen kiitollinen läheisilleni, ystävilleni sekä opiskelukavereilleni heidän antamastaan tuesta sekä yhteisistä kokemuksista koko opiskeluaikanani. Kiitos kaikille!

Tampereella, 27.10.2023

Tommi Salonen

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	1
2. TEOLLISUUSRAKENTAMISELLE TYYPILLISET PIIRTEET	3
3. LAINVALMISTUSPROSESSI SUOMESSA.....	5
4. RAKENTAMISLAIN JA SIIHEN LIITTYVIEN LAKIEN RAKENNE JA SUHDE MUIHIN LAKEIHIN.....	8
4.1 Kansallisten säädösten hierarkia.....	8
4.2 Rakentamislain rakenne.....	9
5. RAKENTAMISLAIN AIHEUTTAMAT MUUTOKSET YLEISESTI RAKENNUSALALLA.....	16
5.1 Lakiuudistuksen tavoitteet.....	16
5.2 Merkittävimmät muutokset yleisellä tasolla.....	17
5.3 Voimaantulo.....	18
5.3.1 Siirtymäsäännökset.....	19
5.3.2 Siirtymäsäännösten vaikutukset rakentamiseen.....	20
5.4 Rakentamislaki ja rakennuslalla käytettävät yleiset sopimusehdot ...	21
6. MUUTOSTEN VAIKUTUKSET TEOLLISUUSRAKENTAMISEEN.....	22
6.1 Uusien pykälien ja lakien vaikutukset.....	22
6.1.1 Uudet määritelmät.....	22
6.1.2 Kansallinen päästötietokanta (15 §).....	23
6.1.3 Rakennusjärjestyksen uusiminen (28 §).....	24
6.1.4 Rakennuksen vähähiilisyys (38 §).....	24
6.1.5 Rakennuksen elinkaariominaisuudet (39 §).....	27
6.1.6 Rakentamislupa (42 §).....	27
6.1.7 Rakentamisluvan myöntäminen (43 §).....	28
6.1.8 Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset (48 §).....	29
6.1.9 Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma (60 §).....	30
6.1.10 Sijoittamislupahakemus (62 §).....	32
6.1.11 Rakennuksen toteumamalli (71 §).....	32
6.1.12 Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu (95 §).....	33
6.1.13 Myötävaikutusvelvollisuus (98 §).....	35
6.1.14 Rakentamishankkeen vaativuus (101 §).....	36
6.1.15 Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023)	37
6.1.16 Laki rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023)	37
6.2 Muuttuneet pykälät.....	38
6.2.1 Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat (5 §).....	38
6.2.2 Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys (16 §).....	39
6.2.3 Rakennuksen korjaaminen (30 §).....	40
6.2.4 Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella (44 §).....	41
6.2.5 Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella (45 §) 42	42
6.2.6 Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella (46 §).....	42
6.2.7 Rakentamislupahakemus (61 §).....	43
6.2.8 Poikkeamislupa (57 §).....	44

6.2.9 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (139 §)	44
6.2.10 Vaativuustasoihin ja kelpoisuusvaatimuksiin liittyvät muutokset	46
6.2.11 Muutokset valitusoikeuksiin	47
6.2.12 Pienemmät muutokset lainsäädännössä	49
7. HAASTATTELUTUTKIMUS	54
7.1 Haastatteluiden tiedot	54
7.2 Haastattelutulokset	55
7.2.1 Vastuut ja sopiminen	55
7.2.2 Luvat, luvan vaatimukset ja valitusoikeus	58
7.2.3 Uudet selvitykset ja vaatimukset	61
7.2.4 Osaaminen	63
7.2.5 Urakointi	65
7.2.6 Pätevyudet	66
7.2.7 Haastatteluissa esille nousseet muut asiat	67
8. TUTKIMUSTULOSTEN POHDINTA	70
8.1 Keskeiset tulokset	70
8.2 Tutkimuksen arviointi	74
8.3 Tulosten yleistettävyys	74
9. JOHTOPÄÄTÖKSET	75
9.1 Jatkotutkimusehdotukset	75
LÄHTEET	77
LIITE A: HAASTATTELUISSA KÄYTETYT TEEMAT JA KYSYMYKSET	81

KUVALUETTELO

<i>Kuva 1. Oikeusministeriön periaatekuvaus lainsäädäntöprosessista (Oikeusministeriö 2023).</i>	5
--	---

LYHENTEET JA MERKINNÄT

ARA	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
BIM	Building Information Model. Tietomallimuotoinen rakennuksen suunnitelma.
EU	Euroopan Unioni
IFC	Industrial Foundation Classes -standardi
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
PDF	Portable Document Format. Yleisessä käytössä oleva tiedostomuoto.
RYTJ-laki	Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023)
SYKE	Suomen ympäristökeskus
YSE 1998	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot RT 16-10660

1. JOHDANTO

Suomessa rakentamista ohjataan vahvasti lainsäädännöllä. Rakentamista koskevia lakeja ja asetuksia on useita kymmeniä ja niiden noudattaminen on edellytys rakentamishankkeen onnistuneelle läpiviennille. Vuoden 2025 alussa voimaan tuleva rakentamislaki tuo mukanaan suuren määrän muutoksia rakentamista koskevaan lainsäädäntöön. Näiden muutosten taustalla ovat Sanna Marinin hallituksen ohjelman mukaiset tavoitteet luonnon monimuotoisuuden vahvistamisesta, digitalisaation edistämisestä, rakentamisen laadun parantamisesta sekä hiilineutraalin yhteiskunnan saavuttamisesta (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädäntöä koskevaan lakiehdotukseen 139/2022).

Äsken mainittuja tavoitteita voidaan yleisesti pitää hyvinä, mutta niiden pohjalta tehdyt muutokset aiheuttavat tulevaisuudessa haasteita kaikilla rakennusalan sektoreilla. Merkittäviä muutoksia on tulossa myös teollisuusrakentamiseen. Teollisuusrakentamisen määrä on viime vuosina kasvanut suhteessa asuinrakentamiseen (Tilastokeskus 2023). Tämän lisäksi teollisuusrakentamisen hankkeilla on merkitystä myös kansantalouteen, koska niiden avulla voidaan luoda uusia työpaikkoja sekä mahdollistaa tuotannon kasvattaminen. Näiden asioiden takia lakiuudistuksen tuomiin muutoksiin valmistautuminen on aloitettava riittävän aikaisin, jotta rakentamista saadaan jatkettua ilman suuria ongelmia myös rakentamislain astuessa voimaan. Rakentamislain ymmärtäminen on yksi sujuvan siirtymän edellytyksistä.

Tässä työssä tarkastellaan rakentamislain tuomien muutosten vaikutuksia rakentamistoimintaan. Ensisijaisena tavoitteena on tuoda esille ne rakentamislain tuomat muutokset, joilla voidaan olettaa olevan vaikutusta teollisuusrakentamiseen. Toisena tavoitteena on avata lakitekstit niin, että niiden ymmärtäminen on yksinkertaisempaa ja lukija pystyy arvioimaan omaan työhönsä tulevia muutoksia ja niiden vaikutuksia.

Aihetta lähestytään teollisuushankkeiden näkökulmasta. Työssä ei oteta kantaa kaavoitukseen tai kaavamuutoksiin, mutta työssä arvioidaan lupaprosessiin liittyviä muutoksia ja niiden vaikutuksia. Työ keskittyy uudiskohteisiin tulevien vaikutusten arviointiin, mutta siinä on otettu kevyesti kantaa myös korjauskohteita koskeviin muutoksiin. Lakiuudistuspaketin laajuuden vuoksi työssä arvioidaan vaikutuksia rakentamislainsäädäntöön olevien kirjausten pohjalta eikä rakentamislakiin liittyviä lakeja käydä läpi, ellei niillä ole todettu olevan merkittävää vaikutusta teollisuusrakentamisen kannalta.

Työ jakaantuu kahteen osaan, jonka ensimmäinen osa eli teoriaosuus on tehty kirjallisuustutkimuksena. Teoriaosuus jakautuu karkeasti kolmeen eri osaan: teollisuusrakentamisen esittelyyn, lakiuudistuksen rakenteen esittelyyn sekä rakentamislain ja sen vaikutusten arviointiin. Kirjallisuustutkimuksen tärkeimpänä aineistona on toiminut rakentamislaki (751/2023) sekä rakentamislain taustaa selventävä hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022). Näiden lisäksi muutosten vaikutuksia teollisuusrakentamiseen on kirjallisuustutkimuksessa arvioitu äsken mainitun esityksen lausuntovaiheessa annettujen lausuntojen avulla.

Toinen osa työstä on tehty haastattelututkimuksena, jota varten on haasteltu useita rakennusalan erilaisissa tehtävissä toimivia ammattilaisia ja asiantuntijoita. Haastatteluiden tavoitteena on ollut tuoda esille sellaisia muutosten tuomia vaikutuksia, joita ei kirjallisuustutkimuksen avulla ole voitu havainnoida.

2. TEOLLISUUSRAKENTAMISELLE TYYPILLISET PIIRTEET

Talorakentaminen voidaan karkeasti jakaa neljään eri rakentamismuotoon. Näitä muotoja ovat asuin-, toimitila-, teollisuus- ja muu rakentaminen. Tilastokeskuksen (2023) mukaan vuonna 2022 valmistuneista rakennuksista kuutiomääräisesti laskettuna 33 % kaikista rakennetuista rakennuksista olivat asuinrakennuksia. Toiseksi eniten oli teollisuus- ja varastorakennuksia (27,9 %). Menneinä vuosina asuinrakentamista on ollut suhteessa enemmän verrattuna teollisuusrakentamiseen. (Tilastokeskus 2023) Vuosien 2020–2023 aikana tapahtunut korkojen nousu ja epävarma tilanne maailmalla ovat laskeneet asuntotuotannon määrää selvästi, mikä on johtanut teollisuusrakentamisen suhteelliseen kasvuun.

Teollisuusrakentamista voidaan näin ollen pitää yhtenä suurimmista rakentamismuodoista, jolla on vaikutusta myös kansantalouteen esimerkiksi viennin ja työpaikkojen kautta. Tästä syystä teollisuusrakentamisen osaaminen on tärkeää, vaikka asuinrakentaminen on yleisesti suositumpaa etenkin isojen rakennusyritysten keskuudessa. Rakentamismuodot kuitenkin eroavat toisistaan useilla tavoilla, mikä tekee vaihtamisen asuntotuotannosta teollisuuden urakointiin haasteelliseksi.

Tilastokeskuksen (2018) mukaan teollisuusrakennukseksi lasketaan ne rakennukset, jotka on tarkoitettu komponenttien ja materiaalien muuntamiseen uusiksi tuotteiksi. Näitä ovat esimerkiksi teollisuus- ja pienteollisuustalot sekä teollisuuden tuotantorakennuksen. (Tilastokeskus 2018) Usein kuitenkin tehtaan kanssa samalle tontille sijoitettavat varastorakennukset ja tehtaiden kanssa samaan rakennukseen tai niiden viereen sijoitettavat toimitilat mielletään teollisuusrakentamiseksi, vaikka ne eivät Tilastokeskuksen (2018) mukaan kuulu suoraan teollisuusrakennuksen määritelmään. Tällaista ajattelumallia hyödynnetään myös tässä työssä.

Teollisuus- ja varastorakennukselle tyypillinen runkojärjestelmä on pilari-palkkirunko, jossa pilarit perustetaan anturoiden tai paalujen varaan (Elementtisuunnittelu 2020). Kantavina pystyrakenteina käytetään etenkin suuren kuormituksen omaavissa rakenteissa betonipilareita. Tyypillistä on, että betonipilareihin tehdään pilarikonsolit, joiden päälle nosturikisko asennetaan. Kevyemmissä rasiuksissa käytössä on usein teräspilarit, mutta myös puurakenteiden käyttö on yleistynyt.

Betonirunkoisissa rakennuksissa kattorakenne on usein HI-palkki, jonka päälle laitetaan TT-laatasto (Elementtisuunnittelu 2020). Varastorakennuksissa tyypillistä on

teräsrakenteinen katto, jossa ristikon päälle asennetaan profiilipelti. Julkisivut eivät yleensä ole kantavia, jolloin niille ei rakenneta omia perustuksia vaan ne tuetaan pilareihin. Raskaammin rasiitetuissa rakennuksissa julkisivut ovat usein betonisandwich-elementtejä (Elementtisuunnittelu 2020), mutta kevyemmin rasiitetuissa ja eristysvaatimuksiltaan vaatimattomimmissa rakennuksissa voidaan käyttää kevyitä pelti-villa-pelti elementtejä.

Rakenneratkaisujen lisäksi teollisuusrakentamiselle on ominaista se, että projektit eroavat selvästi toisistaan ja sarjatuotantoa ei pystytä toteuttamaan lähes ollenkaan. Etenkin isot tehtaot ovat monimutkaisia ja ainutkertaisia kokonaisuuksia, jollaisia ei tehdä useita samanlaisia. Tehtaissa muutosten aiheuttama korjausrakentaminen on myös yleistä. Tällöin haasteeksi tulee usein tuotannon ja rakentamisen yhteensovittaminen. Myös teollisuusrakentamiseen käytettävät rahassummat voivat vaihdella suhteessa enemmän kuin asuinrakentamisessa johtuen äsken mainituista asioista.

3. LAINVALMISTUSPROSESSI SUOMESSA

Laeissa esiintyvät kirjaukset voivat etenkin ensi kertaa lakia lukevalle tuntua paikoittain erikoisilta ja voi olla haasteellista ymmärtää, miksi tiettyyn kirjaukseen on ylipäättään päädytty. Ratkaisuja on helpompi ymmärtää, kun ymmärtää, miten lakia on lähdetty valmistelemaan ja miten eri vaiheet vaikuttavat lain muodostumiseen. Tämä voi myös auttaa ymmärtämään miksi rakentamislainsäädännössä olevat kirjaukset ovat sellaisia kuin ovat tai miksi lakien valmistelussa menee usein pitkiä aikoja.

Suomessa lainvalmisteluprosessi on seitsemän vaiheinen prosessi, joka alkaa lakialoitteen jälkeen tehtävästä esivalmistelusta ja loppuu ennen lain täytäntöönpanoa tapahtuvaan lain vahvistamiseen. Tämä prosessi on kuvattu tiivistetysti alla olevassa kuvassa 1.



Kuva 1. Oikeusministeriön periaatekuvaus lainsäädäntöprosessista (Oikeusministeriö 2023).

Ministeriön lainvalmistusprosessi alkaa lainvalmistelua koskevasta aloitteesta, joka voi olla esimerkiksi kansalaisaloite, eduskunnan lausuma tai hallitusohjelman kirjaus (Oikeusministeriö 2023). Rakentamislain tapauksessa kyseessä on Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman mukainen kirjaus (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön laiksi 139/2022).

Ensimmäinen lainvalmisteluprosessin vaihe on esivalmisteluvaihe, jonka tarkoituksena on kerätä tietoa ja näkemyksiä aloitteen mukaisesta tavoitteesta tai ongelmasta. Tämän lisäksi arvioidaan tarvetta lainvalmistushankkeen käynnistämiseksi ja suunnitellaan hankkeen toteuttaminen sekä tavoitteet. Esivalmistelun perusteellisuus riippuu selvitetävänä olevan asian laajuudesta. Esivalmisteluvaihe päättyy joko lainvalmisteluhankkeen käynnistämiseen tai päätökseen, jonka mukaan lainvalmistelua ei aloiteta. (Oikeusministeriö 2023)

Esivalmisteluvaihetta seuraava perusvalmisteluvaihe on usein eniten työpanosta vaativa lainvalmistelun vaihe, joka alkaa lainvalmistelun toimeksiannosta ja päättyy hallituksen esityksen luonnoksen valmistumiseen. Perusvalmisteluvaihe voidaan toteuttaa kahdella eri tavalla. Ensimmäinen tapa on tehdä perusvalmistelu virkатыönä, jolloin ministeriö antaa toimeksiannon valmistelutiimille. Jos perusvalmistelu tehdään valmisteluelintä hyödyntäen, ministeriö antaa toimeksiannon erilliselle toimielimelle. Tätä menettelyä käytetään, kun valmistelu virkатыötä laajemmassa kokoonpanossa. (Oikeusministeriö 2023)

Perusvalmistelun tarkoituksena on tarkentaa ja laajentaa esivalmistelun aikana kerättyä tietoa sekä selvittää tarkemmin lainsäädäntöön liittyvät kysymykset. Tarvittaessa tilataan tutkimuksia tai selvityksiä, jotta ratkaistaviin kysymyksiin saadaan määritettyä vaihtoehtoiset ratkaisut ja arvioitua niiden vaikutuksia. (Oikeusministeriö 2023) Valmisteltavasta asiasta kuullaan myös sidosryhmiä.

Kun luonnos hallituksen esitykseksi on valmistunut, lainvalmistusprosessissa siirrytään lausuntomenettelyyn. Tässä vaiheessa sidosryhmiltä pyydetään kirjallisia lausuntoja luonnokseen liittyen, vaikka heitä olisi kuultu jo esi- ja perusvalmisteluvaiheissa. Sidosryhmät antavat lausuntonsa luonnokseen liittyen, jonka jälkeen saatu palaute kootaan ja julkaistaan. (Oikeusministeriö 2023) Sidosryhmien edustajat edustavat usein tietyn alan työnantajia tai henkilöstöä, jolloin niiden antamalla lausunnoilla pyritään vaikuttamaan lopputulokseen niin, että se on heidän kannaltaan paras mahdollinen.

Jatkovalmistelussa päätetään hallituksen esityksen luonnoksen sisällöstä. Luonnokseen tehdään muutokset tarpeellisilta osilta, jos se nähdään lausuntojen perusteella tarpeelliseksi. Tämän jälkeen suomen- ja ruotsinkieliset esitysluonnokset tarkastetaan oikeusministeriön laintarkastuksessa, jossa varmistetaan, että luonnokset on kirjoitettu ohjeiden mukaisesti ja eri kieliset tekstit vastaavat sisällöltään toisiaan. Tarvittaessa tekstejä korjataan tarkastuksessa annettujen huomautusten mukaisesti. Hallituksen esityksen luonnos viedään esittelyyn, jos virkamiesjohto hyväksyy sen. Lisäksi luodaan esityslistat nimettyinä päivinä pidettäviin istuntoihin. (Oikeusministeriö 2023)

Valtioneuvoston päätöksenteko -vaiheessa hallitus päättää valtioneuvoston yleisistunnossa hallituksen esityksen antamisesta eduskunnalle. Esitys käsitellään valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnassa ennen yleisistuntoa, jos esityksen taloudelliset vaikutukset ovat merkittäviä. Jatkovalmistelussa luodut esityslistat tarkistetaan ennen päätöksentekoa ja niihin tehdään tarvittaessa muutoksia. (Oikeusministeriö 2023)

Kun hallituksen esityksen on saatu valmiiksi, toimitetaan se eduskuntaan eduskuntakäsittelyä varten. Käsittelyn aikana eduskunnan valiokunnat kuulevat esityksen valmistelleen ministeriön virkamiehiä ja muita asiantuntijoita. Eduskuntakäsittelyn aikana

toimitetaan valiokunnolle tarvittaessa lisäselvityksiä. Lisäksi voidaan valiokunnan pyynnöstä laatia vastine, joka sisältää kannanotot valiokunnan asiantuntijakuulemisissa esitettyihin lausuntoihin. Kun vastine on esitetty valiokunnalle ja sen pohjalta on tehty muutokset esitykseen, päättää eduskunta hallituksen esityksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä. Eduskunnalla on myös mahdollisuus liittää päätökseen lausumia esimerkiksi lainsäädännön valmisteluun tai täytäntöönpanoon liittyen. (Oikeusministeriö 2023) Hallituksen esityksessä eduskunnalle annetaan perusteluja valmisteltavana olevan lain kirjauksiin liittyen ja mikä auttaa ymmärtämään valmisteltavana olevan lain luonnetta ja tavoitteita.

Viimeisessä vaiheessa tasavallan presidentti tekee päätöksen eduskunnan hyväksymän lain vahvistamisesta. Vahvistettu laki julkaistaan tämän jälkeen Suomen säädöskokoelmassa ja se tulee voimaan laissa mainittuna päivänä, jos sen voimaantulosta ei myöhemmin säädetä asetuksella. (Oikeusministeriö 2023)

Lain vahvistamisen jälkeen alkaa täytäntöönpano, joka kattaa kaikki hallinnon toimenpiteet, joilla lakia käytännössä toteutetaan ja sovelletaan. Täytäntöönpanotehtävien hoitamisesta on lainvalmisteluprosessin aikana tehty suunnitelma täytäntöönpanotehtäviä hoitavan viranomaisen ja lain valmistelusta vastaavan ministeriön yhteistyönä. Suunnittelulla varmistetaan esimerkiksi riittävä henkilöstö ja muut resurssit sekä toimiva yhteistyö. (Oikeusministeriö 2023) Tarvittaessa täytäntöönpanoa voidaan tukea muun muassa erillisillä asetuksilla, ohjeilla, suosituksilla ja koulutuksilla.

Lain täytäntöönpanoa ja vaikutuksia seurataan heti lain voimaantulosta lähtien. Seurannan tarkoituksena on arvioida lain mahdollisia muutostarpeita ja toimivuutta. Seurannasta vastaa lain valmistellut ministeriö. Seuranta suunnitellaan lain valmistelun aikana. Suunnittelussa tehdään päätökset seurannan painopisteistä ja varaudutaan tarvittavien resurssien hankkimiseen. (Oikeusministeriö 2023)

4. RAKENTAMISLAIN JA SIIHEN LIITTYVIEN LA- KIEN RAKENNE JA SUHDE MUIHIN LAKEIHIN

Lainsäädännön ymmärtämisen ja oikeanlaisen tulkinnan kannalta on tärkeää ymmärtää, miten eri lait, asetukset ja määräykset asettuvat toisiinsa nähden. Työn kannalta on olennaista ymmärtää, mistä lakiuuspaketti koostuu, jotta lainsäädännön eri osat osataan yhdistää oikealla tavalla yhdeksi rakentamista ohjaavaksi kokonaisuudeksi. Myös lakiuudistuksen sijoittuminen hierarkkisesti muihin määräyksiin ja lakeihin nähden auttaa ymmärtämään rakentamislain ja siihen liittyvien lakien asemaa lainsäädännössä.

4.1 Kansallisten säädösten hierarkia

Suomen kansalliset oikeuslähteet eli lähteet, joista oikeussäännöt ovat löydettävissä voidaan jakaa hierarkisesti kolmeen tasoon. Näitä tasoja ovat vahvasti velvoittava, heikosti velvoittava ja sallittu oikeuslähde. (Euroopan Unionin viralliset nettisivut 2021) Lakia tulkittaessa alemman tason säädös ei saa olla ristiriidassa ylemmän tason säädöksen kanssa (Eduskunta 2023). Oikeuslähteet, niiden tasot sekä esimerkit lainsäädännöstä on esitetty alla taulukossa 1.

Taulukko 1. Suomen kansallinen säädöshierarkia (Euroopan Unionin viralliset nettisivut 2021).

Hierarkian taso (1 korkein)	Oikeuslähde	Oikeuslähteen taso	Esimerkki oikeuslähteestä
1	Suomen perustuslaki 731/1999	Vahvasti velvoittava	-
2	Tavalliset lait eli eduskuntalait	Vahvasti velvoittava	Rakentamislaki 751/2023
3	Tasavallan presidentin, valtioneuvoston ja ministeriön asetukset	Vahvasti velvoittava	Valtioneuvoston asetus pelastustoimesta 407/2011
4	Alempien viranomaisten antamat oikeussäännöt	Vahvasti velvoittava	Verohallinto
5	Lainvalmistelutyöt ja tuomioistuinratkaisut	Heikosti velvoittava	KHO:2023:67
6	Oikeustiede, yleiset oikeusperiaatteet ja reaaliset argumentit	Sallittu oikeuslähde	Lojaliteettiperiaate

Taulukosta 1 nähdään, että lainsäädännön hierarkiassa ylimpänä on Suomen perustuslaki (731/1999), joka turvaa ihmisarvon loukkaamattomuuden ja yksilön oikeudet ja vapauden. Eduskuntalaeilla annetaan tarkempia säädöksiä tiettyä alaa kohtaan, kuten rakentamislaki tulee antamaan säännöksiä rakentamiseen liittyen. Lait kirjoitetaan usein

yleisellä tasolla, mikä tekee toimimisen pelkästään niiden avulla hankalaksi. Laissa annettujen säännösten tueksi saatetaan antaa asetuksia, joissa lain antamaa säännöstä tarkennetaan. Rakennuslalla tämä voi tarkoittaa esimerkiksi tiettyjen raja-arvojen määrittämistä asetuksessa niin, että laissa kirjattu velvollisuus raja-arvojen alittamisesta tai ylittamisestä on todellisuudessa mahdollista.

Asetuksia hierarkkisesti alempana ovat alempien viranomaisten antamat oikeussäännöt, joita voivat antaa esimerkiksi Verohallinto tai Tulli. Kyseessä ei tällöin ole hallintopäätös vaan alemman viranomaisen antama viranomaisnormi (Tieteen termipankki 2023).

Vahvasti velvoittavien oikeussääntöjen jälkeen tulevat heikosti velvoittavat oikeussäännöt, joita ovat tuomioistuimien ratkaisut sekä lainvalmistelutyöt. Näiden noudattamatta jättäminen ei aiheuta virkavirhettä lakia soveltavalle viranomaiselle. Alimpana hierarkiassa olevat oikeustiede, reaaliset argumentit ja yleiset oikeusperiaatteet (Euroopan Unionin viralliset nettisivut 2021). Näitä ovat esimerkiksi lojaliteettiperiaate ja sopimusvapaus. Sallitut oikeuslähteet eivät kuitenkaan ole velvoittavia vaan tarjoavat pikemminkin tukea argumentoinnille.

Kansallisesta lainsäädännöstä puhuttaessa on tärkeää huomata, että Euroopan unionin (EU) jäsenenä Suomea velvoittavat myös Euroopan unionin oikeus, joka on tärkeä osa Suomen oikeusjärjestystä. Suomalaisen tuomioistuimen tulisi ensisijaisesti soveltaa EU:n oikeussääntöjä, jos kansallinen säädös on ristiriidassa yhteisölainsäädännön kanssa. (Eduskunta 2023) Tästä syystä on huolehdittava, että EU:n antamat säädökset täyttyvät myös rakentamisessa.

EU:n lainsäädännöstä rakennusalaan vaikuttavat esimerkiksi EU:n direktiivit ja asetukset. EU:n direktiivit on pantava täytäntöön Suomen kansallisessa lainsäädännössä, kun taas asetuksia sovelletaan itsessään EU:n jäsenvaltioissa. Kansainväliset sopimuksien voimaan saattamisen taso vaikuttaa sopimuksen asemaan Suomen lainsäädännössä. Jos sopimus on saatettu voimaan kansainvälisesti lailla, tulee sen määräyksetkin olla Suomessa lain tasoisia. Sama pätee asetusten kohdalla. Voimaansaattamisäännöt rinnastuvat suoraan samantasoisiiin kansallisiin säädöksiin. (Euroopan Unionin viralliset nettisivut 2021)

4.2 Rakentamislain rakenne

Rakentamislaki (751/2023) käsitetään yleisesti maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jälj. MRL) uudistuksena. Tässä uudistuksessa MRL:stä kumotaan kaikki rakentamista koskevat pykälät ja ne siirretään olemaan oma lakinsa, rakentamislaki. MRL:n nimike muutetaan alueidenkäyttölaiksi ja se sisältää nimensä mukaisesti alueidenkäyttöä

koskevat pykälät. Alueidenkäyttölain lisäksi rakentamislakiin suoraan liittyviä lakeja on yhteensä 18 kappaletta. Näistä useat ovat kuitenkin lakeja jo jonkin olemassa olevan lain pykälän tai pykälien muuttamisesta, jolloin kyseessä saattaa olla laki yhden pykälän muuttamisesta. Ison lakiuudistuspaketin takia on yleiseen käyttöön tullut hallituksen esityksen HE 139/2022 mukaisesti nimitys ”Rakentamislaki ja siihen liittyvät lait”.

Rakentamislakiin liittyvien lakien lisäksi tulossa on kaksi uutta lakia, joihin rakentamislakilla on liityntä. Nämä lait ovat laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023) sekä laki rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (821/2023).

1.1.2025 voimaan tuleva uusi rakentamista sääntelevä lakipaketti koostuu kokonaisuudessaan seuraavista laeista:

1. Rakentamislaki (751/2023)
2. Alueidenkäyttölaki (132/1999)
3. Laki asuntokauppalain 7. luvun 7 §:n muuttamisesta (755/2023)
4. Laki eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain muuttamisesta (770/2023)
5. Laki jätelain 77 §:n muuttamisesta (757/2023)
6. Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta (761/2023)
7. Laki kiinteistörekisterilain 5 §:n muuttamisesta (762/2023)
8. Laki kunnan kiinteistöinsinööristä annetun lain 3 §:n muuttamisesta (763/2023)
9. Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain muuttamisesta (766/2023)
10. Laki maa-aineslain 4 ja 23 §:n muuttamisesta (764/2023)
11. Laki pelastuslain muuttamisesta (754/2023)
12. Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta (753/2023)
13. Laki rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain muuttamisesta (760/2023)
14. Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain muuttamisesta (758/2023)
15. Laki ratalain muuttamisesta (767/2023)
16. Laki rikoslain 48. luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta (769/2023)

17. Laki sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n muuttamisesta (756/2023)
18. Laki ulkoilulain 13 §:n muuttamisesta (765/2023)
19. Laki uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetun lain muuttamisesta (759/2023)
20. Laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta (768/2023). (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022)
21. Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023)
22. Laki rakentamisen suunnittelu- ja työjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023)

Lakiuudistuksen myötä kaikkia asetuksia ei lähdetä kirjoittamaan uudestaan vaan MRL:n kanssa voimassa olleita asetuksia sovelletaan myös rakentamislain kanssa. Rakentamislain ja siihen liittyvien lakien nojalla voimaan on säädetty jääväksi seuraavat asetukset:

1. Rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoihin tarkoitettujen PE-putkien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (1044/2020)
2. Rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoihin tarkoitettujen PE-putkien liittimien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (1112/2020)
3. Eräiden rakennusten teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (718/2020)
4. Rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen monikerrospotkien ja niiden liittimien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (500/2019)
5. Rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen PEX-putkien liittimien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (499/2019)
6. Rakennusten jätevesilaitteistoihin tarkoitettujen polypropeenista valmistettujen viemäriputkien ja putkiyhteiden olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (498/2019)
7. Rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen vesikalusteiden olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (497/2019)

8. Rakennusten jätevesilaitteistoihin tarkoitettujen lattiakaivojen olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (483/2019)
9. Rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen yksisuuntaventtiilien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (482/2019)
10. Rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen kupariputkien mekaanisten liittimien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (481/2019)
11. Rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen messinkisten ja kuparisten putkiyh-teiden olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (480/2019)
12. Rakennusten jätevesilaitteistoihin tarkoitettujen vesilukkojen olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (478/2019)
13. Rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen sulkuventtiilien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (477/2019)
14. Rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen kupariputkien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (455/2019)
15. Rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen PEX-putkien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (476/2018)
16. Rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen joustavien kytkentäputkien olennai-sista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (475/2018)
17. Rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annettu ympäristöministeriön asetus (1047/2017)
18. Uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annettu ympäristöministeriön asetus (1010/2017)
19. Uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta annettu ympäristöministe-riön asetus (1009/2017)
20. Asuin-, majoitus- ja työtiloista annettu ympäristöministeriön asetus (1008/2017);
21. Rakennuksen käyttöturvallisuudesta annettu ympäristöministeriön asetus (1007/2017)
22. Rakennusten paloturvallisuudesta annettu ympäristöministeriön asetus (848/2017)
23. Rakennuksen ääniympäristöstä annettu ympäristöministeriön asetus (796/2017)

24. Rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista annettu valtioneuvoston asetus (788/2017)
25. Rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta annettu ympäristöministeriön asetus (782/2017)
26. Savupiippujen rakenteista ja paloturvallisuudesta annettu ympäristöministeriön asetus (745/2017)
27. Rakennuksen esteettömyydestä annettu valtioneuvoston asetus (241/2017)
28. Merialuesuunnittelusta annettu valtioneuvoston asetus (816/2016)
29. Hitsattavien betoniterästen ja betoniteräsverkkojen olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (125/2016)
30. Rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä annettu ympäristöministeriön asetus (216/2015)
31. Rakenteiden suunnitteluperusteita koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1990 annettu ympäristöministeriön asetus (3/16)
32. Rakenteiden tilavuuspainoa, omaa painoa ja rakennusten hyötykuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-1 annettu ympäristöministeriön asetus (4/16)
33. Palolle altistettujen rakenteiden rasituksia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-2 annettu ympäristöministeriön asetus (5/16)
34. Lumikuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-3 annettu ympäristöministeriön asetus (6/16)
35. Tuulikuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-4 annettu ympäristöministeriön asetus (7/16)
36. Lämpötilakuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-5 annettu ympäristöministeriön asetus (8/16)
37. Toteuttamisen aikaisia kuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-6 annettu ympäristöministeriön asetus (9/16)
38. Rakenteiden onnettomuuskuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-7 annettu ympäristöministeriön asetus (10/16)

39. Nostureiden ja muiden koneiden aiheuttamia kuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-3 annettu ympäristöministeriön asetus (11/16)
40. Siilojen ja säiliöiden kuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-4 annettu ympäristöministeriön asetus (12/16)
41. Geoteknisen suunnittelun yleisiä sääntöjä koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1997-1 annettu ympäristöministeriön asetus (13/16)
42. Rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä annettu valtioneuvoston asetus (214/2015)
43. Kantavista rakenteista annettu ympäristöministeriön asetus (477/2014)
44. Pohjarakenteista annettu ympäristöministeriön asetus (465/2014)
45. Rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista annettu valtioneuvoston asetus (9/2013)
46. Rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annettu ympäristöministeriön asetus (4/2013)
47. Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
48. Rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta annettu asetus (2/17)
49. Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta annettu asetus (127/2018)
50. Rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta annettu asetus (360/2019). (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislain ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022)

Voimaan jäävien asetusten lisäksi hallituksen esityksessä rakentamislain ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022) on esitetty säädettäväksi myös uusia asetuksia, joiden tarkoituksena on tarkentaa rakentamislain pykälää. Useaan rakentamislain pykälään on säädetty asetuksenantovaltuus ympäristöministeriölle tai valtioneuvostolle. Näiden nojalla uusia säädettäväksi tulevia ja vuoden 2023 lopulla valmistelussa olleita asetuksia ovat:

1. Ympäristöministeriön asetus rakentamislain tietomallien toimittamisesta
2. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä

3. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen materiaaliselosteesta
4. Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä. (Ympäristöministeriö 2023)

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä mahdollistaa uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen asettamisen. Rakentamislain (751/2023) 38 §:n mukaan asetuksenanto-oikeus raja-arvoihin liittyen on annettu valtioneuvostolle. Äsken mainittujen asetusten lisäksi on oletettavissa, että useita muitakin uusia asetuksia tullaan valmistelemaan ennen rakentamislain astumista voimaan.

Uusilla asetuksilla on suuri vaikutus uuden lain toimivuuden kannalta, koska useimmat uudet noudatettavaksi velvoitetut raja-arvot ja pakolliset selvitykset on esitetty tarkennettavaksi asetusten tasolla. Asetusten säätäminen on kuitenkin vielä kesken, mikä vaikeuttaa alalla toimivien valmistautumista 1.1.2025 tuleviin muutoksiin. Muutoksilla on vaikutusta esimerkiksi urakkasopimuksiin ja suunnittelun toimeksiantoihin, jolloin myös niissä yleisesti käytössä olevat sopimuskäytänteet on ehdittävä tarkastella hyvissä ajoin ennen uusien säännösten voimaantuloa.

5. RAKENTAMISLAIN AIHEUTTAMAT MUUTOKSET YLEISESTI RAKENNUSALALLA

Tuleva rakentamista koskeva lakiuudistus on laajuudeltaan suuri. Se tuo mukanaan uutta sääntelyä sekä muuttaa olennaisesti olemassa olevaa lainsäädäntöä. Muutoksilla tulee olemaan vaikutusta koko rakennusalaan. Muutosten hahmottaminen yleisesti rakennusalaalla antaa hyvän pohjan muutosten vaikutusten tarkemmalle tarkastelulle teollisuusrakentamisen näkökulmasta.

5.1 Lakiuudistuksen tavoitteet

Lakiuudistus pohjautuu Sanna Marinin hallituksen ohjelmaan. Hallituksen esityksen eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laiksi (HE 139/2022) mukaan lakiuudistuksen päätavoitteita ovat luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, hiilineutraali yhteiskunta, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen.

Esityksen osalta hiilineutraalius näkyy tavoitteena pienentää liikenteen, maankäytön ja rakentamisen hiilijalanjälkeä. Hiilineutraaliudella pyritään torjumaan ilmastonmuutosta. Ilmastonmuutoksen torjunta otetaan jatkossa huomioon rakentamisessa sekä rakennuskannan ylläpidossa. Rakentamisen laadun parantamisella tavoitellaan sisäilmaongelmien ja niistä aiheutuvien terveystaittojen vähentämistä. (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022)

Digitalisaatioon liittyvät tavoitteet pohjautuvat Sanna Marinin hallituksen ohjelman kirjaukseen rakennetun ympäristön valtakunnallisen rekisterin ja tietoaalustan luomisesta (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Digitalisaatiolla edistetään ”yhden luokun periaatetta” eli palvelumallia, jossa luvanhakijalle avautuu mahdollisuus usean luvan yhtäaikaiseen vireillelaittoon ja käsittelyyn (Ympäristöhallinto 2023). Lisäksi sillä parannetaan sähköistä asiointia. Tavoitteena on mahdollistaa rakennetun ympäristön turvallisempi ja tehokkaampi hallinta sekä sujuvammat rakentamiseen liittyvät prosessit. Päälekkäistä tietoa ei enää jatkossa tuotettaisi vaan prosessi olisi selkeämpi ja mahdollistaisi rakennettuun ympäristöön kuuluvan tiedon keräämisen ja tiedon pohjalta tehokkaampien toimenpiteiden suunnittelun ja toteutuksen. (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022)

5.2 Merkittävimmät muutokset yleisellä tasolla

Lakiuudistus tuo mukanaan lukuisia muutoksia MRL:ään. Suurin osa muutoksista on pieniä täsmennyksiä muutoin samana pysyvään pykälään. Mukana on kuitenkin myös suurempia muutoksia ja kokonaan uusia pykäläitä, joilla ohjataan rakentamista haluttuun suuntaan. Erittely uusiin ja muuttuneisiin pykäliin sekä pykäliden tarkempi tarkastelu on tehty luvussa 6, mutta alla on esitetty rakennustoiminnan kannalta merkittävimmät muutokset yleisellä tasolla.

Yksi merkittävistä muutoksista koskee hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkilaskentaa. Lakiuudistuksen astuessa voimaan hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälkilaskennasta tulee useimpien rakennushankkeiden kohdalla pakollista. Laskentapakko ei kuitenkaan koske kaikkia rakennuskohteita, mutta laskennan saa suorittaa, vaikka siihen ei olisi lain puolesta velvoitetta. Laskennan tulokset raportoidaan ilmastaselvityksellä, joka laaditaan rakentamislupahakemusta varten.

Ilmastaselvityksen lisäksi lakiuudistuksessa on määritelty muitakin MRL:stä poikkeavia selvityksiä ja selosteita, joita rakentamishankkeeseen ryhtyvän on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Näitä ovat purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys sekä materiaaliseloste. Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys tehdään rakentamis- tai purkulupaa haettaessa ja siitä käy ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määrästä. Materiaaliseloste pitää sisällään kaikki rakentamisessa käytetyt tuotteet ja materiaalit. Uudet selvitykset ja selosteet ovat jatkossa rakentamisluvan saamisen edellytys useimmilla hankkeilla.

Rakentamislakiin tulee uusi kirjaus päävastuullisesta toteuttajasta, jolla on vastuu rakennuskohteen toteuttamisesta sopimuksen, suunnitelmien, rakennusluvan ja hyvän rakentamistavan mukaisesti. Vastuu toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta on lakiuudistuksen astuessa voimaan päävastuullisella toteuttajalla, joka nimetään rakennuskohteen toteutusta varten rakentamishankkeeseen ryhtyvän toimesta. Jos hankkeelle ei erikseen nimetä päävastuullista toteuttajaa, päävastuullisena toteuttajana toimii rakentamishankkeeseen ryhtyvä. (Rakentamislaki 751/2023, 95 §)

Uutta sääntelyä vastuisiin liittyen on myös kirjaus myötävaikutusvelvollisuudesta. Jatkossa rakentamislain (751/2023) 98 §:n mukaan määrättäisiin, että rakentamishankkeen osapuolten tulee tehdä yhteistyötä rakentamisen laadun parantamiseksi. Tämän lisäksi rakentamishankkeen osapuolten on luotava edellytykset hankkeen laadukkaalle toteutukselle. (Rakentamislaki 751/2023, 98 §)

Tietomallipohjainen suunnittelu tulee lakiuudistuksen voimaan astuessa välttämättömäksi, koska rakentamislupa haetaan tulevaisuudessa tietomallimuotoisena tai muutoin

koneluettavassa muodossa olevien suunnitelmien avulla. Tietomallimuotoisten suunnitelmien tulee olla Industry Foundation Classes -standardin (IFC-standardi) mukaisessa IFC-muodossa. Tietomallimuotoista suunnitelmaa tai koneluettavuutta edellytetään kaikilta suunnitelmilta mukaan lukien erityisalojen suunnitelmilta (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022).

Entinen erottelu rakennuslupaan ja toimenpidelupaan poistetaan ja luvat yhdistetään yhdeksi rakentamisluvaksi. Samalla rakentamislupaa edellyttävien rakentamishankkeiden kynnystä nostetaan. (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022) Näin ollen nostetun lupakynnyksen alle jäävien hankkeiden kohdalla ei tarvita erikseen rakentamislupaa. Selvityksiin ja ilmoituksiin on silti mahdollista olla velvoitteita.

Toisena lupamenettelyn muutoksena on suunnittelijoiden- ja työnjohtajien kelpoisuuskriteerien hyväksymiseen liittyvä muutos. Rakennusvalvontaviranomainen ei enää hyväksy yksittäisiä hakemuksia suunnittelijoista sekä työnjohtajista vaan suunnittelu- ja työnjohdototehtäviin vaadittava pätevyyden todistaminen tehdään jatkossa ympäristöministeriön valtuuttaman toimielimen antaman todistuksen avulla. Suunnittelu- ja työnjohdototehtävien vaativuusluokkia olisi jatkossa neljän sijaan viisi ja ne olisivat vähäinen, tavanomainen, vaativa, erittäin vaativa ja poikkeuksellisen vaativa (Rakentamislaki 751/2023, 82 ja 86 §).

5.3 Voimaantulo

Rakentamislaki ja siihen liittyvät lait sekä laki rakentamisen suunnittelu- ja työnjohdototehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta astuvat voimaan 1.1.2025. Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä astuu voimaan muista poiketen jo 1.1.2024, mutta lain 5 § ”Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään toimitettavat alueidenkäyttöä koskevat tiedot” sovelletaan vasta 1.1.2029 alkaen. Lakiuudistuksen oli alun perin ehdotettu astuvan voimaan 1.1.2024, mutta lausuntokierroksilla annettujen lausuntojen perusteella oli perusteltua siirtää voimaantuloa vuodella eteenpäin.

Tällä hetkellä rakentamista koskevat ja lakia täsmentävät asetukset on koottu ympäristöministeriön ylläpitämään Suomen rakentamismääräyskokoelmaan. Asetuksien on koettu olevan pääosin ajan tasalla. Tästä syystä ne jäävät nykymuotoisinaan voimaan, kuten luvussa 4.2 on esitetty. Voimaan jääviä asetuksia sovelletaan rakentamista ohjaavina ja rakentamislain tarkoittamina valtakunnallisina määräyksinä (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Asetuksia tarkistetaan ja päivitetään tarvittaessa. Lisäksi säädetään uusia asetuksia, kuten luvussa 4.2 on

esitetty. Nämä asetukset tulevat voimaan aikaisintaan 1.1.2025, kun uusi laki astuu voimaan.

5.3.1 Siirtymäsäännökset

Vireillä olevien asioiden kohdalla siirtymä uuteen lainsäädäntöön toteutetaan niin, että lain voimaan tullessa vireillä olevat asiat käsitellään loppuun lakiuudistuksen voiman tullessa voimassa olleita säännöksiä noudattaen, mikäli toisin ei ole säädetty. Suunnittelijan tai työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset täytyvät lain astuessa voimaan, jos tällä on lain astuessa voimaan rakennusvalvontaviranomaisen vastaaviin tehtäviin antama hyväksyntä. Lisäksi suunnittelijalla tai työnjohtajalla tulee olla kelpoisuusvaatimukset täyttääkseen edellytykset vaaditun tehtävän suorittamiselle. (Rakentamislaki 751/2023, 194–195 §)

Rakentamislain (751/2023) 9 §:n mukaiseen kerrosalaan liittyvän siirtymäsäännöksen mukaan ”hyväksytyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskeamisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia lakiuudistuksen voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.” (Rakentamislaki 751/2023, 196 §) Näiden siirtymäsäännösten lisäksi kunnan on toimitettava rakentamislain 72 ja 73 §:n mukaiset tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään kolmen vuoden kuluessa lakiuudistukseen voimaan astumisesta (Rakentamislaki 751/2023, 197 §).

Alueidenkäyttölain osalta siirtymäsäännös noudattaa vireillä olevien asioiden kohdalla samaa rakentamislain siirtymäsäännöksen mukaista menettelyä. Tämän lisäksi alueidenkäyttölailla kumottuja säännöksiä sekä rakennuslain (370/1958), asemakaavalain (145/1931) tai rakentamisesta maaseudulla annetun lain (683/1945) nojalla annettuja viranomaisten päätöksiä on noudatettava, ellei erikseen toisin säädetä. Tämä koskee sekä päätöksiä, jotka ovat voimassa lakiuudistuksen voimaan tullessa, että päätöksiä, jotka tehdään lakiuudistuksen voimaantulon jälkeen, vaikka päätökset tehtäisiin kumottuja säännöksiä soveltaen. (Alueidenkäyttölaki 132/1999)

Muissa rakentamislakiin liittyvissä laeissa ei ole merkitty siirtymissäännöksiä pois lukien laki rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta, jossa voimassa oloon on erikseen kirjattu seuraavaa. Ympäristöministeriö voi halutessaan hyväksyä yhteisön, yrityksen tai viranomaisen ennen lain voimaantuloa toteamat pätevyudet rakentamislain säännösten mukaisiksi pätevyyksiksi joko osittain tai kokonaan enintään viiden vuodeksi lakiuudistuksen voimaantulosta. Lisäksi on huomioitava, että ympäristöministeriö voi ennen lakiuudistuksen astumista voimaan tehdä päätöksen toimielimen valtuuttamisesta todistuksien myöntämistä varten. (Laki

rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta 812/2023, 14 §) Todistuksia voi myöntää kuitenkin vasta 1.1.2025 alkaen, jolloin uudet lait astuvat voimaan.

5.3.2 Siirtymäsäännösten vaikutukset rakentamiseen

Koska etenkin tehdashankkeet ovat teollisuusrakentamisessa useiden vuosien mittaisia prosesseja ja suunnitteluvaihekin voi kestää usein vuosia. Tällöin on mahdollista, että rakentamislaki astuu voimaan suunnittelun aikana. Tämä voi aiheuttaa muutoksia suunnitelmassa rakentamislain ja MRL:n eroavaisuuksien takia, mikä voi johtaa projektien pitkittymiseen ja mahdollisiin budjettiylityksiin suurempien suunnittelukustannusten takia.

Tärkeänä asiana säännösten vaihtumisen tuomien negatiivisten vaikutusten estämisessä ennen suunnittelun valmistumista on se, milloin asia määritellään olevan ”vireillä oleva”. Henttosen (2023) mukaan rakennusvalvonnan kanta tähän on selvä. Lupahakemus on vireillä vain ja ainoastaan silloin, kun se on jätetty rakennusvalvontaviranomaiselle. (Henttonen 2023) Jos siis halutaan varmistua, että lupahakemus käsitellään MRL:n säännösten mukaisesti, tulee hakemus jättää ennen rakentamislain astumista voimaan.

Siirtymäsäännösten luoma tilanne voi olla epäsuotuisa etenkin suurien hankkeiden kohdalla, mutta Henttosen (2023) mukaan tilannetta on lainsäädännöllisesti vaikea välttää. Paikkakuntakohtaisesti on kuitenkin mahdollista neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa, että hakemus jätetään vireille ennen lain astumista voimaan, mutta se tehdään vaillinaisin tiedoin. Tällaisessa tapauksessa vaillinaisuuksien paikkaaminen ei saa kestää rajattomasta. Jos vaillinaisuus jatkuu kohtuuttomasti, voi rakennusvalvontaviranomainen palauttaa lupahakemuksen täydennettäväksi, jolloin vireilläoloaika nollaantuu ja voimaan astuvat uudet rakentamislain tuomat säännökset. (Henttonen 2023) Näin ollen sama uhkakuva säännösten muuttumisesta ennen suunnittelun valmistumista toteutuu ja aiheuttaa hyvin todennäköisesti lisäkustannuksia. Jos kuitenkin vajaavaisuudet ovat hyvin pieniä ja ne saadaan varmuudella paikattua lyhyessä ajassa, voi tällainen menettely olla hyvä mahdollisuus välttää lisäkustannuksia, jos paikallinen rakennusvalvontaviranomainen suostuu mainittuun menettelyyn.

Äsken mainitun perusteella voidaan päätellä, että toisena vaihtoehtona säännösmuutosten negatiivisten vaikutusten välttämiseksi on mahdollisuuksien mukaan alkaa suunnitella rakennuksia jo etukäteen rakentamislain ja sen asetusten mukaisesti, jolloin rakentamislupahakemus voidaan jättää uusien sääntöjen mukaisesti rakentamislain astuessa voimaan. Tämä voi kuitenkin olla haastavaa, mikäli kaikkia uusia asetuksia ei saada

ajoissa valmiiksi, jolloin myöskään kaikki suunnittelun tarvitsemat raja-arvot ja ohjeet eivät ole käytettävissä.

5.4 Rakentamislaki ja rakennusalalla käytettävät yleiset sopimusehdot

Rakentamislain ja siihen liittyvien lakien sekä rakennusalalla käytettävien yleisten sopimusehtojen, kuten rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) välillä ei ole suoraan yhteyttä eikä laissa viitata sopimusehtoihin tai toisinpäin. YSE 1998 mukaiset ehdot ovat kuitenkin hyvin yleisessä käytössä rakennusalalla ja useimmat rakennusurakasopimukset pohjautuvat YSE 1998 ehtoihin, joten voidaan pitää tärkeänä, että lakiuudistus ei toisi epäsuotuisia muutoksia tilanteeseen.

Nykyinen MRL ei tunnista nimikettä päävastuullinen toteuttaja. Tällainen nimike on kuitenkin tulossa rakentamislain mukana lainsäädäntöön. YSE 1998 ehdoissa on käytössä nimikkeet pääurakoitsija ja päätoteuttaja, jolle on annettu tiettyjä vastuita rakentamista koskien. Päätoteuttaja on mainittu YSE 1998:n 4 §:ssä ja sillä viitataan asetuksiin, joissa tämä nimike on käytössä. Vaikka tämä ei johda ristiriitaan sellaisessa urakkasopimuksen tekotilanteessa, jossa viitataan YSE 1998 ehtoihin, on kuitenkin hyvä ymmärtää, että sopimusehtojen mukaiset päätoteuttajan tai pääurakoitsijan velvollisuudet eivät automaattisesti tule päävastuullisen toteuttajan vastuulle.

Mikäli rakentamishankkeeseen ryhtyvä nimittää hänen kanssaan sopimussuhteessa olevan urakoitsijan rakentamislain mukaiseksi päävastuulliseksi toteuttajaksi, ei kyseistä urakoitsijaa sido YSE 1998 sopimusehtojen mukaiset pääurakoitsijan tai päätoteuttajan vastuut, ellei erikseen niin sovita. Sama periaate toimii toisinkin päin. Mikäli rakentamishankkeeseen ryhtyvä nimittää hänen kanssaan sopimussuhteessa olevan urakoitsijan YSE 1998 ehtojen mukaiseksi pääurakoitsijaksi, ei kyseistä urakoitsijaa sido rakentamislain mukaiset päävastuullisen toteuttajan velvollisuudet.

YSE 1998 ehdot ovat jo suhteellisen vanhat eikä rakentamislakia muodostettaessa ole keskitytty näiden yhteensovittamiseen. Tästä syystä voi tulla tilanteita, jossa päävastuullisen toteuttajan ja esimerkiksi pääurakoitsijan vastuut risteävät. Tällaisten tilanteiden välttämiseksi on tärkeää tehdä rakentamislain voimaan astumisen jälkeiset ensimmäiset sopimukset huolella, jotta voidaan välttyä sekavilta ristiriidoilta. Sopimusasiakirjojen keskinäistä pätevyysjärjestystä voidaan käyttää yhtenä työkaluna ristiriitojen välttämiseksi.

6. MUUTOSTEN VAIKUTUKSET TEOLLISUUSRAKENTAMISEEN

Lakiuudistuksen takia rakentamista sääntelevään lainsäädäntöön on tullut suuri määrä muutoksia, joilla on vaikutusta rakentamistoimintaan niin yleisellä tasolla kuin teollisuusrakentamisessakin. Kokonaan uusia tai kontekstiltaan merkittävästi muuttuneita pykäläitä on kymmeniä. Nämä muutokset ja niiden vaikutukset teollisuusrakentamiseen käydään läpi tässä luvussa. Suureen osaan pykäläistä muutokset ovat olleet kirjausmuutosluontoisia eli niihin on tehty esimerkiksi tarkennuksia sanamuotoihin tai viittauksiin. Näitä pienempiä muutoksia ei tarkastella, ellei niillä ole vaikutusta teollisuusrakentamiseen.

6.1 Uusien pykäläien ja lakien vaikutukset

Rakentamislaisissa on useita uusia sekä uuteen verrattavissa olevia pykäläitä. Uusien pykäläien lisäksi tässä luvussa käydään läpi jo edellisissä luvuissa esiin tulleiden kahden rakentamislakiin keskeisesti sidoksissa olevan lain vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin ulkopuolelle on jätetty ne pykälät, joiden tuomilla säännöksillä ei oleteta olevan suoranaista vaikutusta teollisuusrakentamiseen.

6.1.1 Uudet määritelmät

Rakentamislain (751/2023) 2 §:n mukana tulee kokonaan uusi termi ”rakennuskohde”. Tällä tarkoitetaan ”rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.” (Rakentamislaki 751/2023, 2 §) Uusi termi on keskeisessä roolissa koko lakiuudistuksessa, koska termi on käytössä useassa pykälässä.

Rakennuskohteen lisäksi 2 §:ssä on määritelty hiilijalanjälki, hiilikädenjälki sekä rakennuksen elinkaari, jotka koskevat rakennuksen vähähiilisyyttä ja elinkaarta. Näiden lisäksi MRL:n mukaiseen rakennuksen määritelmään on tehty supistuksia, jonka avulla jatkossa erottelu rakennuskohteeseen ja rakennukseen on mahdollista (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Näin helpotetaan oikeudellista tulkintaa.

6.1.2 Kansallinen päästötietokanta (15 §)

Uutta kansallista päästötietokantaa koskevassa rakentamislain (751/2023) 15 §:ssä olevan kirjauksen mukaan Suomen ympäristökeskuksella (SYKE) on velvoite ylläpitää kansallista päästötietokantaa, jonka avulla hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta voidaan todellisuudessa tulla toteuttamaan niin, että laskentatulokset ovat käyttö- ja vertailukelpoisia. Vähähiilisuuden arvioinnissa käytettävät tiedot on jaoteltu laissa yhdeksään eri kategoriaan, joista esimerkkeinä ovat rakennustuotteiden valmistuksesta ja rakennustuotteiden kuljetuksesta aiheutuvien hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot.

Vaikka rakentamislaisissa ei ole erikseen määritelty mistä kansallisen päästötietokannan löytää, on se Suomen ympäristökeskuksen (2023) nettisivuilta saatavan tiedon sekä hallituksen esityksen rakentamislainsäädäntölaiksi ja siihen liittyviksi laiksi (HE 139/2022) mukaan löydettävissä nettiosoitteesta co2data.fi. Kyseinen päästötietokanta on ollut käytössä jo vuodesta 2021, mutta sen käyttö tulee yleistymään rakentamislain astuessa voimaan.

Yhtenäistä ja samasta paikasta otettavaa laskentadataa voidaan pitää hyvänä asiana, koska se mahdollistaa yhtenäisen päästöjen laskennan ja sitä kautta helpottaa vertailua eri rakennusten välillä. Nykyisin laskentaa saatetaan tehdä omien ja toimittajilta saatujen tietojen avulla, jolloin nämä tiedot eivät ole välttämättä vertailukelpoisia uuden päästötietokannan käytön alkaessa. Tämä johtaa siihen, että tiedot on haettava jatkossa suoraan co2data.fi sivustolta eikä tämänhetkisiä mahdollisesti valmiina olevia laskentapohjia välttämättä voida käyttää.

Suurissa yrityksissä, joilla on oma henkilöstö koodausta varten, voidaan pitää suhteellisen helppona toteutusta, jossa tietty järjestelmä hakee tietokannasta tiedot ja tietokone tai ohjelmisto laskee tarvittavat päästötiedot, kun käyttäjä syöttää sinne materiaalien ja muiden laskentaan tarvittavien massojen määrät. Pienimmillä yrityksillä ei välttämättä ole tällaista resurssia käytettävissä, jolloin he voivat joutua epäsuotuisaan asemaan. Laskennan voidaan kuitenkin olettaa tapahtuvan suunnitteluun erikoistuneissa firmoissa, jolloin tästä ei koituisi haittaa pienemmille rakennusyrittäjille.

Yhtenäisen päästötietokannan käyttämisessä on olemassa myös vaara, että annetut päästötiedot ohjaavat rakentamista väärällä ja ei halutulla tavalla. Jos huomataan, että yleisessä käytössä ollut hyväksi todettu rakenne on annettujen päästötietojen kannalta epäsuotuisa ratkaisu, voidaan siirtyä käyttämään toista tuotetta. Siirtyminen toisiin tuotteisiin voi taas johtaa ongelmiin, joita ei aikaisemmin käytössä olleen rakenteen kanssa olisi. Tästä syystä tietokannassa olevien päästötietojen on oltava luotettavia ja niitä tulee päivittää tarvittaessa nopeallakin aikataululla eikä niillä saa olla liian suurta vaikutusta

valittavia rakenteita verratessa. Varsinainen päästötietokannan merkitys tulee vähähiilisyteen liittyvästä rakentamislain 38 §:stä, joka esitellään edempänä.

6.1.3 Rakennusjärjestyksen uusiminen (28 §)

Lakiuudistuksen takia kuntien rakennusjärjestykset määrätään uudistettavaksi noudattamaan rakentamislakia enintään kahden vuoden kuluessa lakiuudistuksen voimaantuloista. Tähän asti noudatetaan lakiuudistuksen voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. (Rakentamislaki 751/2023, 28 §)

Epävarmuus rakennusjärjestyksen uusiutumisen ajankohdasta voi aiheuttaa vaikeuksia rakentamisessa, kun suunnittelua on viety eteenpäin nykyisellä rakennusjärjestyksellä. Rakentamislain astuessa voimaan velvoittaa se kuitenkin suunnittelua toimimaan uusien säännösten mukaisesti, vaikka rakennusjärjestys ei vielä olisikaan päivittynyt. Tällöin rakennusjärjestyksen muutokset eivät tule aivan yllätyksenä, ellei rakennusjärjestykseen tehdä rakentamislain vaatimien muutoksien lisäksi muita rakentamiseen liittyviä muutoksia, jolloin myös suunnittelua voidaan joutua tekemään uudelleen aiheuttaen lisätöitä ja lisäkustannuksia projektille.

6.1.4 Rakennuksen vähähiilisyys (38 §)

Rakentamislain (751/2023) 38 §:n mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus rakennetaan ja suunnitellaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti vähähiiliseksi. Velvoite koskee uudisrakennuksia sekä laajamittaisesti korjattavia rakennuksia. Vähähiilisyys raportoidaan rakentamislupahakemuksen yhteydessä ilmastaselvityksellä. (Rakentamislaki 751/2023, 38 §)

Raporttia varten lasketaan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki niin, että laskenta kattaa koko rakennuksen elinkaaren vaiheet. (Rakentamislaki 751/2023, 38 §) Laskenta on veloitettu tehtäväksi käyttämällä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää, joka julkaistaan samanaikaisesti ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ilmastaselvityksestä kanssa. Päästötietojen saamiseen käytetään kansallisesta päästötietokannasta saatavia tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuuksia (Rakentamislaki 751/2023, 38 §). Näihin voidaan ympäristöministeriön antaman rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmän ohjeluonnoksen (2021, s. 14) mukaan olettaa kuuluvan ainakin tuoteryhmä- ja tuotekohtaiset ympäristöselosteet. Rakennusvalvontaviranomainen tarkastaa rakentamislupahakemuksen yhteydessä, että uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei ylitä valtioneuvoston asetuksella annettavia raja-arvoja. Raja-arvojen alitus on edellytys rakentamisluvan saamisella.

Vähähiilisyttä koskeva ilmastaselvitys ei ole pakollinen tai rakentamisluvan edellytys kaikille rakennuksille. Ilmastaselvitystä ei ole pakollista tehdä uudelle rakennukselle, jota ei ole rakennettava tai suunniteltava rakentamislain 37 §:n mukaisesti lähes nollaenergiarakennukseksi. Ilmastaselvitystä ei myöskään tarvita laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jos sen energiatehokkuutta ei ole veloitettu 37 §:n mukaisesti parannettavaksi korjauksen yhteydessä. Näitä rakennuksia, joiden rakentamiseen ei tarvita ilmastaselvitystä jakautuvat seitsemään eri ryhmään. Esimerkiksi teollisuus- ja korjaamoraennuksiin tai kerrosalaltaan alle 50 neliömetrin rakennuksiin ei veloiteta tehtäväksi ilmastaselvitystä.

Näin ollen ilmastaselvityksen tekeminen ei vaikuta teollisuusrakentamiseen niin vahvasti kuin asuin- tai toimitilarakentamiseen. Teollisuusrakentamisen puolella ilmastaselvityksen tekeminen voidaan ohittaa, jos kyseessä on teollisuusrakennus. Suurien teollisuusrakennusten, kuten suurien tehtaiden yhteydessä on kuitenkin usein toimisto- ja varastorakennuksia. Näiden kohdalla velvoite ilmastaselvityksen tekemiseen voidaan olettaa säilyvän, koska niitä ei määritellä teollisuusrakennuksiksi eikä niitä ole mainittu 37 §:n listauksessa.

Asemaakaavassa määritellään alueelle tarkoitettujen rakennusten tyypit. Esimerkiksi Tampereen Ruskon aluetta koskevassa asemakaavan kaavassa 5326 on kirjaus ”Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi myymälä- ja konttorirakennuksia.” (Tampereen karttapalvelu 2023) Tämä siis mahdollistaa teollisuusrakennuksen ja toimistorakennuksen tekemisen samalle alueelle, jolloin rakentamislain (751/2023) 38 §:n mukaan toimistorakennuksen kohdalla on voimassa velvoite ilmastaselvityksen tekemiseksi. Voidaan kuitenkin olettaa, että yleisessä käytössä oleva ratkaisu, jossa teollisuusrakennuksen sisällä on pieni osa, johon on sijoitettu toimisto- ja sosiaalitilat, ei pakottaisi laatimaan ilmastaselvitystä.

Ilmastaselvityksen tekeminen kansallisen päästötietokannan ja vähähiilisyiden arviointimenetelmän avulla vaatii ammattitaitoa, jotta laskenta saadaan suoritettua luotettavasti ja oikein. Vaikka co2data.fi-sivustolla on valmiiksi annettu tietyn rakennustuotteen hiilijalanjäljen laskennassa käytettävä hiilidioksidiekvivalenttiluku ja käytössä on Excel-pohjainen laskentatyökalu sekä muita kaupallisia laskentatyökaluja, tarvitsee käyttäjän osata suunnitelmien perusteella valita oikeat rakenteet ja niiden massat laskelmaa varten.

Tällaista taitoa ei usein teollisuuden rakentamishankkeisiin ryhtyvillä ole, joten selvitys tulisi teettää ulkopuolisella toimittajalla, mikä nostaa kustannuksia, mutta tarjoaa suunnittelutoimistoille ja muille rakennusalan toimijoille mahdollisuuden tarjota uutta palvelua asiakkailleen. Suurissa hankkeissa selvityksen tekemisen rahallinen merkitys ei

oletettavasti ole suuri, mutta pienemmissä hankkeissa se voidaan kokea ylimääräisenä kustannuksena, jota ei ennen ole tarvinnut huomioida.

Hiilijalanjäljen laskemisen lisäksi laskettavaksi määrätty hiilikädenjälki eli hankkeen positiivisten ilmastovaikutusten laskeminen on usein monimutkaisempaa kuin hiilijalanjäljen. Hiilikädenjäljen laskennassa otetaan huomioon esimerkiksi materiaalien hyödyntäminen kierrätyspolttoaineena sekä rakennuksessa tuotettu ylimääräinen uusiutuva energia (Ympäristöministeriö 2021, s. 28). Näiden laskeminen vaatii ammattitaitoa, mikä voi johtaa siihen, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä joutuu ulkoistamaan laskennan ja maksamaan sen teettämisestä.

Vaikka rakentamislaki ei edellytä pätevyyttä ilmastaselvityksen laatijalta, on laadinta syytä suorittaa ammattilaisen toimesta. Äskeisissä kappaleissa mainittujen asioiden lisäksi tähän on Levannon (2022) mukaan syynä ilmastaselvityksen perusteella tehtävien rakentamiseen liittyvien ratkaisujen kauaskantoisuus. Virheellisesti tehty ilmastaselvitys voi johtaa kustannuksiltaan suuriin korjaustoimenpiteisiin. (Levanto 2022) Jatkossa isoissa teollisuusrakentamisen hankkeissa tullaan tarvitsemaan lisää vähähiilisen rakentamisen osaamista ilmastaselvityksen tekemiseksi. On myös huomioitava, että rakennusvalvonnallakaan ei välttämättä ole osaamista ilmastaselvityksen tarkastamiseksi (Kärkkäinen 2022, s. 4), mikä voi tuottaa viivästyksiä ja vaikeuksia lupavaiheessa.

Rakentamislain kirjauksia ilmastaselvitykseen liittyen ei ole yhteensovitettu EU-lainsäädännöstä tuleviin taksonomiavaateisiin (Kärkkäinen 2022, s. 4). Tämä voi aiheuttaa ongelmia etenkin isoissa teollisuusrakentamisen hankkeissa, joissa ulkopuolisen rahoituksen määrä tarvittavan rahoituksen määrästä on usein suuri. Mikäli ilmastaselvityksen tuoma ohjaus on ristiriidassa taksonomia kanssa, voi se vaikeuttaa rahoituksen saamista. Taksonomian kannalta on oletettavissa, että myös isoihin teollisuushankkeisiin halutaan tehdä ilmastaselvitys, jonka avulla voidaan perustella esimerkiksi investoinnin ympäristöystävällisyyttä myös rakentamisen osalta.

Jos asetus vähähiilisyyteen liittyvistä raja-arvoista toteutetaan rakennustyyppikohtaisesti asetettavilla raja-arvoilla, voi se ohjata liikaa rakentamista, koska saman käyttöluokan rakennukset voivat erota toisistaan merkittävästi (Kärkkäinen 2022, s. 4). Näin ollen on mahdollista, että käytön kannalta parhaita ratkaisua ei voida hyödyntää, koska rakennuksen vähähiilisyyteen liittyvä asetus ohjaa käyttämään erilaisia rakenteita. Vähähiilisyyteen liittyvän sääntelyn voidaan olettaa tuovan odottamattomia muutoksia ja vaikeuksia myös teollisuusrakentamisessa, koska pykälää tarkentava asetus on vielä vuoden 2023 lopulla kesken, joten vaikutusten arviointia ei välttämättä voida tehdä hyvissä ajoin ennen rakentamislain astumista voimaan.

6.1.5 Rakennuksen elinkaariominaisuudet (39 §)

Vaikka rakentamislain 39 § pohjautuu MRL:n 117 §:ään ja maankäyttö- ja rakennusasetukseen (895/1999), on se pääasiallisesti sisällöltään kuitenkin uusi. Rakentamislain (751/2023) 39 §:n mukaan ”Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariomaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta käyttöikänsä pitkäikäiseksi”.

Tämän lisäksi rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, että uudelle tai laajamittaisesti korjattavalle rakentamislupaa edellyttävälle rakennukselle tehdään materiaaliseloste. Materiaaliselosteesta käy koneluettavassa muodossa ilmi tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista. (Rakentamislaki 751/2023, 39 §) Ilmast selvityksen tavoin materiaaliselostusta ei ole pakollista tehdä, jos rakennuskohde on rakentamislain 37 §:ssä mainittujen vaatimusten soveltamisalan ulkopuolella, kuten teollisuus- ja korjaamorakennukset ovat.

Mikäli kyseessä on puhtaasti teollisuusrakennus, ei tällaiselle rakennukselle ole pakollista tehdä materiaaliselostetta, mikä helpottaa rakentamishankkeeseen ryhtyvää. Jos kuitenkin kyseessä on esimerkiksi tehtaan yhteyteen tuleva toimistorakennus, tulee materiaaliseloste laatia. Tällöin rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi joutua turvautumaan ulkopuolisiin toimijoihin, jolloin se luo lisäkustannuksia rakentamishankkeelle.

Uuden pykälän vaikutuksia rakentamiskustannuksiin tai suunnittelukustannuksiin on haastavaa arvioida etukäteen. Osa pykälässä mainituista asioista on jo otettu huomioon suunnittelussa, mutta esimerkiksi uudelleenkäytettävyys voi tuottaa teollisuudessa uudenlaisia haasteita. Elinkaariominaisuuksiin liittyvää pykälää pidetään kuitenkin yleisesti ottaen hyvänä uudistuksena (Häkkinen 2022; Tarpio 2022, s. 3–4)

6.1.6 Rakentamislupa (42 §)

MRL:n mukaista erottelua rakennuslupaan ja toimenpidelupaan ei rakentamislainsäädännössä tunneta vaan luvat on yhdistetty yhdeksi rakentamisluvaksi. Rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos se täyttää jonkin rakentamislain 42 §:ssä esitetyistä kahdeksasta ehdosta. Näiden lisäksi 48 §:n 2. momentin mukaan rakentamislupa tarvitaan myös, jos uuden rakennuskohteen rakentamisella on vähäistä merkittävämpi vaikutus maisemaan, kaupunkikuvaan, alueiden käyttöön, ympäristönäkökohtiin tai kulttuuriperintöön. Pykälän 3. momentin mukaan ”Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- tai muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.” (Rakentamislaki 751/2023, 42 §)

Rakentamislupa tarvitaan esimerkiksi, jos kohde on vähintään 30 neliömetrin tai 120 kuutiometrin rakennusta. Myös vähintään 30 metriä korkealle mastolle tai piipulle sekä vähintään 50 neliömetriä olevalle katokselle tarvitaan rakentamislupa (Rakentamislaki 751/2023, 42 §). Ottaen huomioon nämä kolme edellytystä sekä 2. ja 3. momentin kirjaukset, on suurin osa teollisuusrakentamisesta rakentamisluvan varaista toimintaa. Näin ollen lupakynnyksen korottaminen ei tule tuomaan suurta helpotusta teollisuuden hankkeisiin. Etenkin uusien rakennusten kohdalla rakentamisluvan edellytykset tulevat helposti täyttyväksi. Myös pienempiä hankkeita tekevien teollisuuden rakentamishankkeisiin ryhtyvien on opiskeltava uusi rakentamislupaprosessi, mikäli haluavat tehdä rakennustoimenpiteitä lakiuudistuksen tullessa voimaan.

42 §:n 2. momenttiin kirjattu edellytys rakentamisluvan hakemisesta on haastava, koska siinä lupakynnyksen ylitys perustuu rakentamisen vaikutuksen arviointiin eikä yksiselitteisesti määriteltäviin asioihin (Levanto 2022). Rakentamishankkeeseen ryhtyvän voi olla vaikeaa arvioida rakentamisluvan tarvetta 2. momentin pohjalta etenkin, jos hän ei ole rakennusalan ammattilainen.

Tällaisessa tilanteessa voi olla apuna sellaisten tuomioistuinratkaisujen läpikäynti, joissa vastaavia tilanteita on käyty läpi. Rakentamislain astuessa voimaan tällaisia vastaavia esimerkkejä ei kuitenkaan ole heti käytössä, joten järkevin ratkaisu on kääntyä rakennusvalvontaviranomaisen puoleen. Teollisuuskohteiden suurten koon takia muutoksen rakennus- ja toimenpideluvasta rakentamisluvaksi ei odoteta tuovan ongelmia teollisuusrakentamisen hankkeille.

6.1.7 Rakentamisluvan myöntäminen (43 §)

Rakentamisluvan myöntäminen pitää sisällään kaksi eri tarkastelua, alueidenkäytöllisten edellytysten eli sijoittamisen edellytysten tarkastelun sekä olennaisten teknisten vaatimusten eli toteuttamisen edellytysten tarkastelun. Sijoittamisen edellytysten tarkastelua ei tarvita, jos kyseessä on korjaus- tai muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytyksiin. Uuden rakennuksen rakentamisluvassa tarkastellaan molemmat edellytykset, ellei luvan hakija erikseen pyydä rakennusvalvontaviranomaista ratkaisemaan vain sijoittamisen edellytysten olemassaolon erikseen erillisellä päätöksellä. (Rakentamislaki 751/2023, 43 §)

Mahdollisuutta erillisen päätöksen hakemisesta sijoittamisluvasta ei MRL:ssä ole vaan rakennuksen sijoittamiseen liittyvä tarkastelu tehdään MRL:n mukaisen rakennusluvassa yhteydessä. Lakiuudistus avaa mahdollisuuden saada päätös suunniteltavan

rakennuksen sijoittamisesta ennen kuin rakennusta aletaan suunnittelemaan tarkemmin toteutusta varten.

Tätä voidaan pitää etenkin suurissa teollisuuden rakentamishankkeissa suotavana muutoksena, koska rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi varmistua rakentamisluvan saamisesta haluamalleen paikalle ennen suunnittelun jatkamista. Sijoittamislupaharkintaa varten riittää, että rakennuskohteesta on suunniteltuna julkisivu, massa, sijoittuminen rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestäminen ja tieto mistä kohti kunnallistekniikka liittyy rakennukseen (Rakentamislaki 751/2023, 62 §). Tämän toteuttamiseen tarvitaan huomattavasti vähemmän suunnittelutyötä kuin, mitä MRL:n mukainen rakennuslupaharkinta vaatii. Näin voidaan säästää huomattavasti suunnittelukustannuksissa, mikäli rakennusvalvontaviranomainen hylkää sijoittamislupahakemuksen ja rakennusten ei saada sijoittaa halutulle paikalle, jolloin suunnittelu voidaan joutua aloittamaan alusta.

Vaikka erillinen myönteinen päätös sijoittamisluvasta saataisiin, on rakentamisluvan edellytyksenä, että sijoittamisluvan jälkeen rakennus suunnitellaan täyttämään tekniset vaatimukset, jolloin rakentamisluvan saaminen on mahdollista. Teknisistä vaatimuksista ei voida tinkiä, vaikka sijoittamislupa olisi saatu.

6.1.8 Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset (48 §)

Uutena kirjauksena rakentamislakiin tullut kirjaus rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksistä. Kirjauksen mukaan rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että se täyttää rakentamislain pykälien 21–41 vaatimukset. Lisäksi tulee ottaa huomioon hankkeen vaativuus ja hankkeeseen osallistuvat toteuttajat ja suunnittelijat.

Erillinen kirjaus toteuttamisen edellytyksistä voi auttaa rakentamishankkeeseen ryhtyvän ymmärrystä siitä, mitkä pykälät ovat tärkeimpiä toteutuksen kannalta. On mahdollista, että tämä helpottaa joidenkin teollisuuden alan toimijoiden ymmärrystä rakentamishankkeista, mutta rakentamisen kannalta hyöty jää vähäiseksi. Syynä tähän on se, että kaikki 48 §:ssä mainitut velvoittavien pykälien velvoitteet on joka tapauksessa täytettävä, vaikka näin ei olisi kirjattu erikseen erilliseen pykälään.

Toinen kirjauksen takia tuleva muutos liittyy kunnan vastuuseen. 48 §:n mukaisella kirjauksella pyritään tilanteeseen, jossa kunta ei ole vahingonkorvausvastuullinen rakentamishankkeeseen ryhtyvään nähden. Kunnalle ei myöskään haluta antaa vastuuta suunnitelmien tai toteutuksen oikeellisuudesta. (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022) Kirjauksen pohjalla on korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2008:62, jonka mukaan kaupunki katsottiin olevan osaltaan vastuussa rakennuksen katon sortumisesta, koska rakennustarkastaja ei ollut

kiinnittänyt tarpeeksi huomiota rakennuksen turvallisuuden sekä lujuuden kannalta olennaisiin asioihin. Tällainen tilanne on haluttu poistaa lakiuudistuksen avulla.

Perustelujen perusteella voitaisiin olettaa, että lakiuudistuksen astuessa voimaan kunnan merkitys terveellisen ja turvallisen rakentamisen varmistamisessa pienenee. Esimerkiksi esimerkin rakennetarkastus voitaisiin olettaa menettävän osittain merkityksensä ja muuttuisi lähinnä pakolliseksi käynniksi työmaalla, jos rakennusvalvonnan kautta kunta tai kaupunki ei olisi vastuussa tarkastuksessa tekemistään ei sallituista olettuksista tai virheistä.

6.1.9 Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma (60 §)

Lakiuudistuksen astuessa voimaan tulee sen mukana uusi vaatimus, jonka mukaan rakennuksesta pitää olla tietomallimuotoinen suunnitelma. Tällä tarkoitetaan yhteensopivassa ja koneluettavassa muodossa olevaa rakennuksen tietojen kokonaisuutta, joka sisältää tiedot rakennuksesta sekä rakennuksen geometrian, muodon ja sijainnin kolmiulotteisena mallina (Rakentamislaki 751/2023, 60 §). Koneluettavalla muodolla tarkoitetaan esimerkiksi Building Information Model -tietomallia (BIM) IFC-muodossa tai Portable Document Format (PDF) -tulostetta, jonka mukana toimitetaan lisätiedot sisältävä taulukkotiedosto, kuten Excel-taulukkolaskelmaohjelmalla tehty xlsx-päätteinen tiedosto. (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022)

Tietomallit jaetaan rakentamislain kahteen kategoriaan: suunnitelmamalleihin ja toteutumamalleihin. Näistä suunnitelmamalli on rakentamislupahakemusvaiheessa vaadittava malli, joka sisältää pääasialliset tiedot rakennusosista ja niiden ominaisuuksista sekä itse rakennuksesta (Rakentamislaki 751/2023, 60 §). Se on tarkkuudeltaan heikompi kuin toteutumamalli, joka kuvaa rakennuksen toteutusta.

Toteutumamallin sisältää rakennuskohdetiedot toteutuneesta rakennuksesta. Tämän lisäksi toteutumamallista tulee käydä ilmi pääasialliset tiedot rakennustuotteista ja niiden ominaisuuksista sekä suunnitelmamallista poikkeavista tiedoista. (Rakentamislaki 751/2023, 60 §) Toteutumamalli tehdään rakennusprojektin loppupuolella ja se toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle. Toteutumamallia käydään tarkemmin läpi luvussa 6.1.11.

Velvoite tietomallimuotoiseen tai koneluettavassa muodossa olevien suunnitelmien tuottamiseen koskee kaikkia suunnitelmia, vaikka niillä ei olisi kokonaisuuden kannalta suurta merkitystä. Vaatimus voi alussa nostaa pienien toimijoiden suunnittelukustannuksia, koska heillä ei välttämättä ole valmiutta tietomallipohjaiseen suunnitteluun. Muutoinkin tietomallipohjaisen suunnittelun edistyneisyys eroaa vahvasti suunnittelualojen välillä

(Soimakallio 2022, s. 8). Suurempien suunnittelualojen toimijoilla tietomallipohjainen suunnittelu on yleistä, jolloin vaatimus tietomallipohjaisesta suunnittelusta voi tuottaa li- säkustannuksia lähinnä tietomallin tarkkuuden parantamisesta.

Suunnitelmien muodon lisäksi rakentamislain (751/2023) 60 §:ssä on esitetty, että ra- kennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomai- selle rakennuksen rakennussuunnitelmat sekä erityissuunnitelmat koneluettavassa muodossa tai tietomallimuotoisena. Tämän voidaan olettaa koskevan myös 60 §:n 3. momentin viimeisessä kappaleessa mainittua vaatimusta, jonka mukaan vastaavat suunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle myös korjaus- tai muutos- työtä koskevilta osin.

3. momentin kirjausta voidaan pitää yleistä toimintatapaa muuttavana, koska usein suunnittelijat toimittavat omat suunnitelmansa rakentamishankkeeseen ryhtyvälle tai tämän valtuuttamalle konsultille, jonka jälkeen ne toimitetaan esimerkiksi konsultin toimesta ra- kennusvalvontaviranomaiselle. Tämä tilanne kuitenkin muuttuu lakiuudistuksen takia. Muutos voi kuitenkin helpottaa vastuiden jakamista rakennushakkeella, kun kaikki hank- keen osapuolet ovat sisäistäneet lakiuudistuksen kirjaukset.

Tietomallipohjainen suunnittelu on teollisuusrakentamisen kannalta hyvä asia, koska ny- kyisillä ohjelmistoilla tietomallien katselmointi onnistuu helposti myös työmailla. Tieto- mallit luovat mahdollisuuden tarkastella rakennusta vaivattomasti myös kolmiulottei- sestä, mikä helpottaa ongelmakohtien löytämistä sekä antaa rakentamishankkeeseen ryhtyvälle paremman käsityksen siitä, mitä ollaan rakentamassa. Tietomallin voidaan ajatella luovan paremman käsityksen rakennettavasta kokonaisuudesta.

Vaikka tietomallit voivat tuoda tehokkuutta myös teollisuusrakentamisiin, on niiden käy- tön edellytyksenä tarpeeksi huolellisesti ja tarkasti tehty yhdistelmämalli, jossa kaikkien eri suunnittelualojen tietomallipohjaiset suunnitelmat on tuotu yhteen ja samaan tieto- malliin, jota käytetään työmaalla. Mikäli tällaista tietomallia ei ole käytettävissä, on tieto- mallista saatava hyöty huomattavasti pienempi. Vajaa tai muuten huolimattomasti tehty tietomalli ei myöskään mahdollista nopeaa kustannuslaskentaa. Hyvällä ja tarkalla tieto- mallilla kustannuslaskenta nopeutuu merkittävästi, koska materiaalitiedot ovat helposti haettavissa luettelomuotoon erinäisillä ohjelmistoilla, jonka jälkeen kustannukset voi- daan laskea massojen ja materiaalitietojen perusteella. Tämä voi nopeuttaa rakennus- hankkeen läpivientiä ja tarjousten eroavaisuuksien vähenemistä, kun ihmisten tekemät huolimattomuusvirheet saadaan poistettua.

Tietomallien tuottaminen tarkasti on kuitenkin teollisuusrakentamisessa haasteellista. Suurimmat haasteet tulevat tehtaiden tietomalleissa, koska tehtaot ovat usein hyvin

ainutlaatuisia kokonaisuuksia ja niihin tulee usein ratkaisuja, joita ei välttämättä ole ennen käytetty, jolloin niiden oikealainen tietomallintaminen voi olla haasteellista. Tästä syystä tietomallin käyttäminen tehdasta rakennettaessa voi olla haasteellista. Varastojen ja toimistojen rakentamisessa tietomallit ovat kuitenkin jo yleisessä käytössä. Suuria teollisuushankkeita suunnittelemassa ovat usein suuret suunnittelutoimistot, joilla on osamista tietomallintamisesta, mikä edesauttaa toimivan tietomallin luomista.

Ympäristöministeriö voi antaa tarkentavia ohjeita rakennuksen tietomallimuotoiseen suunnitelmaan liittyen. Tämän asetuksen avulla voidaan arvioida tarkemmin tietomallimuotoisen suunnittelun hyötyjä ja haittoja.

6.1.10 Sijoittamislupahakemus (62 §)

Sijoittamislupaa on mahdollista hakea erillisellä sijoittamislupahakemuksella. Lupahakemusta varten rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee liittää hakemukseen selvitykset rakentamislain 44–46 §:ssä säädettyjen sekä tässä työssä kappaleissa 6.2.4–6.2.6 läpi käytävien edellytysten täyttymisestä (Rakentamislaki 751/2023, 62 §). Sijoittamisluvan hakemiseen tarvittavat selvitykset vaativat vähemmän työtä ja ammattitaitoa kuin rakentamislupaan tarvittavat selvitykset. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on siis helpompi hoitaa sijoittamislupahakemuksen tekeminen yksin, jolloin hän voi säästää kuluissa, kun ei käytä ulkopuolista toimijaa hakemuksen tekemisessä. Muutoin itse sijoittamislupahakemukseen liittyvät vaikutukset jäävät vähäisiksi.

6.1.11 Rakennuksen toteumamalli (71 §)

Päävastuullisen toteuttajan vastuulla on, että suunnittelijat saavat töiden edetessä tai viimeistään niiden loputtua tiedot rakentamisen aikana tehdyistä muutoksista, jotta suunnittelijat voivat päivittää suunnitelmat toteumamalliksi. Toteumamallin tulee vastata toteutettua rakennusta ja se tulee toimittaa rakennusviranomaiselle rakennetun ympäristön tietojärjestelmään laittoa varten. Rakennuksen omistaja on vastuussa, että rakennuksen toteumamalli pysyy ajan tasalla, jos rakennukseen tehdään muutoksia. (Rakentamislaki 751/2023, 71 §) Teollisuudessa rakentamishankkeeseen ryhtyvä on usein samalla rakennuksen omistaja, jolloin hänen on hyvä ymmärtää, että on velvollinen huolehtimaan myös jatkossa tulevien muutosten päivittämisestä toteumamalliin.

Teollisuudessa etenkin suuret yritykset pitävät hyvin huolta, että suunnitelmat tulevat päivitettyksi sellaisiksi kuin rakennus on todellisuudessa rakennettu. Ajantasaiset suunnitelmat auttavat teollisuuden toimijoita huoltotöitä ja muutoksia tehtäessä. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on lakiuudistuksen astuessa voimaan muistettava nimetä

hakkeella päävastuullinen toteuttaja, mikäli ei halua itse olla vastuussa muutostietojen toimittamisesta suunnittelijoille. Yleistä on, että etenkin isoissa teollisuusrakentamisen hankkeissa rakentamishankkeeseen ryhtyvä käy työmaalla vain kerran kuukaudessa tai harvemmin esimerkiksi työmaakokouksen yhteydessä. Tällaisessa tilanteessa on luontevinta antaa vastuu muutostietojen toimittamisesta urakoitsijalle ja kirjata vaatimus muutostietojen tarkasta keräämisestä esimerkiksi urakkasopimukseen, jolloin tietojen kerääminen ei jää urakoitsijan tahtotilan varaan.

Tällaisen vastuun antaminen voi kuitenkin karsia etenkin uudempia ja pienempiä rakennusurakoitsijoita pois kilpailusta. Tähän on Tarpion (2022, s. 8) mukaan syynä työmaiden keskinäiset eroavuudet sekä urakoitsijoiden hankinta- ja raportointijärjestelmien eroavuudet. Osalla urakoitsijoista tällä hetkellä käytössä olevat raportointijärjestelmät voivat mahdollistaa muutostietojen keräämisen hyvinkin helposti, mutta toisilla urakoitsijoilla ei välttämättä ole valmiuksia vastaavien järjestelmien käyttöön. (Tarpio, s. 8)

Pykälästä käy selvästi ilmi, että suunnittelijoiden täytyy tehdä muutokset suunnitelmiin, joten tätä ei ole tarvetta painottaa suunnittelijoille. Toteumamallin tekeminen voi olla paikoin työlästä, jolloin suunnitelmien päivittämisestä tulevat kustannukset voivat olla hankkeen koosta riippuen kohtalaisia.

6.1.12 Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu (95 §)

Uutena säännöksenä lakiin on lisätty pykälä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta. Rakentamislain (751/2023) 95 §:n mukaan päävastuullinen toteuttaja on vastuussa siitä, että rakentamislupaa edellyttävässä rakennuskohteessa toteutus tehdään suunnitelmien, rakentamisluvan, rakennuskohteen toteuttamista koskevan säännöstelyn sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti. Lisäksi päävastuullinen toteuttaja vastaa toteutuksen laadusta ja kokonaisuudesta. Päävastuullista toteuttajaa on mahdollista vaihtaa vaiheittain, mutta samanaikaisesti ei voi olla useaa eri päävastuullista toteuttajaa. (Rakentamislaki 751/2023, 95 §)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on velvollisuus hoitaa päävastuullisen toteuttajan velvollisuudet, ellei tehtävään erikseen nimetä muuta toimijaa (Rakentamislaki 751/2023, 95 §). Päävastuulliselle toteuttajalle annetut vastuut on luontevinta antaa rakennustöistä vastaavalle urakoitsijalle tai tarvittaessa jakaa esimerkiksi maatoista vastaavan sekä rakennuksen pystyttämistä vastaavan urakoitsijan välillä. Jako on kuitenkin suoritettava niin, että se kirjataan selvästi urakkasopimukseen tai muuhun toteutukseen liittyvään sopimukseen, jotta välttytään väärinymmärryksiltä ja riitatilanteilta.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on mahdollisuus olla sopimussuhteessa vain yhden urakoitsijan kanssa, jolloin tätä urakoitsijaa nimitetään usein YSE 1998:n mukaiseksi pääurakoitsijaksi. Toinen vaihtoehto on, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä on sopimussuhteessa monen eri toimijan kanssa ja toimii joko itse pääurakoitsijana tai nimeää pääurakoitsijaksi jonkun muun. Sopimusteknisesti on helpointa, jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä on sopimussuhteessa vain yhden urakoitsijan kanssa ja nimeää tämän sekä pääurakoitsijaksi, että päävastuulliseksi toteuttajaksi. Tällöin rakentamishankkeeseen ryhtyvälle jää rakennuskohteen toteutukseen liittyen vähemmän tehtäviä ja vastuita kuin muissa tapauksissa. Tällainen vaihtoehto on usein houkuttelevin teollisuuden toimijoille, koska heidän ydinosaamisensa ei ole rakentamisessa ja he haluavat hoitaa rakennushankkeen mahdollisimman vaivattomasti.

Mikäli rakentamishankkeeseen ryhtyvä haluaa kuitenkin olla sopimussuhteessa useamman urakoitsijan kanssa samanaikaisesti, voi päävastuullisen toteuttajan vastuuta olla vaikea siirtää urakoitsijalle, koska tällaisessa tilanteessa urakoitsijat ovat tekemässä usein hyvin erilaisia rakennusvaiheita eivätkä halua ottaa vastuuta toisen urakoitsijan työstä. Vaihtoehtona tällaisessa tilanteessa on nimetä vaiheittaiset päävastuulliset toteuttajat, mutta rajojen vetäminen vaiheiden välille voi olla työlästä ja vaatia ulkopuolisen toimijan apua. Joidenkin hankkeiden kohdalla tällainen menettelytapa voi kuitenkin olla perustelua. Päävastuullisen toteuttajan vaihtaminen tuo haasteita myös ajoituksen näkökulmasta, koska eri urakoitsijoilla olevat työvaiheet eivät usein tule selvästi toisen työvaiheen perään vaan ne limittyvät ainakin osittain. Tällöin päävastuullinen toteuttaja joutuu olemaan vastuussa toisen urakoitsijan työstä ennen kuin oma työnsä loppuu ja päävastuullisen toteuttajan vastuu siirtyy toiselle urakoitsijalle.

Tämänhetkisten päävastuulliseen toteuttajaan liittyvien säännösten voidaan olettaa aiheuttavan ainakin jonkinlaista epäselvyyttä ja sitä kautta haasteita rakennushankkeilla. Suurimpana syynä on, että rakentamislain 95 § ei ole täysin yksiselitteisesti kirjoitettu ja hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädäntöksi ja siihen liittyviksi laeiksi ei ole täysin linjassa sen kanssa, mitä rakentamislakiin on kirjattu. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu on tarkoitettu olevan käytännössä koordinointi- ja yhteensovitusvastuu työmaalla tapahtuvasta toiminnasta (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädäntöksi ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022), jolloin vastuuta voitaisiin verrata MRL:ssä mainittuihin rakennushankkeeseen ryhtyvälle annettuihin vastuisiin. Pelkästään rakentamislain 95 §:ää lukemalla vastuu voidaan kuitenkin tulkita laajemmaksi, mikä voi aiheuttaa epäselvyyttä rakennushankkeeseen liittyvissä vastuukysymyksissä.

Hallituksen esityksen rakentamislainsäädäntöksi ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022) mukaan päävastuulliseen toteuttajaan liittyvän säännöksen tarkoituksena ei ole vaikeuttaa eri

sopimusmuotojen käyttämistä. Owl Groupin (2020) tuottaman raportin mukaan sopimusmuodot kuitenkin tulevat rajautumaan, koska rakennusalalla on yleisesti käytössä sivu-urakoitsijat, joista päävastuullinen toteuttaja ei halua olla vastuussa. Myös allianssien käyttö hankaloituu, koska allianssi ei ole itsessään oikeushenkilö ja yhden vastuullisen päätoteuttajan nimeäminen allianssissa on allianssin idean vastaista. (Owl Group 2020) Tällä on vaikutusta myös teollisuusrakentamiseen, jossa sivu-urakoiden käyttäminen ei ole poissuljettua ja tulevaisuudessa myös allianssit ovat suurissa hankkeissa mahdollisia, mikäli niitä on järkevää perustaa uusien säännösten perusteella.

Toisena 95 §:n epäkohtana on, että siitä ei ilmene kenelle päävastuullinen toteuttaja on vastuussa. Rakennusteollisuus RT ry on lausunnossaan esittänyt lisäkirjausta, jonka mukaan päävastuullinen toteuttaja olisi vastuussa toimivaltaiselle rakennusvalvonnalle (Kärkkäinen 2022, s. 3). Tällaista lisäystä pykälään ei kuitenkaan ole tullut. Tämän takia pykälä tulee aiheuttamaan epävarmuutta sopimussuhteissa, minkä seurauksena voi olla myös oikeudelliset riidat (Kärkkäinen 2022, s. 3). Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on siis syytä tehdä lakiuudistuksen astuessa voimaan ensimmäiset sopimukset huolella ammattilaisen avustuksella, vaikka se tuottaisi lisäkustannuksia rakentamishankkeelle. Näin voidaan välttyä erimielisyyksiltä heti rakentamishankkeen alussa sekä pienentää oikeustoimien uhkaa. On kuitenkin hyvä huomioida, että päävastuullisen toteuttajan vastuut on hoidettava, vaikka pykälästä ei suoraan käy ilmi kenelle ollaan vastuussa. Yleisesti ottaen vastuu on lain kirjauksissa viranomaisen suuntaan ja niin voidaan olettaa olevan myös tässä tilanteessa.

Hallituksen esitykseen eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laiksi (HE 139/2022) on esitetty, että päävastuullinen toteuttaja voisi hankkia vastuuvakuutuksen. Markkinoilla ei kuitenkaan vielä ole saatavilla sellaisia vastuuvakuutus tuotteita, jotka korvaisivat virheellisesti toteutetun rakennustyön korjaamisesta aiheutuvia kustannuksia (Redsven 2022, s. 1). Tilanne on käytännössä sama kuin ennenkin, mutta päävastuullisen toteuttajan vastuiden takia tilannetta voidaan pitää epäsuotuisana etenkin rakentamishankkeeseen ryhtyvien joukossa, jos päävastuullisen toteuttajan vastuuta ei saada siirrettyä toiselle osapuolelle.

6.1.13 Myötävaikutusvelvollisuus (98 §)

Uutena kaikkia rakentamishankkeen osapuolia sitovana säännöksenä on myötävaikutusvelvollisuus, jonka mukaan hankkeen osapuolten on luotava yhteistyössä edellytykset hankkeen laadukkaalle toteutukselle sekä tehtävä työtä laadun parantamiseksi (Rakentamislaki 751/2023, 98 §). Pykälä ei kuitenkaan poista osapuolten omaa vastuuta tai luo

itsenäistä vastuuperustetta (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022).

Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on luonnollisesti intressi saada rakennuskohde toteutettua mahdollisimman laadukkaasti. Uusi säännös voi silti parantaa rakentamishankkeeseen ryhtyvän ja muidenkin osapuolien antamaan panosta rakentamishankkeelle, koska siitä säädetään omassa pykälässään. Säännös voi myös yleisesti parantaa yhteistyötä projekteilla, mikä edesauttaa paremman laadun tuottamista. Säännös on yleisesti ottaen nähty hyvänä ja laatua parantavana lisäyksenä (Soimakallio 2022, s. 10; Owl Group 2022, s. 22; Kaakkola 2022, s. 1).

6.1.14 Rakentamishankkeen vaativuus (101 §)

Rakentamishankkeen vaativuutta ei ole määritetty ennen MRL:ssä eikä sille ei ole annettu kriteerejä määrittelyn tueksi. Rakennushankkeen vaativuuden määräytymiskriteerit määrittelevä rakentamislain (751/2023) 101 § on osa uutta lainsäädäntöä ja se pitää sisällään 3 kohtaa, joiden perusteella rakentamishankkeen vaativuus voidaan jatkossa määrittellä. Kriteeristö on kuitenkin tarkoitettu joustavasti sovellettavaksi ja sen voidaan ajatella mukailevan suunnittelu- ja työnjohtotehtäville ennestään säädettyä neliportaista luokittelua (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022).

Rakentamishankkeeseen ryhtyvälle luokittelu voisi olla työkalu määrittää esimerkiksi ulkopuolisten toimijoiden pätevyyttä tehtävään. Halutessaan rakentamishankkeeseen ryhtyvä voisi edellyttää hänen kanssaan sopimussuhteeseen haluavilta tiettyä määrää tietyn vaativuustason rakentamishankkeiden johtotehtäviä tai muita tehtäviä, joiden perusteella hän tulisi tekemään päätöksen kenen kanssa aikoo tehdä sopimuksen.

Tällaisen menettelyn hyödyt tulisivat esille erityisesti isoissa teollisuusrakentamisen hankkeissa, joissa rakentamishankkeeseen ryhtyvä usein palkkaa erillisen projektinjohtotiimin vetämään projektia. Tällöin kyse ei olisi työnjohto- tai suunnitteluosaamisesta vaan projektinjohto-osaamisesta, jolle ei ole olemassa omaa kriteeristöään, joten projektinjohtotehtävät eri vaativuustason rakennushankkeissa voisivat toimia kriteereinä. Samaan tapaan olisi mahdollista velvoittaa rakennusurakoitsijoilta tiettyä määrää tietyn vaatimustason urakoita. Koska kriteeristö on tarkoitettu joustavaksi sovellettavaksi, ei ole järkevää sulkea pois muutoin hyvää vaihtoehtoa pelkästään uuden kriteeristön takia, mutta kriteeristö voi toimia karsimisen apuvälineenä.

6.1.15 Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023)

Uutena rakentamislakiin liitännäisenä lakina on laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (RYTJ-laki), joka antaa tarkempia säännöksiä keskitettyyn tietojärjestelmään liittyen. Suurin osa säännöksistä liittyy viranomaisten toimintaan ja siihen, mitä tietoja viranomaisten tulee tallentaa tietojärjestelmään.

Teollisuusrakentamisen kannalta hyvänä uudistuksena on 11 §, jonka mukaan SYKE ylläpitää yleisessä tietoverkossa olevaa rakennetun ympäristön tietojärjestelmän julkista tietopalvelua. Tästä palvelusta on mahdollista saada tietoa alueidenkäyttöön liittyvistä asioista sekä lukuisista rakennuskohteeseen liittyvistä tiedoista, kuten rakennuskohteen käyttötarkoituksesta, koosta sekä lämmitystavasta. Tietojen löytyminen kootusti yhdestä paikasta nopeuttaa hankesuunnittelua etenkin, jos tarkoituksena on ostaa uutta maata tai rakennuksia. Näistä tiedoista hyötyy enemmän rakentamishankkeeseen ryhtyvä, joka suunnittelee uutta hanketta kuin rakennusurakoitsija, joka rakentaa suunnitellun rakennuksen.

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä ei kuitenkaan tule paikkaa, josta kaikki mahdollisen rakennettuun ympäristöön liittyvä tieto olisi saatavilla. Kärkkäisen (2022, s. 5) mukaan rakennusjäte- ja purkumateriaaleihin liittyvät selvitykset kerätään rakentamislain astuessa voimaan SYKE:n tietokantaan ja energiatodistukset kerätään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tietokantaan. ”Yhden luukun” periaate ei siis tule kokonaisuudessaan toteutumaan ja ainakin äsken mainitut asiat tulee hakea eri tietokannoista. Käytettävien tietokantojen määrä kuitenkin laskee, mikä helpottaa ja nopeuttaa tarvittavan tiedon keräämistä.

Suomen ympäristökeskuksen (2022) mukaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmä on otettavissa käyttöön 1.1.2024 ensimmäisiä toiminnallisuuksia varten. Tietojen tallennus sekä pääosin järjestelmän käyttö on maksutonta. (Suomen ympäristökeskus 2022) Tietojärjestelmän käyttö ja sen käytön harjoittelu on näin ollen mahdollista jo ennen rakentamislain astumista voimaan. Järjestelmän käyttäminen ennakkoon voi osittain helpottaa siirtymään rakentamislakiin, kun opeteltavia asioita on vähemmän.

6.1.16 Laki rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023)

Rakentamislain (751/2023) 85 ja 89 §:n mukaan suunnittelijan sekä vastaavan ja erityisalan työnjohtajan pätevyys haettuun tehtävään tulee esittää todistuksella. Pykälistä ei kuitenkaan käy ilmi millainen todistus on tai muutakaan siihen liittyvää vaan nämä tiedot on esitetty laissa rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden

osoittamisesta. Näin ollen äsken mainittu laki liittyy rakentamislakiin, vaikka sitä ei erikseen esitetä hallituksen esityksessä eduskunnalla rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi.

Tällä hetkellä suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyys arvioidaan hankekohtaisesti rakennusvalvontaviranomaisen toimesta eli jokaista hanketta varten tulee rakennusvalvontaviranomaiselle toimittaa tiedot pätevyiden toteamista varten (Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyiden osoittamisesta HE 249/2022). Lakiuudistuksen myötä pätevyys voidaan 1.1.2025 alkaen myöntää ympäristöministeriön valtuuttaman toimielimen antaman todistuksen avulla, jolloin samaa todistusta voidaan käyttää usean hankkeen kohdalla.

Pätevyiden osoittamisesta kertova laki sisältää pitkälti säännöksiä ympäristöministeriön valtuuttaman toimielimen toimintaa liittyen, mutta se sisältää tiedot myös siitä, mitä toimielimen antama todistus sisältää. Tämä auttaa jo etukäteen suunnittelijoita ja työnjohtajia ymmärtämään, mitä todistuksen hakemiseen vaaditaan. Yhden todistuksen hakeminen monen eri hakemuksen tekemisen sijaan voidaan olettaa vähentävän lupien hakemiseen käytettävää aikaa. Tämän lisäksi varmuus, että rakennusvalvonta hyväksyy suunnittelijan tai työnjohtajan hankkeeseen oletetaan kasvavan, jos hakijalla on olemassa ympäristöministeriön valtuuttaman toimielimen antama todistus (Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyiden osoittamisesta HE 249/2022), mikä helpottaa tarjouksien antamista, kun käytettävissä olevat resurssit ovat paremmin hahmotettavissa. Yleisesti ottaen todistukseen siirtyminen tuo selkeyttä hyväksymisprosessiin niin teollisuusrakentamisessa kuin muussakin rakentamisessa.

6.2 Muuttuneet pykälät

Uutena pidettävien säännösten lisäksi rakentamislakiin on tehty lukuisia muutoksia MRL:ssä esitettyihin pykäliin. Muutoksia on useita kymmeniä, mutta osalla niistä on hyvin pieni tai olematon vaikutusta teollisuusrakentamiseen. Nämä epärelevantteja muutoksia sisältävät pykälät on jätetty pois tarkastelusta. Merkittävimmät muutokset on esitetty omissa kappaleissaan. Muut muutokset, joilla on vaikutusta teollisuusrakentamiseen, mutta vaikutusten ei oleteta olevan yhtä merkittäviä, on esitetty omassa luvussaan.

6.2.1 Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat (5 §)

MRL:n 12 §:ssä käydään läpi rakentamisen ohjauksen tavoitteita. Rakentamislain 5 § vastaa osittain MRL:n pykälää, mutta tavoitteiden sijaan kyseessä on rakentamisen

ohjauksen lähtökohdat. Rakentamislain (751/2023) 5 §:n mukaan viranomaisten ja toteutuksesta vastaavien tahojen tulee omassa toiminnassaan ottaa huomioon pykälässä luetellut rakentamisen ohjauksen lähtökohdat. MRL:n 12 ja 117 §:ssä mainittujen asioiden lisäksi pykälässä on painotettu enemmän ilmastonmuutoksen hillintää. Tämän lisäksi pykälän 4. kohdan kirjaus on uusi ja sen mukaan yksi rakentamisen ohjauksen lähtökohta on rakentamisen perustuminen kulttuuriarvoja luoviin sekä niitä säilyttäviin ratkaisuihin (Rakentamislaki 751/2023, 5 §).

5 § on niin kutsuttu juhlallinen tavoitepykälänä, jonka kirjaukset eivät itsessään velvoita ketään (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön osana laeiksi 139/2022). Tämä ei kuitenkaan käy ilmi pelkästään lakia lukemalla, jolloin pykälän todellisen luonteen ymmärtäminen voidaan kokea hankalaksi ja sitä voidaan tulkita eri tavoin. Kärkkäinen (2022, s. 5–6) on todennut Rakennusteollisuus RT ry:n lausunnossa, että esityksen systematiikan muutos luo heidän käsityksensä mukaan uuden valitusperusteen, mikä voi vaikeuttaa lupapäätöksen etenemistä etenkin, kun kyseessä on subjektiivisia mielipiteitä sisältäviä kohtia, joiden ei kuuluisi olla valituksen perusteena. Todellinen viranomaisen tapa tulkita pykälää jääkin vielä epämääräiseksi ja se tarkentuu luultavasti vasta ajan kuluessa, kun rakentamislaki on astunut voimaan. Pykälästä voi siis mahdollisesti olla haittaa myös teollisuusrakentamisen näkökulmasta.

Teollisuusrakennuksia ei usein rakenneta olemaan mahdollisimman kauniita tai kulttuuriarvoja luovia, vaan niiden tulee pystyä mahdollistamaan kaikista kustannustehokkain toimintaympäristö tuotannon tueksi. Tehtaissa saatetaan tinkiä kauneudesta käytännöllisyyden tai toiminnallisuuden parantamiseksi. Tästä syystä on erityisen ongelmallista, jos lupapäätöksestä voidaan valittaa perustaen valitus rakennuksen kauneuteen, jolle ei ole olemassa yksiselitteisiä mittareita vaan se on jonkun henkilön tai tahon subjektiivinen mielipide. Tämä voi johtaa lupaprosessi pidentymiseen ja mahdollisesti myös rakentamiskustannusten nousuun, jos rakennuksen ulkonäköön joudutaan panostamaan aiottua enemmän.

6.2.2 Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys (16 §)

Rakentamislain 16 § pohjautuu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55 §:ään. Kyseessä on asetustason kirjauksen nosto lain tasolle tietyn tarkennuksen ja lisäyksen (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön osana laeiksi 139/2022). Pykälän mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on rakentamis- tai purkamisluvan sekä purkamisilmoituksen yhteydessä toimitettava purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys. Selvityksestä tulee käydä ilmi arvio hankkeessa syntyvän purkumateriaalin määrästä. Selvitys tulee päivittää hankkeen valmistuttua vastaamaan toteutunutta poiskuljetetun jätteen

määrää. Lisäksi tarvitaan tiedot jätteiden toimituspaikoista ja käsittelystä. (Rakentamislaki 751/2023, 16 §)

Muutoksena on käsitteen purkumateriaali käyttö, joka mahdollistaa maankäyttö- ja rakennusasetuksesta poiketen myös sellaisten materiaalien huomioimisen, jotka eivät päädy jätteeksi (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Lisäksi on tehty tarkennuksia siitä, milloin selvitys tulee tehdä. Rakentamislain (751/2023) 16 §:n mukaan selvitys tulee tehdä, jos purkumateriaalin määrä hankkeessa on vähäistä suurempaa. Myös uuden rakennuksen kohdalla tulee tehdä selvitys, jossa ilmoitetaan arviot rakennuspaikalta pois kuljetettavasta maa- ja kiviainemäärästä (Rakentamislaki 751/2023, 16 §). Pykälä on näin ollen tarkempi kuin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55 §:n kirjaus, mutta epäselvä kirjaus ”vähäistä” suuremmasta vaikeuttaa selvityksen tarpeen arviointia.

Annetut tarkennukset aiheuttavat tilanteen, jossa jätteen määrään tulee kiinnittää tarkasti huomiota niin purkamishankkeessa kuin uudisrakentamisessakin. Jätteiden toimittamisesta kaatopaikoille ja jatkojalostukseen saadaan usein lasku tai lomake toimitettujen massojen määristä. Tästä syystä määrän saaminen tietoon hankkeen lopuksi ei ole erityisen haasteellista, mutta se on uusi tehtävä, joka tulee tehdä hankkeen loputtua. Tilanetta vaikeuttaa se, että tehtävästä on vastuussa rakentamishankkeeseen ryhtyvä, joka ei useinkaan toimi urakoitsijana, joka saa äsken mainitut laskut tai lomakkeet.

Äsken mainitun tiedon kerääminen ja sen toimittaminen rakentamishankkeeseen ryhtyvälle tulee käydä selvästi läpi osapuolten välillä ennen töiden aloittamista, jotta epäselvyyksiä tämän suhteen ei synny. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on myös osattava ilmoittaa päivitettyt tiedot SYKE:n tietokantaan, mikä voi vaatia totuttelua. Muutosten voidaan olettaa aiheuttavan pieniä lisäkustannuksia, kun selvityksen päivittämiseen käytetään aikaa, jota ei ole ennen rakentamishankkeissa välttämättä käytetty. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi myös tarvita ulkopuolisen toimijan apua selvityksen kanssa, mikä aiheuttaa lisäkustannuksia hankkeelle.

6.2.3 Rakennuksen korjaaminen (30 §)

Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asetuskohtaisesti määritelty koskeeko kyseinen asetus korjaustöitä, muutostöitä tai käyttötarkoituksenmuutosta (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Selvää ohjeistusta rakennuksen korjaamiseksi on näin ollen haasteellista löytää. Tästä syystä laissa on hyvä antaa yleinen oikeusohje rakennuksen korjaamiseen liittyen.

Rakentamislain (751/2023) 30 § antaa ohjeen yleisohjeen siihen, milloin ja missä laajuudessa rakennus tulee korjata noudattaen uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia. Pykälän mukaan korjaus- ja muutostyö ei saa ilman painavaa syytä huonontaa rakennuksen ominaisuuksia tai erityispiirteitä. Rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa voidaan noudattaa vain, jos kyseinen rakennusosa tai rakenne on teknisesti toimiva ja korjaamiseen ei kohdistu energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, joka ei ole toteutettavissa vanhalla rakentamistavalla. Teknisen toimimattomuuden takia vaurioitunutta rakennetta ei saa korjata vanhaa rakentamistapaa noudattaen vaan korjaus tulee tehdä uuden rakennuksen vaatimusten mukaan. (Rakentamislaki 751/2023, 30 §)

Selvä ohjeistus rakennuksen korjaamiseen liittyen auttaa rakentamishankkeeseen ryhtyvää ja suunnittelijoita arvioimaan rakenteiden muutostarpeita etenkin, jos kyseessä on muu kuin rakennusalan ammattilainen. Teollisuusrakennuksissa tehdään paljon korjaus- ja muutostöitä erilaisista tuotantoon liittyvistä syistä, jolloin selvempi ohjeistus, milloin rakenteita tulee lain mukaan muuttaa ja milloin ei, auttaa rakentamishankkeeseen ryhtyvää suunnittelemaan muutostoimenpiteitä ennakoon. Ohjeistus voi myös poistaa mahdollista epävarmuutta, jota entinen hajautettu ohjeistus on voinut aiheuttaa.

6.2.4 Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella (44 §)

Rakentamislain 44 § pohjautuu MRL:n 135 ja 81 §:ssä mainittuihin edellytyksiin. MRL:stä poiketen pykälässä tarkastellaan rakentamislaisissa mainittua sijoittamislupaa.

Sijoittamisluvan edellytyksiä on yhteensä 8 kappaletta ja ratkaisu sijoittamisluvan saamisesta tehdään niiden pohjalta. Asiasisältö on itsessään sama kuin MRL:n pykälissä, mutta osaa niistä on täsmennetty lain tulkitsemisen helpottamiseksi sekä ennen erillään olleet kirjaukset on koottu samaan listaan (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Tästä syystä asiasisältö ei tuo muutoksia rakentamisen kannalta. Selvempi listaus sijoittamisluvan edellytyksistä voi kuitenkin helpottaa rakennuksen sijoittamiseen liittyviä vaatimuksien ymmärtämistä etenkin, jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä ei tunne ennestään rakentamiseen liittyvää lainsäädäntöä tai ei ole rakennusalan ammattilainen. Tällainen tilanne on yleinen teollisuusrakentamisessa.

6.2.5 Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella (45 §)

Rakentamislain 44 §:n tapaan myös 45 § pohjautuu MRL:n vastaavaan pykälään. Nimi on kuitenkin vaihdettu ja se koskee sijoittamisen edellytyksiä eikä suoraan MRL:n mukaisen rakennusluvan edellytyksiä. Tämän lisäksi kirjauksiin on tehty joitain muutoksia.

Rakentamislaisissa yksi edellytyksistä rakennuksen sijoittamiselle muualla kuin asemakaava-alueella on, että rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään 1000 neliometriä. MRL:ssä tämä edellytys on 2000 neliometriä. Tämä voi helpottaa rakentamista asemakaavan ulkopuolella (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta laeiksi 139/2022), mutta vaikutus teollisuusrakentamiseen jää pieneksi, koska suurin osa teollisuusrakennuksista sijaitsee rakennuspaikalla, joka on vähintään 2000 neliometriä.

Toisena muutoksena on kohdan 4 tarkempi määrittely ja lisäys, jonka mukaan sijoittamisen edellytyksenä on rakennettuun maisemaan ja ympäristöön soveltuminen sekä sopu-suhtaisuuden ja kauneuden vaatimusten täyttämisen lisäksi uusi kriteeri. Tämä kriteeri on korkeatasoinen arkkitehtuuri. (Rakentamislaki 751/2023, 45 §) Korkeatasoisen arkkitehtuurin määritelmää ei kuitenkaan ole selvennetty, jolloin se jää vielä avoimeksi. On olemassa mahdollisuus, että myös teollisuusrakennuksille tullaan käsittelemään sijoittamislupaharkinnassa korkeatasoisen arkkitehtuurin riittävyys. Tämä voi pahimmillaan estää sijoittamisen, mikäli rakennus ei täytä edellä mainittua kriteeriä.

Kolmantena muutoksena on pykälän listan kohdassa 9 esitetty vaatimus rakentamisen sopimisesta maisemaan sekä luonnon- ja kulttuuriympäristön arvoihin. Nämä siirretään koskemaan kaikkea rakentamista pelkän suunnittelutarvealueen sijasta. Vaikka tällainen tarkastelu otetaan usein huomioon yleiskaavassa (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta laeiksi 139/2022), voi se vaikeuttaa teollisuusrakentamisen hankkeita, jos rakentamiselle on annettu teollisuusrakennuksen käyttötarkoitus huomioiden liian tiukat ulkonäköön liittyvät edellytykset. Tilanne voi myös tulla yllätyksenä rakentamishankkeeseen ryhtyvälle, jos kriteeriä ei ole otettu huomioon yleiskaavatuksessa vaan se tulee esiin vasta sijoittamislupatarkastelussa. Mahdollisuutena on ylimääräisten kustannusten kertyminen rakennuksen ulkonäköön liittyvien edellytyksien saavuttamiseksi.

6.2.6 Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella (46 §)

Rakentamislain 46 §:ssä esitetyt edellytykset sijoittamiselle vastaavat MRL:n rakennusluvan saamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. MRL:stä poiketen pykälä

käsittelee sijoittelulupaa eikä rakennuslupaa. Momentteihin on myös tullut muutoksia, joilla on merkitystä rakentamisen kannalta.

Rakentamislain (751/2023) 46 §:n 1. momentin 1. kohdan mukaisesti ”rakentaminen ei saa olennaisesti vaikeuttaa kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista.” MRL:ssä samankaltaista asiaa käsittelevässä pykälässä 137 on käytetty sanamuotoa ”ei aiheuta haittaa”, jolloin kaikki suunnittelutarveratkaisut on oikeuskäytännössä katsottu haittaavan kaavoitusta (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Rakentamislain tuoman muutoksen ansiosta kunnalla on nyt mahdollisuus tehdä kaavoituskatsaus, jossa se identifioi alueiden osat ja alueet, jotka se aikoo kaavoittaa tulevaisuudessa. Näille alueille rakentaminen voitaisiin nähdä vaikeuttavan kunnan kaavoituksen laatimista, mutta kaavoituskatsauksessa merkittyjen alueiden ulkopuolelle jääville alueille rakentamista ei nähtäisi kaavoitusta olennaisesti vaikeuttavana.

Uuden kirjauksen avulla teollisuusrakentaminenkin voi helpottua kunnan alueilla, joita ei ole identifioitu erikseen kaavoituskatsauksessa. Etenkin teollisuusalueille voisi jatkossa olla helpompi sijoittaa, jos ne eivät ole kaavoituskatsauksessa merkittyinä. Tällaisessa tilanteessa voidaan olettaa, että jo ennestään teollisuusrakennuksista koostuvalle alueelle yhden uuden samaa kokoluokkaa olevan teollisuusrakennuksen rakentaminen ei olisi olennaisesti kunnan kaavoitustyötä vaikeuttavaa toimintaa.

Kytösahon (2022, s. 3) mukaan rakentamislain 45 ja 46 §:n tuomien muutosten takia rakentaminen kaavoitettujen alueiden ulkopuolella tulee kasvamaa hallitsemattomasti. Jos näin tapahtuu, voi se aiheuttaa haittaa myös teollisuusrakentamisen kannalta. Ongelmana voi olla esimerkiksi rakennustyyppien sekoittuminen, mikä voi heikentää alueen vetovoimaisuutta.

6.2.7 Rakentamislupahakemus (61 §)

Rakentamislain mukaiseen rakentamislupahakemukseen on tullut muutamia muutoksia MRL:n mukaiseen rakennuslupahakemukseen nähden. Rakentamislain (751/2023) 61 §:n mukaan rakentamislupahakemuksen mukana tulee toimittaa MRL:ssä esitettyjen kohtien lisäksi suunnitelmamalli sekä rakennuskohteesta riippuen ilmastaselvitys ja materiaaliseloste. Ilmastaselvitys ja materiaaliseloste eivät ole rakentamisluvan edellytyksiä rakentamislain 37 §:ssä esitetyissä tapauksissa, joihin kuuluvat esimerkiksi teollisuus- ja korjaamorakennukset.

Teollisuusrakennukselle ei siis tarvitse laatia rakentamislupahakemuksen yhteydessä materiaaliluetteloja tai ilmastaselvityksiä, mutta suunnitelmamallin tekeminen olisi uusi

edellytys rakentamisluvan saamiselle. Teollisuusrakentamiseen liittyväksi ajateltavien varastorakennuksien ja tehtaiden alueelle rakennettavien toimistojen kohdalla materiaaliuutteluun ja ilmastonselvityksen tekeminen olisivat uusia velvoitteita rakentamisluvan saamiselle. Rakentamisluvan ja MRL:n mukaisen rakennusluvan eroavaisuuksien takia teollisuuden hankkeissa rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi tarvita avustusta hakemuksen tekemisessä, jolloin konsultin tai muun avun hankintakustannukset voivat tulla uusina kustannuksina rakentamishankkeelle. Teollisuusrakentamisessa on yleistä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä ei itse ole rakennusalan ammattilainen, jolloin konsultin käyttö on joka tapauksessa yleistä eivätkä eroavaisuudet hakemuksissa oletettavasti tuota merkittäviä lisäkustannuksia hankkeille.

6.2.8 Poikkeamislupa (57 §)

MRL:stä poiketen poikkeamislupaan liittyvät asiat esitetään rakentamislaisissa erillisessä kappaleessaan. Asiasisältö vastaa pitkälti MRL:n asiasisältöä, mutta asiat on esitetty selkeyttämisen vuoksi omana listanaan. Muutoksena on poikkeamisluvan siirtyminen omaksi hallintopäätökseksi (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Tästä huolimatta poikkeamislupa ja sijoittamislupa voitaisiin ratkaista ajallisesti samalla kertaa.

Rakentamislain astuessa voimaan tilanne, jossa poikkeamislupa liittyisi vain MRL:n mukaiseen rakennuslupaun poistuu. Jatkossa poikkeamislupa voi koskea muitakin toimenpiteitä, kuten pilaantuneiden maa-ainesten varastointia. (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022) Tämän takia teollisuusrakentamisessa poikkeamislupaa voidaan joutua hakemaan useammin, koska teollisuudessa erilaisten maa-ainesten ja lumenkaatopaikkojen järjestelyt voivat muuttua useasti, mikä voi johtaa poikkeamisluvan hakemiseen jatkossa, jos asiasta ei ole jo ennen päätetty.

6.2.9 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (139 §)

Käyttö- ja huolto-ohjeeseen liittyvään säännökseen on tullut useita muutoksia. Lakiuudistuksen myötä vastuu käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta siirtyy rakentamishankkeeseen ryhtyvältä pääsuunnittelijalle. Hallituksen ehdotuksen eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (139/2022) mukaan tehtävä sopii luonnollisesti pääsuunnittelijalle. Tarpion (2022, s. 8) mielestä pääsuunnittelijan mahdollisuudet käyttö- ja huolto-ohjeen laatimiseksi ovat kuitenkin joissain tapauksissa rajalliset. Pääsuunnittelijalla ei ole varsinaista käskytysoveria muihin osapuoliin, jolloin asian hoitaminen jää pitkälti muistuttamisen varaan. (Tarpio 2022, s. 8) Pääsuunnittelijan tehtävää helpottaa

hieman rakentamislain (751/2023) 93 ja 94 §:ssä mainitut rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan vastuut käyttö- ja huolto-ohjeen laatimiseen liittyen.

Tästä huolimatta tietoa hyvin todennäköisesti tarvittaisiin myös rakentamishankkeeseen ryhtyvältä sekä päävastuulliselta toteuttajalta, joille ei ole 139 §:n johdosta luotu velvoitetta ohjeiden laatimiseksi tai tietojen toimittamiseksi. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on usein sopimussuhteessa ja maksajana kaikkien rakentamishankkeessa toimivien kanssa, mikä helpottaa oleellisesti tilanteissa, jossa rakentamishankkeen osapuolilta tarvitsee pyytää tietoja ohjeen laatimiseksi. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän pyyntöjä ei lähtökohtaisesti lähdetä torjumaan. Lähtökohdat eivät ole samat pääsuunnittelijalla, koska hän ei ole sopimussuhteessa yleensä kuin rakentamishankkeeseen ryhtyvän kanssa. Näin ollen pääsuunnittelijalle annettu velvoite käyttö- ja huolto-ohjeen laatimiseksi voi olla haasteellinen tehtävä toteuttaa.

Toisena merkittävänä muutoksena on käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisveloitteen siirtyminen vastaamaan kaikkia rakennuksia (Rakentamislaki 751/2023, 139 §). Tällä on vaikutusta myös teollisuusrakentamiseen, koska MRL:n 117 i §:n mukaan käyttö- ja huolto-ohjetta ei ole vaadittu laadittavaksi varasto- tai tuotantorakennukselle, jossa ei pysyvästi työskennellä. Tämän säännöksen poistuessa tulee kaikkiin uusiin teollisuusrakennuksiin laatia käyttö- ja huolto-ohjeet. Ohjeiden laatimisesta aiheutuu uusia kustannuksia, joita ei ennen lakiuudistusta ole aiheutunut vastaavilla hankkeilla. Kustannusvaikutuksen merkittävyys riippuu rakentamishankkeen tyypistä ja rakennettavan kohteen koosta sekä kokonaiskustannuksista.

Laatimisveloitteen laajentamisen lisäksi muutoksena vanhaan on käyttö- ja huolto-ohjeen toteutusmuoto. Rakentamislain (751/2023) 139 §:n mukaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje tulee perustua tietomalleihin tai koneluettaviin tietoihin ja sen tulee olla konekielellisesti luettavissa. PDF-tiedostoa ei luetella yksinään koneluettavaksi muodoksi (Helsinki Region Infoshare 2018), mikä voi johtaa oletettua suurempiin vaikeuksiin ohjeita laadittaessa, koska tällä hetkellä suurin osa käyttö- ja huolto-ohjemateriaaleista ovat PDF-tiedostoja. Siirtyminen vanhasta uuteen voi olla haasteellista ja kestää odotettua kauemmin. Jos muutosta lähdetään pakottamaan eteenpäin heti lakiuudistuksen astuessa voimaan, voi tulla tilanteita, joissa käyttö- ja huolto-ohjeet ovat vajaita ja pahimmassa tapauksessa sellaisia, joita rakennuksen omistaja ei osaa tai pysty käyttämään halutulla tavalla.

Näiden merkittävien muutosten lisäksi pykälään on tehty pieniä muutoksia. Tällaisia ovat muun muassa kirjaus, jonka mukaan rakennuksen omistaja vastaa ohjeiden ajan tasalla pitämisestä sekä luettelo, jossa on merkitty käyttö- ja huolto-ohjeelta vaadittu sisältö.

Näitä muutoksia voidaan pitää pykälän ymmärtämistä selventävinä, mutta niillä ei oleteta olevan suurta kokonaisvaikutusta teollisuusrakentamiseen.

6.2.10 Vaativuustasoihin ja kelpoisuusvaatimukseen liittyvät muutokset

Lakiuudistuksen myötä suunnittelutehtävien vaativuusluokkia on jatkossa viisi MRL:ssä esitetyn neljän sijaan. Vaativuusluokat ovat jatkossa poikkeuksellisen vaativa, erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen sekä vähäinen (Rakentamislaki 751/2023, 82 §). Vaativuusluokkien määräytyvyyskriteerit rakentamislain (751/2023) 82 §:ssä ovat samoja kuin MRL:n 120 d §:ssä, mutta kriteeristöön on lisätty arviointikriteereiksi rakennusmateriaalien elinkaaresta sekä hiilijalanjäljestä tulevat vaatimukset. Vastaava muutos MRL:ään verrattuna on tehty myös 86 §:ssä, jossa käsitellään rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat. Jatkossa myös rakennustyön työnjohtotehtävien vaativuusluokkia on viisi. Uutena arviointiperusteena työnjohtotehtäviin koskien on toteutuksen hiilineutraalius.

Valtioneuvoston asetuksessa rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä (214/2015) on esitetty kriteerit MRL:n mukaisille vaativuustasoille. Harva rakennuskohde on poikkeuksellisen vaativa. Poikkeuksellisen vaativan tason tehtävän kriteerit ovat niin tiukat, että osa kokeneistakaan suunnittelijoista ei koulutustasotansa takia pysty tämän vaativuustason kohteita suunnittelemaan. Tästä syystä erittäin vaativa -tason lisääminen lakiin luo selkeyttä ja helpottaa myös suunnittelijoiden saamista, kun koulutustasovaatimus on matalampi (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Muutos voi hyödyttää suunnitteluun erikoistuneita yrityksiä, jotka voivat jatkossa hyödyntää suunnittelijoitaan laajemmin.

Rakentamislain 82 §:n mukainen muutos vaativuusluokissa tuo myös 83 §:n mukaisiin suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukseen uuden ”erittäin vaativa” luokan. Kuten äskeisessä kappaleessa on jo kerrottu, ei uuteen luokkaan tarvita lain mukaan ylempää korkeakoulututkintoa, mikä laajentaa käytettävissä olevien suunnittelijoiden määrää. Tämän lisäksi muutoksena MRL:n vastaavaan 120 e §:ään on kaksi. Rakentamislain (751/2023) 83 §:n ensimmäisenä muutoksena on, että tavanomaisessa suunnittelutehtävässä ei enää vaadita kolmen vuoden kokemusta avustavista vähintään tavanomaisista suunnittelutehtävistä. Toisena muutoksena on pääsuunnittelijaa koskevan vaatimuksen poistaminen, jonka mukaan pääsuunnittelijan pitäisi täyttää kaikkien hankkeessa olevien suunnittelutehtävien vaativuustasot. (Rakentamislaki 751/2023, 83 §)

Muutos mahdollistaa sellaisten henkilöiden käyttämisen pääsuunnittelijana, jotka eivät ennen ole vaativuustasoja täyttäneet, mutta olisivat muuten kykeneviä johtamaan suunnittelua (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

139/2022). Jatkossa on siis mahdollista, että pääsuunnittelijoiksi saadaan uusia suunnittelun johtajia, joilla on hyvät taidot suunnittelun yhteensovittamiseksi, mikä voi parantaa suunnittelun tasoa. Tällä on vaikutusta myös teollisuusrakentamiseen, jossa suunnittelun yhteensovittamista on erityisen paljon.

Muutoksella voi myös olla suunnittelukokonaisuuden kannalta negatiivisia vaikutuksia, jos pääsuunnittelijaksi valitaan sellainen henkilö, jolla ei ole tarpeeksi kokemusta johtamastaan suunnittelusta. Suunnittelutyötä tilaavan tahon tai henkilön on siis jatkossakin syytä varmistua pääsuunnittelijan taitotasosta parhaan mahdollisen lopputuloksen mahdollistamiseksi.

Suunnittelutehtävien vaativuustasojen kelpoisuusvaatimuksia vastaavasti myös työnjohtajien kelpoisuusvaatimukseen on tehty lisäys rakentamislain 87 §:ään erittäin vaativaan tasoon liittyen. Tämän lisäksi muutoksena MRL:n 122 c §:ään on eri vaatimustasoille annettujen vuosissa mitattavat vaatimukset. Esimerkiksi vaativaan työnjohtotehtävään tulee henkilöllä olla kokemusta vähintään neljä vuotta, joista kaksi vuotta tulee olla valmistamisen jälkeistä. Vastaavia edellytyksiä on annettu myös poikkeuksellisen vaativaan, erittäin vaativaan ja vaativaan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukseen liittyen. Selvemmat vaatimukset helpottavat työnjohtotehtävissä olevien kelpoisuuksien arviointia, kun kysymyksessä ei ole enää vanha kirjaus ”riittävästä” kokemuksesta. Ennakoitavuus helpottaa rakennusurakoitsijoita, koska arviointi oikeanlaisen työnjohtoresurssin riittävydestä voidaan tehdä luotettavammin.

6.2.11 Muutokset valitusoikeuksiin

Valitusoikeuksiin liittyviin rakentamislain pykäliin 179, 181 ja 182 on tehty muutoksia. 179 §:n mukainen valitusoikeus rakentamisluvasta laajennetaan koskeväksi myös naapurikuntaa, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa. Valitusoikeus on jatkossa myös museoviranomaisella suojeltujen rakennusten osalta. Näiden lisäksi valitusoikeus suojellun tai muuten historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista laajennetaan kuuluvaksi myös museovirastolle sekä tietyille rekisteröidyille yhdistyksille (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta 139/2022). Rakentamislupaa koskevaa valitusoikeus laajenee entisestään.

Rakentamislain 181 §:n mukaisen toteuttamisluvan valitusoikeuden kohdalla laajennus MRL:n mukaiseen säännökseen nähden on tehty ainoastaan museoviranomaisen kohdalla. Pykälistä 179 ja 181 poiketen 182 §:n purkamisluvan valitusoikeutta on osittain supistettu entisestään. Jatkossa valitusoikeutta ei enää olisi naapurikunnalla tai yksittäisellä kunnan jäsenellä. Tarpion (2022, s. 6) mukaan tämä voidaan nähdä negatiivisena

asiana ja vaikuttaakin siltä, että yksittäisen kuntalaisen valitusoikeus halutaan siirtää kuntalaisten yhteenliittymille. Purkamisluvan uutena valitusoikeutena saavat kuitenkin museovirasto, tietyt rekisteröidyt yhteisöt, viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistö omistaja tai haltija sekä sellainen kiinteistön haltija tai omistaja, johon työt vaikuttavat.

Purkamisluvan edellytyksiin liittyvään rakentamislain 56 §:ään on tullut muutoksia MRL:n vastaavaa pykälään verrattuna. Uutena purkamisluvan edellytyksenä on, että rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttaminen ei vaikeudu purkamisen seurauksena (Rakentamislaki 751/2023, 56 §). Tällä muutoksella voi olla vaikutusta myös teollisuusrakentamiseen, koska Tarpion (2022, s. 5) mukaan uusi edellytys mahdollisesti lisää tilanteita, jossa kunta evää luvan vedoten suojeltaviin arvoihin. Teollisuuskohteiden purkaminen voi hankaloitua, mutta teollisuuskohteet eivät usein sijaitse suojeltavan ympäristön lähetyvillä tai ole itse suojeltuja, mikä helpottaa edellytyksen täyttymistä. Poikkeuksia näihin tilanteisiin kuitenkin on, jolloin purkamisluvan saaminen voi olla haasteellista.

Rakentamislain lupiin liittyvien lausuntojen antamiseen liittyvän 66 §:n mukaisesti kunnan tulee MRL:stä poiketen pyytää lausunto jatkossa myös museovirastolta, jos lupaa haetaan muun muassa alueeseen tai kohteeseen, joka kuuluu maailmanperintöluetteloon kulttuuriperintökohteena, vaikuttaa tällaisen kohteen arvojen säilyttämiseen tai jota koskee rakennussuojelu. Museoviraston antamalla lausunnolla voi olla suuri painoarvo, jolloin myös teollisuusrakentamisen hankkeet voivat jäädä toteuttamatta annetun lausunnon takia. Osa teollisuuden rakentamishankkeista ei kuitenkaan vaadi museoviraston lausuntoa niiden sijoittumisen takia, jolloin uudella lisäyksellä voidaan olettaa olevan vaikutusta vain pieneen osaan hankkeista.

Edellisten kappaleiden perusteella voidaan valitusoikeuden laajennuksia pitää suurehkoina. Niillä on selvästi pyritty historiallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittävien rakennusten säilymiseen, mitä voidaan pitää yleisesti hyvänä asiana. Tällä voi kuitenkin olla negatiivisia vaikutuksia teollisuusrakentamiseen, jossa usein rakentamiseen vaadittavat tontit ovat suuria ja naapureita voi olla useita. Tonttien suuruus voi johtaa siihen, että se sijoittuu väkisin jonkin kulttuurillisesti arvokkaana pidettävän rakennuksen tai alueen lähelle, joka voi vaikeuttaa lupien saamista. Myös muut laajennukset valitusoikeuksiin voivat hankaloittaa lupien saamista entisestään, mikä mahdollisesti tuottaa ongelmia teollisuuden toimijoille.

6.2.12 Pienemmät muutokset lainsäädännössä

Merkittävien muutosten lisäksi lakiuudistuksessa on useita pienempiä muutoksia, joilla on vaikutusta teollisuusrakentamiseen. Näitä pienempiä muutoksia sisältäviä pykäläiä ja niiden vaikutuksia on tarkasteltu tässä luvussa.

Rakennusoikeuteen liittyvässä rakentamislain 7 §:ssä on luotu uusi mahdollisuus rakennusoikeuden määrittämiseen. Jatkossa rakennusoikeuden voi määrittellä myös kolmiulotteisesti käyttämällä kuutiometrejä. Toinen vaihtoehto kolmiulotteiseen määrittelyyn on käyttää määrittelyssä rakennusalan rajaa ja harjakorkeutta. (Rakentamislaki 751/2023, 7 §) Kolmiulotteinen rakennusoikeuden määrittely voi luoda haasteita suunnittelulle, kun kaikki teknisetkin järjestelmät ja muut käyttöä palvelevat tilat tulee saada mahtumaan annetun rakennusoikeuden sisään. Tämä voi johtaa epäsuotuisiin ratkaisuihin rakennuksen käytettävyyden kannalta, jos lähdetään minimoimaan tärkeitä rakennuksen osia (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Tekniset järjestelmät vaativat tehtaissa ja muissa teollisuusrakennuksissa suhteellisen paljon tilaa. Rakennusoikeuden ollessa kolmiulotteisesti ”vähäinen”, voi se johtaa tehtaan kapasiteetin pienentämiseen tai muutoin sellaisiin ratkaisuihin, joihin ei yleensä lähdetäisi, mikä voi johtaa epäsuotuisaan lopputulokseen tuotannon kannalta ja voi näin ollen tehdä investoinnista kannattamattoman.

Rakentamislain 8 §:n mukainen kerroksen määritelmä on otettu MRL:n 115 §:stä, mutta siihen on tehty muutos ullakon määritelmästä. Rakentamislain (751/2023) 8 §:n mukaisesti ”olemassa oleva ullakko ei ole kerros, vaikka sinne sijoitettaisiin rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja”. Kirjaus vastaa Ympäristöopas 72:n mukaista määritelmää (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Muutettu määritelmä voi tuoda hyötyä etenkin vanhoihin tehdasalueisiin, joissa on erillisiä vahvoja toimistorakennuksia ullakkoineen. Jos toimistotilojen tai muiden saman rakennuksen käyttötilojen laajennus on tarpeen, onnistuu se helpoiten laajentamalla ullakolle, jolloin tätä ei lasketa kerrokseksi. Kerrosalan raja voi tästä huolimatta tulla vastaan, jolloin laajentaminen ullakolle ei ole mahdollista ilman erillistä lupaa.

MRL:ssä on esitetty säännöksiä sekä määräaikaiselle, että tilapäiselle rakennukselle. Selkeyttämisen vuoksi rakentamislakiin on laadittu pykälä 10, joka yhdistää nämä kaksi määritelmää väliaikaiseksi rakennukseksi. Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen on mahdollista MRL:stä poiketen enintään kymmeneksi vuodeksi (Rakentamislaki 751/2023, 10 §). Rakentamista koskeva harkinta pohjautuu MRL:n mukaisen tilapäisen rakennuksen harkintaan ja rakentamislupa väliaikaiselle rakennukselle voitaisiin myöntää vastaavissa tapauksessa kuin on MRL:n mukaan tehty määräaikaisen

rakennusluvan kanssa (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen mahdollistaa teollisuudessa toiminnan jatkamisen esimerkiksi uudelleenrakentamisen tai laajamittaisen korjauksen aikana, jolloin samoja tiloja ei voida enää käyttää. Väliaikaisen rakennuksen rakentamista helpottaa myös se, että rakentaminen voi poiketa rakentamislainsäädännössä ja asetuksissa määrätystä (Rakentamislaki 751/2023, 10 §), mikä tekee siitä hyvän väliaikaisratkaisun.

Purkamisluvan edellytyksiin liittyvään rakentamislain 56 §:ään on tullut muutoksia MRL:n vastaavaa pykälään verrattuna. Uutena purkamisluvan edellytyksenä on, että rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttaminen ei vaikeudu purkamisen seurauksena (Rakentamislaki 751/2023, 56 §). Tällä muutoksella voi olla vaikutusta myös teollisuusrakentamiseen, koska Tarpion (2022, s. 5) mukaan uusi edellytys mahdollisesti lisää tilanteita, jossa kunta evää luvan vedoten suojeltaviin arvoihin. Teollisuuskohteiden purkaminen voi hankaloitua, mutta teollisuuskohteet eivät usein sijaitse suojeltavan ympäristön lähetyillä tai ole itse suojeltuja, mikä helpottaa edellytyksen täyttymistä. Poikkeuksia näihin tilanteisiin kuitenkin on, jolloin purkamisluvan saaminen voi olla haasteellista.

MRL:stä poiketen rakentamislain (751/2023) 69 §:n mukaiset erityissuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle suunnitelmamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa ennen kyseistä suunnitelmaan koskevan työvaiheen aloittamista. Toinen muutos koskeen toimittamisen vastuuta. Jatkossa erityissuunnitelman toimittaminen ei ole pelkästään rakentamishankkeeseen ryhtyvällä vaan sovittaessa pääsuunnittelija voi olla vastuussa suunnitelmien toimittamisesta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi siis sopia pääsuunnittelijan kanssa, että pääsuunnittelija vastaa suunnitelmien toimittamisesta, jolloin rakentamishankkeeseen ryhtyvään kohdistuvat velvoitteet pienenevät kyseisen velvoitteen verran. Tällainen tapa toimia voi olla hyödyllinen etenkin, jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä ei halua hankkia erillistä rakennuttajakonsulttia hoitamaan kyseistä tehtävää.

Suunnittelijoiden tai työnjohtajien ilmoittamiseen rakennusvalvontaviranomaiselle ei ole tullut lain tasolla merkittäviä muutoksia, mutta ilmoittamisesta koskevaan rakentamislain 84 §:ään on lisätty kohta päävastuullisen toteuttajan ilmoittamisesta. Kuten suunnittelijakin, on päävastuullinen toteuttaja ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja ilmoitukseen on liitettävä päävastuullisen toteuttajan suostumus tehtävään. Muutos vaikuttaa rakentamishankkeeseen ryhtyvään, jonka tulee muistaa tehdä ilmoitus jatkossa myös päävastuullisesta toteuttajasta, jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä ei itse hoida

päävastuullisen toteuttajan veloitteita. Tarkempia ohjeita ilmoituksen sisällöstä voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella.

Rakennustyön aloittamiseen liittyvään sääntelyyn on tullut rakentamislain 108 §:ään lisäys vastaavasta MRL:n 149 c §:stä. Uutena kirjauksena on, että rakennusvalvontaviranomaiselle menevän aloittamisilmoituksen teko on rakentamishankkeeseen ryhtyvän tehtävä (Rakentamislaki 751/2023, 108 §). Usein voi olla tapaus, jossa rakentamishankkeeseen ryhtyvä on sopinut urakoitsijan kanssa, että urakoitsija tekee aloittamisilmoituksen viranomaiselle. Jatkossa kuitenkin rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hoidettava ilmoituksen tekeminen, mikä on pieni lisäys rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksiin. Kyseessä ei kuitenkaan ole suuri muutos, joten sillä ei oleteta olevan suuria vaikutuksia kokonaisuuden kannalta.

Rakentamislain (751/2023) 108 §:ään on tehty tarkennus, jonka mukaan purkutyö on mahdollista ennen korjaus- ja muutostyön aloittamista, jos se on välttämätöntä suunnittelun kannalta. Tällöin aloittamisilmoitusta ei ole vielä tarvetta toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle. Tarkennus helpottaa vetämään rajan aloittamisilmoitusta vaativan ja sellaisen purkutyön välille, jossa ei tarvitse tehdä ilmoitusta. Kirjauksen ansiosta on helpompi ymmärtää milloin aloittamisilmoitus on tehtävä.

Vaativassa, erittäin vaativassa tai poikkeuksellisen vaativassa rakentamishankkeessa voidaan rakentamislain (751/2023) 116 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen toimesta edellyttää erityismenettelyä. Tällöin rakentamishankkeelle tulee tehdä laadunvarmistusselvitys, asiantuntijatarkastus tai ulkopuolinen tarkastus. Tämä vastaa MRL:n 150 d §:ää, mutta muutoksena on se, että rakennusvalvontaviranomainen on edellytettävä erityismenettelyä tietyissä tilanteissa, jossa riskit muun muassa rakenteellisen turvallisuuden saavuttamiselle ovat suuret (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäätelyksi ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Kyseessä on tiukennus edeltävään pykälään nähden.

Tiukennus voi johtaa suurempaan määrään erityismenettelyjä kuin aikaisemmin, jolloin myös rakentamishankkeen kustannukset voivat nousta. Suurissa teollisuuden hankkeissa tällainen menettely on kustannusten osalta marginaalista, mutta pienemmissä projekteissa sillä on suurempi merkitys kokonaisuuden kannalta. Tilannetta helpottaa hieman uusi kirjaus, jonka mukaan erityismenettelyä voidaan edellyttää vain siltä osalta, mihin erityinen riski kohdistuu (Rakentamislaki 751/2023, 116 §). Voi siis tulla tilanne, jossa erityismenettelyä käytetään vain pienessä osassa verrattuna entiseen säädäntöön, jossa menettelyä olisi käytetty koko rakennuskohteessa. Tämä voi pienentää erityismenettelystä tulevia kustannuksia.

Loppukatselmukseen liittyvään pykälään on tehty lisäyksiä. MRL:n 153 §:stä poiketen rakentamislain 122 §:ään on lisätty kaksi uutta vaatimusta loppukatselmuksen toimittamiselle. Näitä ovat 2. momentin kohdat seitsemän ja kahdeksan. Seitsemännen kohdan mukaan loppukatselmuksen edellytyksenä on, että rakennuskohteen toteutusta vastaava toteumamalli tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat suunnitelmat on toimitettu kunnalle. Kahdeksannessa kohdan mukaan kunnalta pitää olla saatuna lupa tai hyväksyntä kaikille toteutuksen aikaisille poikkeamisille ennen loppukatselmusta.

Kahdeksannen kohdan lisäys ei tuo suurta muutosta nykyiseen toimintaan verrattuna, koska lupakuvien muutokset toimitetaan tälläkin hetkellä rakennusvalvontaviranomaiselle ennen loppukatselmusta. Jos kuitenkin jokaiselle poikkeamiselle tarvitaan erikseen hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta, tulee työmäärä muutoksiin liittyvissä tehtävissä kasvamaan. Hyväksyntä on järkevintä pyytää heti eikä juuri ennen loppukatselmusta, koska muutoksen hylkäämiseen ei ehditä juuri ennen loppukatselmusta reagoidaan. Tästä syystä rakennusvalvontaan voidaan joutua olemaan yhteydessä useammin, mikä nostaa työmäärää muutoksiin liittyen.

Laurikainen (2022) on lausunnossaan kritisoinut seitsemännen kohdan mukaista tarvetta toimittaa päivitettyt suunnitelmat kunnalle. Lausunnon mukaan päivitettyt suunnitelmat tulisi toimittaa omistajalle ylläpitoa varten, mutta kunnalle ei niille olisi lakisääteistä tarvetta. (Laurikainen 2022)

Tämän pohjalta voidaan päätellä, että osa voi kokea seitsemännen kohdan vaatimuksen ylimääräisenä työnä ennen loppukatselmusta. Seitsemännen kohdan kirjauksesta ei myöskään selvästi käy ilmi kenen vastuulla suunnitelmien toimittaminen on, mikä voi johtaa väärinkäsityksiin rakentamishankkeen osapuolten välillä, vaikka rakentamishankkeeseen ryhtyvällä onkin 122 §:n mukaan velvollisuus ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle, kun vaadittujen kohtien velvoitteet on hoidettu. Tämä voi lisätä rakentamishankkeeseen ryhtyvän tarvetta ulkopuolisen tuen hankkimiselle, mikä nostaa rakentamishankkeen kustannuksia. Teollisuusrakentamisessa konsulttien käyttö on kuitenkin yleistä, jolloin jo valmiiksi hankkeella olevan rakennuttajakonsultti voi hoitaa tämän asian rakentamishankkeeseen ryhtyvän puolesta, jolloin erillisapua loppukatselmuksen takia ei tarvitse hankkia.

MRL:n 185 §:n rangaistussäännös on niin kutsuttu blankorangaistussääntö eli avoin rangaistussääntö. Nykyään näihin suhtaudutaan torjuvasti. (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022) Tästä syystä rakentamislain (751/2023) 152 §:ään on selkeästi luetteloitu ne lain kohdat, joiden perusteella voidaan tuomita sakkoon se joka on tahallaan tai törkeästä huolimattomuudestaan jonkin tai

useamman näissä kohdissa mainituista asioista tehnyt. Pykälä ei sinällään liity suoraan teollisuusrakentamiseen, mutta selvä listaus tuomittavista teoista selkeyttää rakentamishankkeessa olevien osapuolten ymmärrystä lain velvoittamista asioista. Lisäksi selvä listaus voi tuoda helpotusta henkilöille, jotka eivät entuudestaan tunne lakia.

Vaikka tässä luvussa mainitut muutokset ovat kokonaisuudessaan verrattain pieniä suurempiin muutoksiin tai täysin uusiin säännöksiin verrattuna, on niilläkin kokonaisuuden kannalta merkitystä. Rakentamislain astuessa voimaan, voidaan ajan kuluessa huomata lainsäädännössä sellaisia asioita, jotka vaikuttavat toisiinsa, vaikka näin ei alun perin ollut ajatuksena. Tällaisien kytkösten ja vaikutusten arviointi on ennalta haastavaa ja todelliset kytkökset ja säännösten toimivuus nähdäänkin vasta ajan kuluessa. Muutosten vaikutuksia on kuitenkin pyritty avaamaan syvällisemmin luvussa 7.

7. HAASTATTELUTUTKIMUS

Haastattelua voidaan pitää yhtenä käytetyimmistä tiedonhankintatavoista. Haastattelu-tyyppejä on useita ja niitä voidaan jaotella eri tavoin. Yksi jaottelutavoista perustuu siihen kuinka jäsenelty haastattelu on eli kuinka paljon liikkumatilaa haastateltavalla on sekä kuinka tarkkoja haastattelukysymykset ovat. Tällä tavoin haastattelut voidaan jakaa avoimeen haastatteluun, teemahaastatteluun, puolistrukturoituun ja strukturoituun haastatteluun sekä ryhmähaastatteluun. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006) Näistä vapainta keskustelua käydään avoimessa haastattelussa, kun taas strukturoidussa haastattelussa vastataan tarkasti määriteltyihin kysymyksiin. Teemahaastattelussa keskustelulle on valittu teema, mutta muutoin keskustelu saa edetä vapaasti teeman ympärillä. Ryhmähaastattelussa haastateltavia on useita samanaikaisesti, mutta keskustelu voi edetä esimerkiksi teemahaastattelun tavoin.

Tässä työssä haastattelut on pidetty puolistrukturoituina haastatteluina sekä teemahaastatteluina. Tällä on haluttu välttää tilannetta, jossa haastateltava ei ole päässyt kertomaan kaikkia näkemyksiään liian tarkkojen ja ennalta määrättyjen kysymysten takia, mutta on kuitenkin pyritty saamaan tutkimuksen kannalta tärkeisiin kysymyksiin vastaukset. Haastateltavat henkilöt ja haastatteluiden aiheet on esitetty seuraavassa luvussa.

7.1 Haastatteluiden tiedot

Työssä on haastateltu yhteensä kymmentä eri rakennusalan tehtävissä toimivaa ammattilaista ja asiantuntijaa. Haastatteluissa käydyt teemat ja kysytyt kysymykset on pyritty sovittamaan heidän asiantuntijuuteensa. Haastatellut henkilöt, heidän tittelinsä sekä haastattelujen teemat on esitetty seuraavalla sivulla taulukossa 2.

Taulukko 2. Haastatteluiden tiedot.

Haastateltava	Titteli	Haastattelun teema
Haastateltava A	Rakennuttamisen johtotehtävät	Teollisuusrakentaminen, rakentamishankkeeseen ryhtyvän tehtävät
Juha Mäkelä	Construction Manager, Sweco PM Oy	Urakointi
Tuomo Tuomi	Rakennuttajapäällikkö, Metsä Group	Teollisuusrakentaminen, projektinjohto
Aki Hyrkkönen	Toimitusjohtaja, Aki Hyrkkönen Oy	Urakointi
Tomi Flink	Juristi / Senior Legal Counsel, Senaatti-kiinteistöt	Vastuut ja sopimukset
Helena Soimakallio	Executive director (sustainable growth), Teknologiateollisuus ry / Toimitusjohtaja, Suunnittelu- ja konsultointiyrietykset SKOL ry	Konsultointi ja uusi osaaminen
Mikko Somersalmi	Tekninen johtaja, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry	Rakennuttaminen
Alisa Montonen	Asianajaja, Lieke Asianajotoimisto Oy	Vastuut, sopimukset ja luvat
Heini Korpelainen	Erytiasiantuntija, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry	Suunnittelu
Anu Kärkkäinen	Johtaja (elinkeinopoliittiset asiat), Rakennusteollisuus RT ry	Urakointi

Tarkemmat keskustelua ohjanneet teemat ja haastattelukysymykset on esitetty liitteessä A.

7.2 Haastattelutulokset

Haastatteluissa on pyritty käyttämään samoja teemoja useamman eri haastateltavan kanssa vastausten vertailemisen mahdollistamiseksi. Haastattelutulokset on käsitelty haastatteluissa käytettyjen teemojen mukaisesti. Jokainen pääteema on käsitelty omassa luvussaan. Eniten keskustelua herättivät vastuisiin, lupiin ja selvityksiin liittyvät muutokset. Teemoja käsittelevien kappaleiden jälkeen esitellään muut haastatteluissa esille tulleet tutkimuksen kannalta merkittävät asiat.

7.2.1 Vastuut ja sopiminen

Vastuisiin liittyvässä keskustelussa nousi vahvasti esille rakentamislain uusi termi päävastuullinen toteuttaja ja päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta kertova 95 §. Eri-tyisen hankalaksi koettiin se, että rakentamislakiin tehty kirjaus ei ole täysin linjassa hallituksen esityksen kanssa. Esityksen mukaan päävastuullisen toteuttajan tehtävä olisi koordinointi tehtävä, mutta rakentamislain kirjauksen perusteella vastuun voitaisiin olettaa olevan laajempi (Flink 2023; Montonen 2023; Somersalmi 2023). Etenkin 95 §:n 2.

momentin loppu, jonka mukaan päävastuullinen toteuttaja vastaa toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta, luo vastuusta paljon laajemman kuvan kuin, mitä esityksessä on esitetty (Somersalmi 2023).

Jos kuitenkin tarkastellaan hallituksen esityksen perusteluja 95 §:n osalta, voidaan todeta, että pykälässä mainittu vastuu realisoidaan yksityisoikeudellisin sopimuksin. Näin ollen vastuu tulee olemaan se, mitä ollaan sopimuksessa sovittu eikä, mitä pykälässä suoraan lukee. Jos pykälää osataan tulkita tällä tavoin, ei se lopulta tuo paljoakaan muutoksia vastuisiin liittyen ja ammattimaiset tilaajat ovat vastaavia kirjauksia jo ennestään tehneet sopimuksiinsa. (Flink 2023)

Flinkin (2023) mukaan pykälä ei kuitenkaan ole kaikista onnistunein ja vaatii todellisudessa avautuakseen hallituksen esityksen, jossa pykälän tausta on perusteltu. On kuitenkin luonnollista, että lakia lukevat rakennusalan ihmiset eivät osaa katsoa hallituksen esitystä vaan tulkitsevat lakia suoraan sellaisena kuin siinä lukee. Tällaisessa tilanteessa tulkinnat päävastuullisen toteuttajan vastuista voivat erota huomattavasti.

On odotettavissa, että pykälän epämääräisyys tuottaa tulkintavaikeuksia tai tulkinnan tarpeita tulevaisuudessa (Kärkkäinen 2023; Soimakallio 2023). Tämän lisäksi päävastuullisen toteuttajan nimeäminen voi olla osassa urakkamuodoista haastavampaa kuin toisissa. Montosen (2023) mukaan joidenkin urakkamuotojen kohdalla urakoitsijan nimeäminen päävastuulliseksi toteuttajaksi voi olla luonnollista, mutta esimerkiksi jaetussa urakassa yhden urakoitsijan nimeäminen päävastuulliseksi toteuttajaksi voi olla haasteellista. Jos tilaajalla on käytössään useita eri urakoitsijoita samanaikaisesti, on hyvin todennäköistä, että yksittäinen urakoitsija ei suostu ottamaan päävastuullisen toteuttajan vastuita itselleen, koska urakoitsijat eivät halua ottaa vastuuta muusta kuin omasta työstään (Kärkkäinen 2023).

Myös allianssihankeeseen kannalta päävastuullisen toteuttajan nimeäminen voidaan kokea hankalaksi etenkin kuin päävastuullisia toteuttajia voi olla ajallisesti vain yksi kerrallaan. Tällaisessa hankkeessa luontevinta voi olla nimetä tilaaja rakentamishankkeeseen ryhtyväksi, mutta eri tehtäviä delegoidaan muille osapuolille sopimuksien avulla (Flink 2023). Lain astuessa voimaan voidaan ajan kuluessa nähdä millaiseksi käytäntö päävastuulliseen toteuttajaan liittyen muodostuu (Montonen 2023). Yleisesti käytössä olevat sopimusehdot, kuten YSE 1998 ehdot voivat vaikuttaa siihen, millaiseksi käytäntö muodostuu.

YSE 1998 ehdot ja rakentamislaki eivät ole yhteydessä toisiinsa, mutta niissä käytettävät samalta kuulostavat termit, kuten päätoteuttaja ja pääurakoitsija voivat mennä sekaisin päävastuullisen toteuttajan kanssa. On oletettavissa, että rakentamislain astuessa

voimaan ensimmäisten sopimusten kanssa voi tulla haasteita, koska ei ole tarkkaa tietoa siitä, miten sopimusten kirjaukset olisi järkevintä tehdä, jotta kaikki tarvittavat asiat saadaan kirjattua (Haastateltava A 2023; Hyrkkönen 2023; Kärkkäinen 2023; Mäkelä 2023). Onkin mahdollista, että YSE 1998 ehtoihin tulee päivitystarpeita rakentamislain takia (Flink 2023; Hyrkkönen 2023; Mäkelä 2023).

Voidaan kuitenkin olettaa, että sopimistapaan ei olisi tulossa suuria muutoksia, vaikka rakentamislaki tuo mukanaan tiettyjä lisävelvoitteita. Lisävelvoitteista on aina mahdollisuus sopia erikseen, jolloin niiden puuttuminen YSE 1998 ehdoista ei oletettavasti tuota ongelmaa. (Montonen 2023) Ristiriidat sopimusasiakirjojen välillä ovat mahdollisia, mutta niiden tuomien vaikutusten suuruutta voidaan merkittävästi vähentää sopimusasiakirjojen keskinäisen soveltamisjärjestyksen avulla (Flink 2023). Näin ollen soveltamisjärjestyksessä ylempänä oleva rakentamislakiin liittyvä kirjaus voi mennä YSE 1998:ssa mainittujen ehtojen edelle, jos näin halutaan tietyn hankkeen kohdalla toimia. Hyrkkösen (2023) mukaan tällä hetkellä on yleistä, että sopimukseen kirjataan ”YSE 1998 ehdoista poiketen...” tyyppisiä kirjauksia. Tästä syystä olisi järkevintä päivittää käytettävät sopimusehdot niin, että niitä voidaan soveltaa kokonaisuudessaan eikä niistä jouduta poikkeamaan jatkuvasti. (Hyrkkönen 2023)

YSE 1998 ja päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu liittyvät vahvasti sopimuksellisiin asioihin, mutta rakentamislakiin on tullut muitakin muutoksia vastuisiin liittyen. Haastatelussa käytiin läpi sopimusasioiden lisäksi myös pääsuunnittelijaan ja rakentamishankkeeseen ryhtyvään liittyviä vastuumuutoksia.

Suurin pääsuunnittelijan vastuita koskeva muutos liittyy käyttö- ja huolto-ohjeen laatimiseen. Jatkossa käyttö- ja huolto-ohjeen laadinta on pääsuunnittelijan vastuulla. Soimakallion (2023) mukaan haasteeksi tulee helposti liian vähäinen aika. Tämän lisäksi pääsuunnittelija tarvitsee paljon tietoa muilta hankkeen osapuolilta. Yhdeksi haasteeksi voidaan muodostua tiedonkulkuun liittyvä haasteet (Korpelainen 2023; Montonen 2023; Soimakallio 2023).

Pääsuunnittelija ottaa harvoin hänelle lain mukaan annettua roolia projekteilla. (Somersalmi 2023) Rakentamislain kirjausten perusteella pääsuunnittelijan rooli koordinaation osalta kasvaisi, mikä myös tuo tarpeen pääsuunnittelijalle ottaa enemmän roolia projektilla. Somersalmen (2023) mukaan roolia olisi mahdollista ottaa enemmän, mutta pääsuunnittelijan voi olla hankala omaksua uutta rooliansa. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on vastuussa hankkeen kokonaisuudesta, jolloin rakentamishankkeeseen ryhtyvän ja pääsuunnittelijan roolit voivat mennä osittain päällekkäin.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän osalta vastuu voidaan tiivistää olemaan huolehtimisvelvollisuutta. Flinkin (2023) mukaan rakentamislain mukainen rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvoite on laaja, mutta se on myös perusteltua, koska hanketta tehdään juurikin rakentamishankkeeseen ryhtyvälle. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on siis huolehdittava, että hankkeella on riittävät resurssit tarvittavien tehtävien suorittamiseksi. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän ei siis tarvitse itse osata tehdä kaikkia lain velvoittamia asioita, mutta rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee varmistua siitä, että tehtäviä ovat hoitamassa sellaiset henkilöt, joilla on tarpeeksi osaamista annettujen tehtävien suorittamiseksi. Huolehtimisvelvollisuus voidaan katsoa laiminlyödyksi silloin, jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä ei ole millään tavoin pyrkinyt varmistamaan, että hanke on vietävissä loppuun asti hankituilla resursseilla. (Flink 2023)

Huolehtimisvelvollisuuden täyttäminen voi jatkossa vaatia enemmän rakentamiseen liittyvää ymmärrystä rakentamishankkeeseen ryhtyvältä. Useiden uusien selvitysten laadinta on rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuulla. Jatkossa korostuukin se, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee olla selvillä lakiuudistuksen tuomista uusista velvollisuuksista ja osata niiden pohjalta hankkia tarvittavia resursseja, jotta velvollisuudet saadaan suoritettua (Montonen 2023).

Vaikka huolehtimisvelvollisuutta pidetään laajana, osa haastateltavista näkee tietyissä rakentamislain kirjauksissa myös hyvää. Hyvänä asiana päävastuulliseen toteuttajaan liittyen on mahdollisuus nimetä päävastuulliseksi toteuttajaksi joku muu kuin rakentamishankkeeseen ryhtyvä. Tämä on kertarakennuttajien näkökulmasta hyvä asia, koska he voivat tällä tavoin vähentää omaa vastuutaan toteutuksen osalta (Haastateltava A 2023; Tuomi 2023).

Tässä luvussa mainitut vastuisiin ja sopimukseen liittyviä asioita ei ole täsmennetty koskemaan teollisuusrakentamista, mutta mainittujen asioiden voidaan olettaa koskevan kaikkea rakentamista. Suurimpien muutosten teollisuusrakentamisessa voidaankin olettaa kohdistuvan juuri vastuisiin ja sopimukseen liittyviin asioihin.

7.2.2 Luvat, luvan vaatimukset ja valitusoikeus

Siirtyminen rakentamislain mukaiseen sijoittamislupaan ja rakentamislupaan nähtiin osittain positiivisena muutoksena. Sijoittamisluvasta voi olla hyötyä suurille hankkeille, koska sillä voidaan poistaa tietty joukko luvasta valittajia, jolloin rakentamislupaa haettaessa valitusten määrän ei pitäisi olla enää niin suuri (Flink 2023; Soimakallio 2023). Todennäköisesti kovinkaan suuri joukko ei tule pyytämään erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, mutta esimerkiksi yleisluontoisen kaavan alueelle tulevien hankkeiden kohdalla

sijoittamisluvan hakeminen voi olla yksi tapa luoda varmuutta hankkeen toteutumisesta (Montonen 2023).

Siirtymisen rakentamislupaan oletetaan vähentävän rakennusvalvonnan työkuormaa, mitä voidaan pitää hyvänä asiana (Soimakallio 2023). Vaikka lupakynnystä on rakentamislupaan siirtymisen yhteydessä nostettu, ei se kuitenkaan oikeuta poikkeamaan kaavamääräyksistä tai muista rakentamista koskevista määräyksistä (Flink 2023). Lupakynnyksen noustessa on myös mahdollista, että kunnat alkavat lisätä rakennusjärjestyksiinsä sellaisia asioita, joita sinne ei yleensä olla laitettu, jotta kunnat pystyvät paremmin kontrolloimaan rakentamista (Soimakallio 2023). Tämä kasvattaisi samalla byrokratian määrää, jota pyrittiin rakentamislupaan siirtymällä vähentää.

Vaikka rakentamislupa nostaa lupakynnystä, ovat teollisuuden hankkeen lähtökohtaisesti aina luvanvaraisia, jolloin lupakynnyksen nostaminen ei tuo suurta muutosta eteen. Sijoittamislupaa käytettäessä lupaprosessista tulee kaksivaiheinen, mikä lisää byrokratian määrää (Flink 2023). Paras käytäntö olisi sellainen, jossa ympäristölupaa tarvitsevat hankkeet voisivat hakea samalla kertaa ympäristölupaa sekä rakentamislupaa, jotka käsiteltäisiin yhtenä kokonaisuutena (Haastateltava A 2023). Etenkin tehdashankkeissa ympäristöluvan merkitys on suuri. Tuomen (2023) mukaan on harvinaista, että ympäristöluvan saanut hanke ei saisi rakentamislupaa. Yleisesti ottaen ympäristöluvan saamista voidaan pitää teollisuudessa haastavampana kuin rakentamisluvan saamista. (Tuomi 2023) Voidaan siis päätellä, että teollisuuden hankkeille muutos rakentamislupaan ja sijoittamislupaan ei tuo toiminnan kannalta suurta helpotusta johtuen ympäristöluvan saamisen haastavuudesta.

Haastatteluissa aiheutti keskustelua myös rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettavien tietojen laajuus. Somersalmen (2023) mukaan suunnittelua ei ole järkevää viedä lupavaiheessa kovinkaan pitkälle, koska erilaisia vaihtoehtoja mietitään usein vasta lupavaiheen jälkeen. Jos kuitenkin tuleva rakentamislaki ja siihen liittyvät asetukset pakottavat suunnittelemaan rakennusta huomattavasti pidemmälle jo lupavaiheessa, tuhlaantuu siinä suuri määrä resursseja. (Somersalmi 2023) Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä pitäisi olla oikeus tuottaa viranomaisen rajapintaa vaan ne tiedot, joilla on viranomaisen kannalta merkitystä (Soimakallio 2023). Ei siis pakotettaisi hankkeen kannalta ylimääräisten tietojen tuottamiseen, koska se lisää kustannuksia ja voi johtaa saman työn tekemiseen useaan kertaan.

Yksi huomaamattomammista muutoksista rakentamislakiin on tehty liittyen valitusoikeuksiin. Rakentamislaisissa on painotettu kulttuuriperinnön sekä historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten vaalimista. Esimerkiksi rakentamislain 12

§:ssä oleva kirjaus rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaalimisesta antaa liikaa valtaa viranomaisen mielikuvitukselle, mikä vaikeuttaa järkevien perustelujen laatimista luvan saamiseksi (Flink 2023).

Lupiin liittyvien valitusten määrän voidaan olettaa kasvavan tulevaisuudessa, koska valitusoikeus on useammalla taholla kuin ennen, mikä voi hankaloittaa hankkeen läpivientiä. Myös hieman epämääräiset termit, kuten kulttuuriarvo vaikeuttavat luvan saamisen ennakkointia, koska niitä ei ole suoraan sidottu esimerkiksi suojeltuihin rakennuksiin. Yllätyksiä voi tulla jatkossa sen suhteen, mitkä asiat todellisuudessa katsotaan kulttuurillisesti tai historiallisesti arvokkaiksi. (Montonen 2023)

Lupiin liittyviä haasteita aiheuttavat myös epämääräiset kirjaukset liittyen tapauksiin, jolloin rakentamista varten on haettava lupa. Montosen (2023) mukaan tulkintavaikeuksia aiheuttaa se, että lain mukaan vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpään rakentamiseen tarvitaan aina lupa, vaikka hanke ei tarvitsisi annettujen kriteerien mukaan lupaa. Tämän lisäksi rakennusjärjestyksestä voidaan lain mukaan poiketa vähäisen rakentamishankkeen osalta. Ei siis ole yksiselitteistä, milloin lupaa tarvitaan ja milloin ei, mikä voi johtaa kuntakohtaiseen vaihteluun. (Montonen 2023) Teollisuusrakentaminen voidaan kuitenkin olettaa olevan aina luvanvaraista toimintaa, mutta kuntien homogeenin toiminta auttaisi myös suurempien hankkeiden läpivientiä ja ennakoitavuutta.

Rakentamislaisissa on mainittu siirtymäsäännös, jonka mukaan vireillä olevat asiat käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaan tullessa olleita säännöksiä. Käytännössä siis lupahakemus käsitellään MRL:n mukaisesti, jos se lähetetään viranomaiselle ennen rakentamislain astumista voimaan. Muutoin lupahakemus käsitellään rakentamislain mukaisesti.

Teollisuusrakentamisessa suunnittelu voi kestää vuosia ja rakentamislaki voi astua voimaan ennen luvan lähettämistä. Tuomen (2023) mukaan tällaista tilannetta voitaisiin yrittää lähteä ennakoimaan viemällä suunnittelua eteenpäin rakentamislain mukaisesti jo ennen uuden lain astumista voimaan. Haastateltavan A (2023) mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta suurien hankkeiden kohdalla ei ole tarvetta lähteä tekemään suuria muutoksia pelkästään siirtymäsäännöksen takia. Suunnittelu on murtoosa suuresta investoinnista, jolloin tarvittavia muutoksia tehdään sitten uuden lain astuessa voimaan, jos sille tulee tarvetta. Tällainen tilanne yritetään kuitenkin välttää, jos se on järkevästi mahdollista. (Haastateltava A 2023)

7.2.3 Uudet selvitykset ja vaatimukset

Rakentamislain tavoitteet, kuten hiilineutraalius ja rakentamisen laadun parantaminen ovat suhteellisen laajoja tavoitteita, minkä takia niiden saavuttamiseksi tarvitaan tarkempia tavoitteita ja työkaluja. Rakentamislaisissa tavoitteita ja työkaluja ovat esimerkiksi rakennusten energiatehokkuus, elinkaariominaisuudet ja vähähiilisyys sekä niihin liittyvät selvitykset.

Vähähiilisyteen liittyvä ilmast selvitys ei ole pakollinen teollisuusrakennuksille. Ilmast selvitys saatetaan kuitenkin tehdä tulevaisuudessa, jotta teollisuuslaitosten vähähiilisen tai nollapäästöisen tuotannon lisäksi voidaan tuoda esille myös itse rakennuksen vähähiilisyys (Tuomi 2023). Taksonomia voi myös luoda tarpeen rakennuksen vähähiilisuuden laskennalliselle tarkastelulle (Haastateltava A 2023).

Rakennuksen elinkaariomaisuuksien, kuten ekologisuuden, pitkän käyttöiän sekä uudelleenkäytettävyyden uskotaan nostavan rakentamisen kustannuksia (Haastateltava A 2023; Hyrkkönen 2023; Kärkkäinen 2023; Mäkelä 2023). Kustannusten nousun lisäksi etenkin uudelleenkäytettävyyden ajateltiin olevan haasteellista toteuttaa. Se pidentää suunnitteluun käytettävää aikaa, jolloin myös rakennushankkeen läpivientiin käytettävä aika pidentyy (Mäkelä 2023).

Vanhojen rakenteiden uudelleenkäyttö on myös rakenteita koskevien määräysten puolesta haasteellista, koska rakenteilta vaadittava ominaisuudet saattavat muuttua rakenteen käyttöiän aikana niin, että niiden käyttäminen uudessa kohteessa ei ole enää mahdollista (Haastateltava A 2023; Hyrkkönen 2023) Uudelleenkäytettävissä rakennusosissa on olemassa vaara siitä, että kymmenien vuosien kuluessa havaitaan, että joku tällä hetkellä yleisessä käytössä oleva materiaali ei sovellukaan käyttötarkoitukseensa, jolloin sen uudelleenkäyttäminen ei olekaan mahdollista (Kärkkäinen 2023). Nämä asiat vaikeuttavat uudelleenkäytettävyyden lisäämistä entisestään.

Teollisuudessa prosessin toimintaikä saattaa olla 20–30 vuotta, jonka jälkeen prosessi ja sen mukana myös rakenteet muutetaan palvelemaan uutta prosessia. Tästä syystä muun muassa metsäteollisuuden rakennukset on suunniteltu muuntojoustaviksi esimerkiksi tekemällä varauksia suuremmille kuormituksille uusien laitteiden varalle. (Tuomi 2023) Näin ollen rakennuksen elinkaariominaisuuksista ainakin muunneltavuutta otetaan jo tälläkin hetkellä huomioon teollisuusrakentamisessa.

Materiaaliselosteen kohdalla pidettiin tärkeänä, että sen vaatimat tiedot eivät olisi liian yksityiskohtaisia, jotta välttyttäisiin liialliselta työltä (Haastateltava A 2023). Mäkelän (2023) mukaan materiaaliseloste on jossain määrin hyvä asia, mutta pakote materiaaliselosteen tekemisestä tulisi kohdistaa niille hankkeille, joille selosteesta olisi

todellisuudessa hyötyä. Esimerkiksi kauppakeskukset ja teollisuushankkeet olisivat sellaisia, joissa materiaaliselosteesta voitaisiin hyötyä. (Mäkelä 2023). Materiaaliselosteen hyödyt koettiin osittain myös vähäisiksi. Lähtökohtaisesti toteumapiirustuksista ja rakennusselosteesta on löydettävissä suurin osa käytetyistä materiaaleista, joten näiden tietojen kasaaminen tiettyyn formaattiin ei ole kaikissa tapauksissa hyödyllistä (Hyrkkönen 2023).

Materiaaliseloste on saanut kritiikkiä myös sen suhteen, missä kohtaa hanketta se tulee laatia. Materiaaliseloste tulee toimittaa rakentamislupaa varten ja se päivitetään hankkeen loppuksi. Flinkin (2023) ja Somersalmen (2023) mukaan suunnitelmia ei tarkoituksella viedä täysin valmiiksi asti lupavaiheessa, koska on hyvin todennäköistä, että suunnitelmiin tehdään vielä muutoksia hankkeen aikana. Jos kuitenkin materiaaliselosteen tekemiseen vaaditaan hyvällä valmiustasolla olevia suunnitelmia, johtaa se väistämättä moninkertaiseen työhön, koska alussa tehty materiaaliseloste ei suurella todennäköisyydellä vastaa enää tilannetta hankkeen lopulla, jolloin seloste täytyy tehdä uudelleen. (Flink 2023; Somersalmi 2023)

Materiaaliselosteesta ei haastatteluiden mukaan koettu olevan kaikissa tapauksissa hyötyä. Rakentamislain rakennuksen elinkaariominaisuuksia käsittelevän 39 §:n mukaan materiaaliseloste ei ole pakollinen teollisuusrakennuksille. Tästä syystä teollisuusrakennusten kohdalla materiaaliselosteen tekemisen hyödyt voidaan tapauskohtaisesti, jolloin seloste laaditaan vain, jos siitä on kokonaisuuden kannalta hyötyä. Näin voidaan säästää selosteen tekemiseen käytettyjä resursseja. Materiaaliselosteesta on tällaisessa tapauksessa mahdollista tehdä myös ”oman näköisensä”, koska sitä ei ole lain mukaan rakentamisluvan edellytys eikä sitä vaadita päivitettäväksi rakentamisen loppua.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys ei tuo suuria muutoksia nykyiseen, koska erilaisia purkuselvityksiä tehdään jo tälläkin hetkellä. Esimerkiksi uuden tehtaan paikalta purettavien vanhojen rakenteiden purkumateriaalien määriä ja tyyppejä arvioidaan tälläkin hetkellä, jotta purkamisesta koituvia kustannuksia voidaan arvioida etukäteen. (Tuomi 2023) Selvityksen tyyppi tai muoto voi kuitenkin muuttua uuden lain takia, vaikka sisältö pysyisikin melkein samana. Todellisuudessa laskentaa hoitavat konsultit (Haastateltava A 2023; Tuomi 2023), jolloin uusi selvitys ei tuota haasteita rakentamishankkeeseen ryhtyvälle, mutta kustannukset voivat nousta konsultteja käytettäessä.

Rakentamislain (751/2023) 16 §:n mukaan purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä hankkeen valmistuttua. Päivittämiseen tarvittavat tiedot ovat todellisuudessa usein urakoitsijalla, koska urakoitsija järjestää materiaalien pois kuljettamisen. Tästä

syystä urakoitsijoilla käytössä olevien järjestelmien olisi tarve tukea materiaalitietojen keräämistä. Kärkkäisen (2023) mukaan rakennusliikkeillä on tälläkin hetkellä osaamista eri materiaalien lajittelusta ja arvioinnista, mutta opittavaakin on vielä. Tämän lisäksi ei ole tarkkaan tiedossa millaista tietoa selvitykseen tarvitaan, koska asetus selvitykseen liittyen ei ole vielä valmistunut. Todellinen tarve osaamiselle voidaan arvioida asetuksen valmistumisen jälkeen. (Kärkkäinen 2023)

7.2.4 Osaaminen

Rakentamislain vaatimien velvoitteiden täyttäminen tulee vaatimaan uudenlaista osaamista etenkin suunnittelun osalta, mutta myös urakoitsijat ja rakentamishankkeeseen ryhtyvä voivat hyötyä uusien taitojen opettelusta. Suurimmat muutokset tulevat keskittymään tietomalleihin, vähähiilisyyteen ja elinkaariominaisuuksiin.

Suunnitelmien muuttumisen tietomallimuotoisiksi tai muutoin koneluettavaan muotoon ei oleteta tuovan suuria muutoksia rakentamishankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta, koska etenkin teollisuuden yritykset ulkoistavat suunnittelun. Usein käytössä ovat suuremmat suunnitteluun erikoistuneet yritykset, jolloin tietomallien käyttö ei todennäköisesti muodostu ongelmaksi. (Haastateltava A 2023; Tuomi 2023) Korjausrakentamisessa haasteeksi voi kuitenkin tulla tilanne, jossa vanhat rakennukset on mallinnettava tietomallipohjaisen suunnittelun tueksi. Myös suunnittelun kustannusten odotetaan nousevan johdun suunnittelun tarkkuuden lisäämisestä ja sitä kautta suunnitteluprosessin pitkittymisestä. (Haastateltava A 2023) Tilannetta voi helpottaa etenkin isojen rakennusten kohdalla niin sanotut digitaaliset kaksoset (Tuomi 2023), joita voidaan käyttää hyväksi tulevien korjausten suunnittelussa.

Myöskään käyttö- ja huolto-ohjeen muuttumista tietomallimuotoiseksi tai muutoin koneluettavaan muotoon ei nähty rakentamishankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta ongelmalliseksi. (Haastateltava A 2023; Tuomi 2023) Käyttö- ja huolto-ohje koostuu monista eriosista, jolloin rakentamishankkeeseen ryhtyvällä voi kuitenkin olla jatkossa tarve kiinnittää asiaan enemmän huomiota ja olla aktiivisempi asian suhteen (Tuomi 2023).

Suunnittelun kannalta tietomallipohjaisen suunnittelun voidaan sanoa olevan jo tällä hetkellä hyvällä tasolla. Odotettavissa on, että tietomalleihin liittyvät vaatimukset eivät aiheuta suurelle osalle suunnittelijoista ongelmia. (Soimakallio 2023; Somersalmi 2023) Osalle siirtymä tietomallipohjaiseen suunnitteluun voi kuitenkin kestää kauemmin kuin toisilla (Korpelainen 2023). Tietomallimuotoista suunnitelmaa ei kuitenkaan nähty järkeväksi kaikkien hankkeiden kohdalla. Suurempien kohteiden, kuten kerrostalojen ja toimistorakennusten kohdalla tietomallimuotoinen suunnittelu on perusteltua, mutta

esimerkiksi saneerauskohteet ovat sellaisia, joissa tietomallimuotoisen tai muutoin koneluettavassa muodossa olevan suunnitelman käyttö ei välttämättä ole perusteltua (Somersalmi 2023).

Tietomallimuotoisen suunnittelun rinnalla vähähiilisyteen liittyvät taidot, kuten ilmastaselvityksen laadintaan vaadittavat taidot ovat hyvällä tasolla. Hiilikädenjäljen laskennassa haasteena ei ole osaaminen vaan tarvittavien tietojen tarkkuus ja ajantasaisuus. Erityisesti arvoketjun päästöistä ei aina ole saatavilla tarkkaa ja päivittyvää informaatiota. Laskennassa käytettävien tietokantojen ajantasaisen tiedon ylläpitäminen voi tulevaisuudessa luoda haasteita laskennalle, jos tietoja ei päivitetä vastaamaan todellisuutta. (Soimakallio 2023) Taitoja vähähiilisyteen liittyen voidaan hyödyntää myös teollisuusrakentamisessa, vaikka ilmastaselvitys ei ole pakollinen teollisuusrakennuksille.

Ilmastonmuutoksen kannalta on olennaista tuoda vähähiilisyys osaksi kaikkia rakentamishankkeita. Korpelaisen (2023) mukaan vähähiilisyys tulee olla yksi lähtökohta rakentamiselle niin suunnittelijan kuin rakennuttajankin näkökulmasta. Tälläkin hetkellä on nähtävissä, että suuret sijoittajat ja muutkin tilaajat haluavat vähähiilisiä rakennuksia, mikä on tärkeää vähähiilisen rakentamisen edistämisen kannalta. (Korpelainen 2023) Rahoittajat voivat siis suosia vähähiilisiä rakennuksia, jolloin myös teollisuusrakennuksien vähähiilisyyden raportointi voi auttaa rahoituksen saamisessa.

Elinkaariominaisuuksiin liittyvä osaaminen on selkeästi heikompaa kuin tietomalleihin tai vähähiilisyteen liittyvä osaaminen. Soimakallion (2023) mukaan Suomessa ei ole traditiota rakennusosien uudelleenkäytöstä. Suunnittelijat ovat tottuneet viemään suunnittelua turvallisuus, terveellisyys ja taloudellisuus edellä, joten vielä uusi elinkaariajattelu ja etenkin rakennusosien uudelleenkäytettävyys eivät tule suunnittelijoilla luonnostaan. Uudelleenkäytettävyyden esteenä onkin usein ajatus, että uudelleenkäytettävät osat olisivat laadultaan huonompia. Osassa tapauksista rakennusosien ominaisuudet ovatkin voineet hyvinkin heikentyä ja tästä syystä olisikin tarve uusille laadunvalvonnan työkaluille, joilla uudelleenkäytettäväksi ajateltujen rakennusosien kunto voitaisiin tarkistaa luotettavasti. (Soimakallio 2023) Suunnittelijoilta vaaditaan uudenlaista osaamista elinkaariominaisuuksiin liittyen sekä syvällisempää ymmärrystä myös muista suunnittelualoista, jotta rakenteet saadaan suunniteltua uudelleenkäytettäviksi (Mäkelä 2023).

Somersalmen (2023) mukaan muunneltavuuteen, purettavuuteen ja uudelleenkäytettävyyteen liittyen kaikkia hankkeita ei pysytä sääntelyllä ohjaamaan. Näiden tavoitteiden tulisi olla rakentamishankkeeseen ryhtyvän määriteltävissä hankekohtaisesti. (Somersalmi 2023) Tämä voisi auttaa myös teollisuusrakentamisen hankkeissa, joissa toiminnallisuus on usein suurin prioriteetti. Teollisuusrakennusten suunnittelua viedään usein

eteenpäin juuri toiminnallisuus ja muunneltavuus edellä. Uudelleenkäytettävyys voi tuoda suunnitteluun lisähaasteita, jotka vaikeuttavat tai pidentävät suunnitteluprosessi, ellei uudesta tavoitteesta voida perustellusti poiketa.

7.2.5 Urakointi

Rakentamislain tuomilla muutoksilla ei odoteta olevan yhtä suurta vaikutusta urakoitsijoihin kuin mitä sillä on hankkeen muihin osapuoliin. Osa rakentamislain tuomista muutoksista on kuitenkin sellaisia, että niillä on vaikutusta myös urakointiin. Haastatteluissa nostettiin esille tietomallit sekä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuulla on vaikutusta urakointiin, jos rakentamislain 95 §:n kirjausta päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta sovelletaan suoraan pykälässä kirjatun perusteella. Edellytyksenä on kuitenkin, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä nimeää urakoitsijan päävastuulliseksi toteuttajaksi. Jos urakoitsija nimetään päävastuulliseksi toteuttajaksi, voidaan Mäkelän (2023) mukaan olettaa, että urakkahinnat tulevat nousemaan uusien tehtävien takia. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuseen liittyvät kirjaukset suosivat myös sellaisia urakkamuotoja, joissa urakoitsija on mukana myös suunnittelussa, jotta urakoitsija voi varmistua laatuvaatimusten täyttymisestä. (Hyrkkönen 2023; Mäkelä 2023)

Urakoitsijan nimeäminen päävastuulliseksi toteuttajaksi ei väistämättä aiheuta ongelmia hankkeilla vaan niistä voidaan keskustella aina tapauskohtaisesti. Ei siis ole odotettavissa, että urakoitsijat eivät lähtökohtaisesti hyväksyisi heidän nimeämistään päävastuulliseksi toteuttajaksi. Pienemmät yritykset voivat kuitenkin olla epäedullisessa asemassa isoihin yrityksiin nähden, koska suuremmilla yrityksillä saattaa olla omia suunnittelijoita, jotka auttavat tilanteessa, jossa urakkaan lähdetään mukaan jo suunnitteluvaiheessa. Päävastuulliseksi toteuttajaksi nimeäminen luo rakentamiseen liittyen suuremman vastuun ja enemmän tehtäviä, jolloin suuremmat yritykset ovat kilpailutilanteessa vahvemmassa asemassa pieniin verrattuna, mikä ei ole kilpailun kannalta hyödyllistä. (Hyrkkönen 2023)

Urakoinnin kannalta tietomalleilla voidaan helpottaa tiettyjä tehtäviä huomattavasti. Yleisesti ottaen etenkin suurempien urakoitsijoiden valmius tietomallien käyttöön on jo tällä hetkellä hyvällä tasolla (Kärkkäinen 2023). Mäkelän (2023) mukaan tietomalleilla voidaan helpottaa huomattavasti urakkalaskentaa, mutta tietomalleista on apua myös rakentamisen aikana esimerkiksi määrien laskennassa. Edellytyksenä on kuitenkin, että tietomalli on tehty huolellisesti, jolloin tietomallista otettuihin tietoihin voidaan luottaa. (Mäkelä 2023) On kuitenkin huomioitava, että tietomallien tehokkaaseen käyttämiseen

vaaditaan usein investointeja ainakin ohjelmistojen osalta, jolloin näitä kustannuksia voidaan joutua siirtämään urakkahintoihin.

Osa työmaalla toimivista henkilöistä ei ole tottunut käyttämään tietomalleja eikä etenkin iäkkäämpien henkilöiden ole yksinkertaista alkaa opettelemaan tietomallien käyttöä. Tätä varten työmaille tarvitaan nuorempaa henkilöstöä, jolla on usein parempi osaaaminen ohjelmistojen käytöstä. (Hyrkkönen 2023; Kärkkäinen 2023) Usean henkilön pitäminen työmaalla tietomallien takia ei kuitenkaan ole Hyrkkösen (2023) mukaan kaikissa hankkeissa perusteltua. Tästä syystä olisi tärkeää tuoda tietomallipohjaisiin suunnitelmiin jokin järjevä siirtymäaika, jotta sekin osa henkilöstöstä, joka ei ennen ole käyttänyt tietomalleja, voisi opetella niiden käytön. (Hyrkkönen 2023)

Teollisuudessa etenkin pienemmillä hankkeilla voidaan käyttää pienempiä urakoitsijoita. Rakentamislain tuomat uudet veloitteet voivat haastatteluiden perusteella aiheuttaa tilanteen, jossa pienempien yritysten on vaikea kilpailla suurempien yritysten kanssa. Jatkossa on siis mahdollista, että suurempaan osaan tulevista teollisuusrakentamisen hankkeista valitaan urakoitsijaksi pienemmän yrityksen sijasta suurempi yritys, mikä voi nostaa rakentamiskustannuksia aiempaan verrattuna.

7.2.6 Pätevyudet

Rakentamislain astuessa voimaan työnjohtajien ja suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset ja vaativuusluokat muuttuvat. Työnjohtajien ja suunnittelijoiden kelpoisuutta ei enää jatkossa tarkastella hankekohtaisesti vaan kelpoisuuden osoittaminen hoidetaan todistuksen avulla.

Osaan työnjohtajien kelpoisuusvaatimukseen on lisätty vaatimuksia, joiden perusteella alemman tason tehtävästä on oltava tietty määrä kokemusta, jotta voi toimia ylemmän tason tehtävässä. Haastateltava A (2023) pitää tätä hyvänä, koska työnjohdon tehtävät ovat sellaisia, jotka opitaan työtä tekemällä eikä opiskelemalla. Hyrkkösen (2023) mielestä olisi tärkeää, että kyvykkyys työtehtävän hoitamiseen voitaisiin esittää myös perusteluita antamalla, koska osa henkilöistä on sellaisia, jotka ovat kyvykkäitä toimimaan tiettyssä tehtävässä jo pienen ajan jälkeen. Pätevyys pitäisi olla perusteltavissa myös suoritettujen työtehtävien perusteella. (Hyrkkönen 2023)

Suunnittelijoiden pätevyysiin liittyvissä muutoksissa nähtiin myös huonoja puolia. Korpelainen (2023) pitää ikävänä muutoksena tilannetta, jossa pääsuunnittelijalle ei enää tarvitse MRL:n 120 e §:n mukaisesti täyttää rakennus- tai erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksia vähintään samalta tasolta kuin kyseisen rakennushankkeen vaativimmassa suunnittelutehtävässä. Ei toivottu muutos on myös tavanomaisesta

suunnittelutehtävästä vuosimääräisen kokemuksen poistaminen, koska suurin osa rakennuksista menee tähän luokkaan ja jatkossa suoraan opiskelemasta tuleva henkilö voisi aloittaa tavanomaisten suunnittelutehtävien tekemisen. (Korpelainen 2023) Jälkimmäisen muutoksen ei kuitenkaan uskota vaikuttavan teollisuusrakentamiseen, koska teollisuusrakennukset ovat usein tavanomaista tasoa vaativampia.

Todellisuudessa suurimmat vaatimukset pätevyyksille ja referensseille tulevat tilaajilta eikä rakennusvalvontaviranomaiselta (Hyrkkönen 2023; Soimakallio 2023). Erityisesti julkisissa hankkeissa referenssivaatimukset ovat erityisen kovia, mikä pienentää kilpailua (Hyrkkönen 2023). Teollisuuden rakentamishankkeisiin ryhtyvien kannattaa siis enemmän neuvotella tarjoajien kanssa kuin laittaa tarjouspyynnön ehdoiksi niin tiukat referenssit, että tarjoajia on pahimmassa tapauksessa vain yksi tai kaksi. Useammalla tarjouksella mahdollistetaan kilpailu sekä molempia osapuolia tyydyttävä lopputulos.

Siirtymistä todistukseen pidettiin yleisesti hyvänä asiana. Mäkelän mukaan (2023) todistuksen avulla voidaan poistaa eri kuntien välillä olevia eroja, koska kelpoisuuden toteaminen tai hyväksyminen ei ole enää tietyn rakennusvalvonnassa toimivan käsissä. Todistusta laadittaessa on kuitenkin ymmärrettävä, että samankaltaiset rakennukset voivat vaatimuudeltaan erota huomattavasti esimerkiksi paikkakunnan puolesta. On eri asia olla mukana rakentamassa kerrostaloa pääkaupunkiseudulle kuin jollekin pienelle paikkakunnalle. Tällaiset asiat pitäisi pystyä huomioimaan todistusta hankittaessa. (Mäkelä 2023)

Todistusten osalta on tärkeää, että niiden hinnoittelu on järkevää, koska pätevyysien hakeminen ylläpitäminen voi olla pienemmille yrityksille tuntuva kustannuserä. Todistuksen myöntämisen pitää myös olla ajallisesti sujuvaa eikä todistuksen saamisessa voi mennä pitkiä aikoja. (Soimakallio 2023)

7.2.7 Haastatteluissa esille nousseet muut asiat

Haastatteluissa käytiin keskustelua siitä, mitkä tahot voisivat hyötyä rakentamislain tuomista muutoksista. Haastatteluilla pyrittiin havainnollistamaan myös niitä tahoja, jotka eivät välttämättä näe rakentamislain tuomia muutoksia heidän kannaltaan toivottavina.

Haastatteluissa arvioitiin, että konsultit voivat hyötyä rakentamislain tuomista muutoksista. Hyödyn uskotaan tulevan uusista selvityksistä, joita rakentamishankkeeseen ryhtyvät tulevat suurella todennäköisyydellä teettämään konsulteilla. (Flink 2023; Soimakallio 2023) Flinkin (2023) mukaan laissa korostetuilla vastuilla voi olla painoarvoa esimerkiksi urakoitsijoille, mikä voi tuoda helpotusta rakentamishankkeeseen ryhtyvälle, vaikka

suurin osa vastuista realisoituukin sopimusten kautta. Pätevyyksiä myöntävät tahot voivat myös hyötyä uudesta todistuksiin painottuvasta järjestelmästä. (Flink 2023)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän kannalta epäsuotuisana voidaan pitää oletettavissa olevaa rakentamisen hinnan nousua, jolla on suoraan vaikutusta hankkeiden kustannuksiin. (Flink 2023, Montonen 2023). Myös byrokratian lisääntyminen, mikä ei ole minkään osapuolen kannalta hyvä asia, koska se voi johtaa helposti työmäärän lisääntymiseen (Kärkkäinen 2023; Somersalmi 2023).

Lakiuudistus tuottaa vielä tällä hetkellä urakoitsijoissa epävarmuutta hieman epämääräisten kirjausten takia ja vielä ei ole selvää onko urakoitsijoilla kykyä ja halua kantaa tiettyjä vastuita (Soimakallio 2023). Päävastuulliseen toteuttajaan liittyvät kirjaukset voivat tuottaa urakoitsijoille haasteita, jos tilaajat pyrkivät työntämään vastuuta urakoitsijoille käyttämällä sopimuksissa liiallisen tiukkoja kirjauksia (Flink 2023). Tulkinnat päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuseen liittyen voivat tilaajien välillä erota toisistaan, mikä voi johtaa urakoitsijoiden kannalta epäsuotuisaan tilanteeseen.

Haastatteluiden perusteella rakentamislain tavoitteita voidaan pitää yleisesti hyvinä. Ilmaston ja ympäristön huomioon ottaminen nähdään hyvänä asiana (Flink 2023; Haastateltava A 2023; Kärkkäinen 2023; Montonen 2023; Mäkelä 2023; Tuomi 2023). Vähähiilisyteen liittyvissä selvityksissä on kuitenkin huomioitava, että sen tuomat laskentamallit ovat poliittisella päätöksellä tehtyjä, jolloin ne eivät välttämättä ota huomioon kaikkea, mitä todellisuudessa ilmaston kannalta olisi tarpeellista ottaa huomioon ja voivat näin ollen ohjata vääränlaisiin toimenpiteisiin (Flink 2023).

Uudet tavoitteet ja niiden tuomat uudet toimenpiteet aiheuttivat kuitenkin myös toisenlaista keskustelua. Vaikka tavoitteet ovat yleisesti ottaen hyviä, pitää niiden toteuttaminen kuitenkin tehdä järkevästi. Hyrkkösen (2023) ja Mäkelän (2023) mukaan rakentamisessa on ajeltava tarkoituksenmukaisuutta ja on tehtävä sellaisia asioita, jotka luovat arvoa rakennuksen käytön kannalta. Tämän takia olisi järkevää, että rakentamisen kustannusten noustessa ei pyrittäisi lisäämään ylimääräistä työtä, joka nostaa kustannuksia ennestänsä. Uusien toimenpiteiden tarpeellisuuden arviointi olisi hyvä käydä läpi hankekohtaisesti. (Hyrkkönen 2023; Mäkelä 2023)

Alueidenkäyttöön liittyvän alueidenkäyttölain päivitystä ei ole vielä tehty, joten sen tuomien muutosten vaikutuksia ei pystytä vielä arvioimaan. Haastateltava A (2023) pitää tärkeänä, että kaavojen merkitys pysyisi ennallaan eikä niiden asemaa lähdetäisi heikentämään. Tällä hetkellä asemakaavojen aseman tunnetaan heikentyneen ja erilaisten selvitysten määrän kasvaneen, mikä vaikeuttaa etenkin suurien hankkeiden aloitusta. (Haastateltava A 2023)

Haastatteluiden perusteella rakentamislain tuomissa muutoksissa voidaan ajatella olevan mukana hyödyllisiäkin asioita. On kuitenkin havaittu, että laissa on parannettavaa, jotta sen tulkitseminen ja hyödyntäminen jokapäiväisessä toiminnassa olisi yksinkertaisempaa. Jos lakiin tehdään muutoksia, tulisi muutosten olla sellaisia, että niillä voidaan helpottaa rakentamistoimintaa eikä toisin päin. Rakentamistoiminnan helpottamisella voitaisiin ehkäistä muun muassa jatkuvaa rakentamiskustannusten nousua, mikä hidastaa rakentamisen kasvua.

8. TUTKIMUSTULOSTEN POHDINTA

Tutkimuksessa on käyty laajasti läpi rakentamislain tuomia muutoksia ja niiden vaikutuksia teollisuusrakentamiseen. Tutkimuksen keskeisimmät tulokset on koottu tähän lukuun. Tulosten luotettavuuden kannalta on tärkeää arvioida myös tutkimuksen onnistumista, jotta mahdolliset tutkimuksen epäkohdat osataan ottaa huomioon tutkimustuloksia pohdittaessa. Myös tulosten yleistettävyys on käsitelty tässä luvussa.

8.1 Keskeiset tulokset

Teollisuusrakentamisen kannalta keskeisimmät rakentamislain tuomat muutokset ja niiden vaikutukset liittyvät vastuisiin, lupiin, valitusoikeuksiin sekä tietomalleihin. Vähähiilisyiden ja elinkaariominaisuuksien kohdalla on hyvä huomata, että ennakkoon merkittäviltä vaikuttavilla muutoksilla ei olekaan niin suurta vaikutusta teollisuusrakentamiseen kuin mitä niillä ajateltiin olevan. Myös tällaisten huomioiden tekeminen on keskeistä rakentamislain kokonaisvaikutusten arvioinnin kannalta.

Vastuiden kannalta suurimman muutoksen tuo uusi kirjaus päävastuullisesta toteuttajasta ja päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta. Päävastuulliselle toteuttajalle on annettu velvoitteita useammassa rakentamislain pykälässä, mutta suurimpien vaikutusten voidaan olettaa tulevan 95 §:stä, jossa käsitellään päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta. Pykälä on itsessään hyvin epämääräinen, mikä tekee sen tulkitsemisesta vaikeaa. Hallituksen esityksessä annettujen pykälästä kertovien perustelujen ja itse pykälän kirjausten voidaan ajatella olevan keskenään ristiriidassa (Flink 2023; Montonen 2023; Somersalmi 2023).

Tästä syystä on todennäköistä, että pykälän kirjaukset aiheuttavat sekaannuksia esimerkiksi sopimuksia tehtäessä, kun ei ole selvää tietoa, miten kirjaukset olisivat järkevintä tehdä. Myös itsessään uusi nimeke voi aiheuttaa sekaannuksia muiden samalta kuulostavien, mutta eri asiaa tarkoittavien nimikkeiden takia. Vaarana on, että esimerkiksi pääurakoitsija, päätoteuttaja ja päävastuullinen toteuttaja menevät sopimuksia tehtäessä sekaisin.

Päävastuullisena toteuttajana toimii rakentamishankkeeseen ryhtyvä, jos päävastuulliseksi toteuttajaksi ei nimetä toista toimijaa. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on siis mahdollista vähentää omaa toteutukseen liittyvää vastuutaan, mutta vielä on epäselvää kuinka valmiita toiset hankkeen osapuolet ovat ottamaan vastaan äsken mainittua vastuuta. Osassa urakkamuodoista urakoitsijan nimeäminen päävastuulliseksi toteuttajaksi

on luontevampaa kuin toisissa, mikä voi tulevaisuudessa vähentää esimerkiksi jaetun urakan käyttämistä teollisuusrakentamisessa, koska urakoitsijat eivät halua olla vastuussa toisten urakoitsijoiden töistä.

Päävastuullisen toteuttajan vastuiden lisäksi rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on rakentamislain mukaan laaja huolehtimisvelvollisuus (Flink 2023). Huolehtimisvelvoite ei kuitenkaan tarkoita, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulisi itse osata tehdä kaikki rakentamislainsäädännön velvoitetut asiat vaan rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on velvollisuus varmistaa, että tehtäviä ovat hoitamassa sellaiset henkilöt, joiden avulla päästään vaatimusten mukaiseen lopputulokseen. Huolehtimisvelvollisuuden täyttämisen voidaan ajatella olevan jatkossa haastavampaa esimerkiksi uusien selvitysten, lupaprosessin muuttumisen sekä tietomallien takia. Jatkossa rakentamishankkeeseen ryhtyvän kannalta onkin kriittistä, että tiedossa ovat ne kaikki tehtävät, jotka kuuluvat rakentamishankkeeseen ryhtyvälle (Montonen 2023), jotta huolehtimisvelvoite voidaan täyttää hankkimalla oikeanlaiset resurssit tehtävien hoitamiseksi.

Rakentamislain astuessa voimaan luovutaan MRL:n mukaisesta luokittelusta toimenpidedelupaan ja rakennuslupa. Jatkossa on vain yksi rakentamislupa. Samalla luvanvaraisten hankkeiden lupakynnystä kasvatetaan, minkä tarkoituksena on vähentää byrokratiaa (Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön ja siihen liittyviksi laeiksi 139/2022). Lupakynnyksen nostaminen ei kuitenkaan tuo helpotusta teollisuusrakentamiseen, jossa kaikki rakentaminen on lähes poikkeuksetta luvanvaraista toimintaa.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi halutessaan pyytää rakennusvalvontaviranomaista ratkaisemaan erikseen rakennuksen sijoittamiseen liittyvän sijoittamisluvan. (Rakentamislaki 751/2023, 43 §) Sijoittamislupaa varten suunnittelua ei tarvitse viedä yhtä pitkälle kuin rakentamislupaa varten, jolloin voidaan säästää suunnittelukustannuksissa, jos rakennuksen sijoittamiseen halutulle paikalle ei saada hyväksyntää. Tämä nähdään positiivisena etenkin isojen teollisuushankkeiden näkökulmasta, joissa myös suunnittelukustannukset ovat suuria. Mahdollisuus sijoittamisluvan hakemiseen voi siis olla hyödyllistä joidenkin hankkeiden kohdalla, mutta haastatteluiden perusteella tehtäville haettavan ympäristöluvan saaminen on usein huomattavasti hankalampaa kuin rakentamisluvan saaminen. Todellisuudessa rakentamisen esteeksi tulee siis esimerkiksi ympäristölupa eikä rakentamislupa.

Lupia haettaessa on huomioitava myös, että ennen rakentamislain voimaantuloa haetut luvat käsitellään MRL:n säännösten mukaisesti, mutta 1.1.2025 alkaen hakemukset käsitellään rakentamislain mukaisesti. Tämä voi aiheuttaa tilanteen, jossa suunnittelua on viety eteenpäin MRL:n mukaisesti, mutta hakemus jätetään vasta rakentamislain

astuttua voimaan, jolloin se myös käsitellään rakentamislain mukaisesti. Vaarana on, että lupaa ei myönnetä tällaisella tilanteella ja suunnittelu joudutaan aloittamaan uudelleen, mikä aiheuttaa lisäkustannuksia. Lisäkustannukset voivat hankkeen koosta ja tyyppistä riippuen aiheuttaa haasteita hankkeen läpiviennille.

Lupiin liittyviin valitusoikeuksiin on rakentamislain mukana tullut useita muutoksia ja valitusoikeutta on laajennettu useissa tilanteissa. Muutoksia tehdään rakentamisluvasta, toteuttamisluvasta sekä purkamisluvasta valittamiseen. Museoviranomaisella on jatkossa laajempi valitusoikeus. Museoviranomaisen lisäksi muutoksena on, että valitusoikeus on tietyissä tapauksissa myös rekisteröidyillä yhteisöillä, jotka vaalivat kulttuuriperintöä sekä vaikuttavat rakennetun ympäristön laatuun.

Museoviranomaisen valitusoikeus koskee vain suojeltuja rakennuksia. Suurin osa teollisuusrakennuksista ei ole suojeltuja, joten tällä muutoksella ei oleteta olevan suurta vaikutusta teollisuusrakentamiseen. Rekisteröidyt yhteisöt voivat kuitenkin muodostua ongelmaksi myös teollisuusrakentamisen kohdalla, koska ei ole selvää kuvaa, mitkä kaikki tahot kuuluvat tähän määritelmään, jolloin valituksia voi tulla aivan uusilta tahoilta, jotka eivät ennen ole voineet tai halunneet ottaa kantaa rakentamiseen. Lisäksi valitusten ennakoitavuutta hankaloittaa määritelmä kulttuuriperintö, jota ei ole täsmennetty. Tästä syystä jatkossa voi tulla yllätyksenä, mihin asioihin valituksissa voidaan vedota kulttuuriperintöön liittyen. Odotettavissa on, että luvanhakuprosessi voi olla aiempaa haastavampi ennen kuin toimintatavat ovat vakiintuneet ja valitukset ovat paremmin ennakoitavissa.

Yksi rakentamislain tavoitteista on digitaalisuuden kehittäminen ja jatkossa suunnitelmat tuleekin tehdä tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa. Tietomalleja sekä koneluettavuutta hyödynnetään jatkossa myös käyttö- ja huolto-ohjeen kohdalla. Tietomallit eivät kirjallisuustutkimuksen sekä haastatteluiden perusteella tule aiheuttamaan suuria ongelmia teollisuusrakentamisessa, koska tietomalleihin liittyvä osaaminen on jo tällä hetkellä hyvällä tasolla. Haastattelujen perusteella muutos tietomallimuotoiseen suunnitteluun ei tuota suuria haasteita rakentamishankkeeseen ryhtyville, koska suunnittelu on hyvin usein ulkoistettu toiselle toimijalle.

Suurin osa suunnitelmista tuotetaan tälläkin hetkellä tietomallien avulla ja tietomallit ovat käytössä myös työmailla. Teollisuuden hankkeilla suunnittelua tekevät usein suuremmat suunnitteluun erikoistuneet yritykset, joilla on hyvä osaaminen tietomalleista. Urakoitsijoiden voi kuitenkin toimia pienempiä rakennusyrityksiä, jotka eivät ole tottuneet käyttämään tietomalleja ja investoinnit osaamisen kehittämiseksi voivat olla tällaisille yrityksille hankalia toteuttaa. Tästä syystä pienemmät yritykset voivat olla kilpailun kannalta

epäsuotuisammassa asemassa kuin suuret, koska suurten yritysten henkilöstössä on usein osaamista tietomalleista, vaikka kaikki yrityksen henkilöt eivät niitä osaisikaan käyttää. Jatkossa on siis mahdollista, että suurempi osa urakoista tehdään keskisuuren tai suuren yrityksen toimesta, millä voi olla korottava vaikutus rakentamiskustannuksiin.

Äsken mainittujen asioiden lisäksi rakentamislaisissa havaittiin olevan myös sellaisia muutoksia, jotka ovat merkittäviä esimerkiksi asuinrakentamisen kannalta, mutta eivät aiheuta toimenpiteitä teollisuusrakennuksien yhteydessä. Tällaisia ovat rakentamislain (751/2023) 38 §:n mukainen ilmastaselvitys, jolla raportoidaan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki sekä 39 §:n mukainen materiaaliseloste, joka sisältää tiedot käytetyistä tuotteista ja materiaaleista. Mahdollisuus näiden selvitysten pois jättämiseen rakentamislupaa haettaessa pienentää ennen rakentamisluvan hakemista tulevia kustannuksia ja nopeuttaa rakentamislupa-aineiston kokoamista.

On kuitenkin huomioitava, että teollisuusrakennuksen kanssa samalle tontille rakennettavien varastojen ja toimistorakennuksen rakentamislupaa varten tarvitaan äsken mainitut selvitykset. Mahdollisuudesta jättää selvitykset tekemättä koskee vain rakentamislain 37 §:ssä mainittuja rakennuksia, joihin muun muassa teollisuus- ja korjaamorakennukset kuuluvat, mutta varasto- ja toimistorakennukset eivät.

Vaikka rakennus olisi äsken mainitulla listalla, tulee rakentamishankkeeseen ryhtyvän silti huolehtia, että rakennus rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi, ekologiseksi sekä tavoitellulta tekniseltä käyttöiältään pitkäikäiseksi. (Rakentamislaki 751/2023, 38 ja 39 §) Näitä velvoitteita ei ole laissa tarkennettu, mikä vaikeuttaa niiden toteuttamista, mutta tulevat asetukset voivat tarkentaa laissa annettuja kirjauksia, jonka jälkeen vaikutuksia voidaan arvioida tarkemmin. Haastatteluiden perusteella voidaan kuitenkin todeta, että vähähiilisyyteen ja elinkaariominaisuuksiin liittyvät velvoitteet koskevat vahvemmin muuta kuin teollisuusrakentamista.

Kokonaisuudessaan rakentamislain tavoitteet nähtiin niin kirjallisuustutkimuksen kuin haastattelututkimuksenkin perusteella hyvinä. Laki ei kuitenkaan haastatteluiden perusteella vielä ole kokonaisuudessaan täysin toimiva paketti. Muun muassa lupaprosessi ja rakentamisluvan vaatimat selvitykset aiheuttavat helposti tilanteita, jossa samat asiat joudutaan tekemään moneen kertaan. Byrokratiankaan ei oleteta haastatteluiden perusteella oleellisesti vähenevän. Nämä sekä vähähiilisyyteen ja elinkaariomaisuuksiin liittyvät vaatimukset tulevat nostamaan rakentamisen kustannuksia, mikä voi laskea investointihalukkuutta teollisuuden toimijoiden keskuudessa. Tutkimuksen perusteella rakentamislakia pitäisi osittain muuttaa ja asetukset tulee valmistella huolellisesti, jotta rakentamisesta saataisiin sujuvampaa ja siirtymä uuteen lakiin olisi yksinkertaisempaa.

8.2 Tutkimuksen arviointi

Tutkimus suoritettiin kirjallisuustutkimuksena ja haastattelututkimuksena. Kirjallisuustutkimuksessa käytettyä aineistoa voidaan pitää luotettavana, koska suurin osa viittauksista tehtiin suoraan lakiin, hallituksen esitykseen tai esitykseen liittyviin lausuntoihin liittyen. Rakentamislain tuomien muutosten vaikutusten arviointiin oli löydettävissä heikosti luotettavaa aineistoa, mikä teki vaikutusten arvioinnista lähteiden avulla paikoittain hyvinkin haastavaa. Suurempi määrä lähteitä vaikutusten arvioinnin tukena olisi voinut tuoda paremmin esille muutosten todellisia vaikutuksia.

Tutkimusta tehdessä ei ollut käytettävissä rakentamislain pohjalta säädettäviä uusia asetuksia, jotka täsmentäisivät rakentamislaisissa annettuja säännöksiä. Asetuksilla on suuri merkitys käytännön tekemisen kannalta ja niiden sisällön arvioiminen olisi voinut tuoda lisää syvyyttä vaikutusten arviointiin. Muutoksia olisi voitu myös kuvailla konkreettisemmin kuin, mitä se oli pelkkien rakentamislaisissa olevien kirjausten avulla mahdollista.

Haastattelututkimuksella pyrittiin syventämään tietämystä muutosten vaikutuksista usean rakennusalan ammattilaisen avulla. Haastateltavia oli yhteensä kymmenen ja he työskentelivät erilaisissa rakennusalan tehtävissä, mikä mahdollisti eroavien mielipiteiden keräämisen. Lain syvällinen tuntemus ei kuitenkaan ole kovinkaan monelle rakennusalalla toimivalle itsestäänselvyys. Tästä syystä tutkimuksen kannalta järkevien haastateltavien löytäminen oli paikoittain haasteellista ja jokin teollisuusrakentamisen osa-alue on voinut jäädä vähemmälle huomiolle kuin toinen.

8.3 Tulosten yleistettävyys

Vaikka tutkimuksessa on saatu havainnollistettua rakentamislain tuomien muutosten vaikutuksia teollisuusrakentamiseen, ei havaintoja ole helppo yleistää koskemaan muita lakitekstejä. Rakentamislaisissa olevia kirjauksia ei lähtökohtaisesti ole muissa lakiteksteissä, jolloin tuloksia ei voida yleistää yleisesti koskemaan muitakin rakentamiseen liittyviä lakitekstejä.

Tuloksia voidaan kyllä yleistää koskemaan laajemmin rakentamista, koska teollisuusrakentamista koskevat muutokset koskevat lähes poikkeuksetta myös esimerkiksi asuinrakentamista, toimitilarakentamista ja osittain myös infrarakentamista. Vaikutukset poikkeavat osittain eri sektoreiden välillä, mutta tuloksissa on myös rakentamista laajemmin koskevia muutoksia, joiden vaikutuksia voidaan yleistää koskemaan yleisesti rakentamista. Tutkimustulokset keskittyvät suurilta osin rakentamiseen, jolloin tuloksia ei voida yleistää koskemaan alueidenkäyttöä tai alueidenkäyttölaissa olevien kirjausten vaikutuksia.

9. JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen ensisijaisena tavoitteena oli selvittää ja tuoda esille rakentamislain tuomien muutosten vaikutukset teollisuusrakentamiseen. Toisena tavoitteena on avata lakitekstit niin, että niiden ymmärtäminen on yksinkertaisempaa ja lukija pystyy arvioimaan omaan työhönsä tulevia muutoksia ja niiden vaikutuksia.

Ensisijaiseen tavoitteeseen liittyvien tulosten yksityiskohtaisempi pohdinta on suoritettu edellisessä luvussa. Pohdinnan perusteella voidaan olettaa, että rakentamislain tuomat keskeisimmät muutokset ja niiden vaikutukset teollisuusrakentamiseen on saatu havainnollistettua tässä työssä. Suurimpien vaikutusten voidaankin olettaa koskevan vastuisiin ja lupiin liittyviä muutoksia. Tutkimuksen avulla havainnoitiin myös sellaisia muutoksia, jotka ovat keskeisessä roolissa muiden rakennusten kohdalla, mutta eivät todellisudessa koske teollisuusrakennuksia. Tällaisten muutosten tarkastelu voi helpottaa etenkin sellaisia toimijoita, jotka eivät ole tarkkaa tietoisia siitä, mitkä uudet velvoitteet heitä koskevat ja mitkä eivät.

Muutosten vaikutusten tarkastelu on tehty sekä kirjallisuuslähteiden avulla, että haastattelututkimuksella. Haastattelututkimus tuki kirjallisuustutkimuksen tuloksia ja toi lisää näkökulmia vaikutusten arviointiin. Vaikutuksia on tarkasteltu useasta eri näkökulmasta, joten niiden voidaan olettaa tuoneen kattavasti tietoa vaikutuksiin liittyen.

Tässä työssä tutkittuja kirjauksia ja niihin liittyviä rakentamislain pykälä on avattu helpottamaan rakentamislain ymmärtämistä. Pykälisiin tulleet muutokset on tuotu selkeästi esille tekstissä, mikä helpottaa muutosten hahmottamista. Myös työn rakenteella on pyritty helpottamaan pykälisiin tulleiden muutosten hahmottamista. Voidaan ajatella, että työllä on pystytty vastaamaan toiseen tavoitteeseen ainakin teollisuusrakentamista koskevien pykälien osalta. Työ ei kuitenkaan tuo esille aivan kaikkia lakiin tehtyjä muutoksia, joilla saattaa olla vaikutusta esimerkiksi asuinrakentamiseen tai rakennustuotteiden tuotantoon. Tästä syystä kokonaisvaltaisempi ymmärrys muutosten vaikutuksista vaatii jatkotutkimusta.

9.1 Jatkotutkimusehdotukset

Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaan rakentamislakiin ollaan tekemässä muutoksia. Hallitus aikoo korjata rakentamislakia niin, että byrokratia vähenee, hallinnollinen taakka kevenee, päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy sekä valitusoikeus selkeytyy. Lisäksi määritellään rakentamislupien käsittelyaikataulu. (Valtioneuvosto 2023)

Äsken mainitut muutokset tulevat vaikuttamaan yleisesti rakentamiseen, joten niillä on vaikutusta myös teollisuusrakentamiseen. Muutosten sisällön tarkentuessa olisi kannattavaa tehdä uusi tarkastelua, jossa tulleiden muutosten vaikutuksia tarkastellaan uudemman kerran. Muutoksilla on tarkoitus parannella rakentamislakia, joten niiden kriittinen arviointi on tarpeellista, koska rakentamislaille on suuri merkitys rakentamisessa.

Tässä tutkimuksessa on keskitytty teollisuusrakentamiseen liittyviin muutoksiin ja niiden vaikutuksiin, mutta yleisesti rakentamisen kannalta olisi hyvä tarkastella rakentamislain tuomien muutosten vaikutuksia myös muilla rakentamisen sektoreilla, kuten asuinrakentamisessa ja toimitilarakentamisessa. Myös kattavampi tieto korjausrakentamiseen liittyvistä muutoksista olisi tärkeää etenkin, kun korjausrakentamisen voidaan olettaa kasvavan tulevaisuudessa.

Rakentamislain kirjauksia täsmentävät asetukset eivät ole vielä vuoden 2023 lopulla valmiita. Asetuksilla on suuri merkitys käytännön kannalta, joten niiden sisältöä ja vaikutuksia olisi syytä tarkastella, kun niiden sisältö on varmentunut. Yleisesti rakentamisen kannalta erityisen mielenkiintoisina asetuksina voidaan pitää ilmastonselvitykseen, tietomalleihin ja materiaaliselosteeseen liittyviä asetuksia, koska niiden sisältö tulee määrittämään uusien selvitysten sisällön. Asetuksia tarkastelemalla voidaan saada muutoksista rakentamislaki konkreettisempaa tietoa, mikä mahdollistaa tarkemman analyysin tekemisen.

Rakentamislain tuomien muutosten vaikutukset tulevat todellisuudessa esille vasta, kun rakentamislain voimaan tulemisesta on kulunut hetki. Tässä tutkimuksessa vaikutusten arviointi pohjautui pakotetusti osittain olettamiin, joten vaikutusten arviointi voisi olla hyödyllistä esimerkiksi vuoden jälkeen rakentamislain astumisesta voimaan, jolloin todelliset vaikutukset ovat luultavasti tulleet jo esille. Tutkimusta voitaisiin tehdä myös siitä, miten muutosten ajateltiin ennen rakentamislain astumista voimaan vaikuttavan rakentamiseen ja miten muutokset ovat todellisuudessa vaikuttaneet rakentamiseen.

Koska aihe on vielä tätä tutkimusta tehdessä hyvin tuore, on jatkotutkimukselle varmasti tarvetta tulevaisuudessa. Aiheen tuoreuden takia erilaisia näkökulmia jatkotutkimuksiin on myös suuri määrä.

LÄHTEET

Alueidenkäyttölaki (132/1999). Annettu Helsingissä 21.4.2023. Saatavissa (viitattu 14.8.2023): <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Helsinki Region Infoshare (2018). Avoimen datan sanasto. Saatavissa (viitattu 31.8.2023): <https://hri.fi/fi/ohjeet/mita-on-avoin-data/avoimen-datan-sanasto/>

Eduskunta (2023). Lainsäädäntö. Saatavissa (viitattu 7.9.2023): https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/kirjasto/aineistot/kotimainen_oikeus/kotimaiset-oikeuslahteet/Sivut/Lainsaadanto.aspx

Elementtisuunnittelu (2023). Rakennejärjestelmät. Teollisuus- ja varastorakennukset. Saatavissa (viitattu 10.8.2023.): <https://www.elementtisuunnittelu.fi/rakennejarjestelmat/teollisuus-ja-varastorakennukset#>

Euroopan Unionin viralliset verkkosivut (2023). Suomen kansallinen lainsäädäntö. Saatavissa (viitattu 11.8.2023): https://e-justice.europa.eu/6/FI/national_legislation?FINLAND&member=1

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (HE 249/2022). Annettu Helsingissä 27.10.2022. Saatavissa (viitattu 24.8.2023): <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2022/20220249>

Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädäntöä ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022). Annettu Helsingissä 15.9.2022. Saatavissa (viitattu 15.10.2023): <https://finlex.fi/fi/esitykset/he/2022/20220139>

Henttonen, J. (2023). Rakennusvalvontapäällikkö. Tampereen kaupunki. Sähköpostikeskustelu 22.9.2023.

Häkkinen, T. (2022). Lausunto hallituksen ehdotuksesta rakentamislainsäädäntöä ja siihen liittyviksi laiksi. Suomen ympäristökeskus SYKE. Saatavissa (viitattu 28.8.2023): <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-52118.pdf>

Kaakkola, J. (2022). Lausunto hallituksen ehdotuksesta rakentamislainsäädäntöä ja siihen liittyviksi laiksi. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Saatavissa (viitattu 23.8.2023): <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-52125.pdf>

Kytösaho, I. (2022). Lausunto hallituksen ehdotuksesta rakentamislainsäädäntöä ja siihen liittyviksi laiksi. Suomen Arkkitehtiliitto SAFA. Saatavissa (viitattu 21.8.2023): <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-52136.pdf>

Kärkkäinen, A. (2022). Lausunto HE 139/2022 rakentamislainsäädäntöä ja siihen liittyviksi laeiksi. Rakennusteollisuus RT ry. Saatavissa (viitattu 17.8.2023): <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-52141.pdf>

Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023). Annettu Helsingissä 23.3.2023. Saatavissa (viitattu 11.8.2023):
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230431>

Laki rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023). Annettu Helsingissä 21.4.2023. Saatavissa (viitattu 11.8.2023):
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230812>

Laurikainen, J. (2022). HE rakentamislaki. Lausunto hallituksen ehdotuksesta rakentamislaki ja siihen liittyviksi laiksi. Rakli. Saatavissa (viitattu 21.8.2023):
<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-53425.pdf>

Levanto R. (2022). Huomioita ehdotuksesta rakentamislaki. Lausunto hallituksen ehdotuksesta rakentamislaki ja siihen liittyviksi laiksi. Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. Saatavissa (viitattu 17.8.2023):
<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-52130.pdf>

Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999). Saatavissa (viitattu 28.8.2023):
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895#L10P55>

Oikeusministeriö (2023). Lainvalmistelun prosessiopas. Saatavissa (viitattu 10.8.2023):
<http://lainvalmistelu.finlex.fi/>

Owal Group (2020). Rakentamisen vastuut MRL-uudistuksessa: Muutosehdotuksen vaikutusarviointi. Saatavissa (viitattu 23.8.2023):
https://mrluudistus.fi/wp-content/uploads/2021/01/RAPORTTI-Rakentamisen-vastuut-MRL-uudistuksessa-21.12.2020_FINAL.pdf

Rakennustieto Oy (2016). RT 16-10660. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Viitattu 10.9.2023.

Rakentamislaki (751/2023). Annettu Helsingissä 21.4.2023. Saatavissa (viitattu 15.10.2023):
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751>

Redsven, M. (2022). Lausunto hallituksen ehdotuksesta rakentamislaki ja siihen liittyviksi laiksi. Finanssiala ry. Saatavissa (viitattu 23.8.2023):
<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-56834.pdf>

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. (2006). Aineiston hankinta. KvaliMOTV. Saatavissa (viitattu 7.9.2023):
https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3.html

Soimakallio, H. (2022). Lausunto hallituksen ehdotuksesta rakentamislaki ja siihen liittyviksi laiksi. Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry. Saatavissa (viitattu 22.8.2023):
<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-52130.pdf>

Suomen ympäristökeskus (2022). Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä sujuvoittaa tiedon hyödyntämistä – ensimmäisen vaiheen määrittely on valmis. Saatavissa (viitattu 29.9.2023):
[https://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Rakennetun_ympariston_tietojarjestelma_s\(62359\)](https://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Rakennetun_ympariston_tietojarjestelma_s(62359))

Suomen ympäristökeskus (2023). Suomen ympäristökeskuksen nettisivut. Saatavissa (viitattu 16.8.2023):
<https://www.syke.fi/fi-FI>

Tampereen karttapalvelu (2023). Tampereen ajantasainen asemakaava. Saatavissa (viitattu 17.8.2023): <https://kartat.tampere.fi/oskari/>

Tarpio, J. (2022). Asiantuntijalausunto. Lausunto hallituksen ehdotuksesta rakentamislainsäädännön ja siihen liittyviksi laiksi. Saatavissa (viitattu 22.8.2023): <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-53160.pdf>

Tieteen termipankki (2023). Oikeustiede: viranomaisnormi. Saatavissa (viitattu 11.8.2023): <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:viranomaisnormi>

Tilastokeskus (2018). Rakennusluokitus 2018. Saatavissa (viitattu 3.8.2023): <https://www2.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/?code=09&name=Teollisuuden%20ja%20kaivannaistoiminnan%20rakennukset>

Tilastokeskus (2023). Asuminen ja rakentaminen. Saatavissa (viitattu 10.8.2023.): https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html#rakennuskustannusindeksi

Valtioneuvosto (2023). Vahva ja välittävä Suomi – Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023. Saatavissa (viitattu 20.10.2023): <https://valtioneuvosto.fi/hallitukset/hallitusohjelma#/>

Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä (214/2015). Saatavissa (viitattu 29.8.2023): <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150214>

Ympäristöhallinto (2023). Ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittaminen. Saatavissa (viitattu 14.8.2023): <https://www.ymparisto.fi/fi/ymparistollisten-lupamenettelyjen-yhteensovittaminen>

Ympäristöministeriö (2021). Rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmän ohjeen luonnos lausuntokierrosta varten 6/2021. Viitattu 28.8.2023.

Ympäristöministeriö (2023). Hankkeet ja lainvalmistelu. Hankehaku. Saatavissa (viitattu 11.10.2023): <https://ym.fi/hankkeet-ja-lainvalmistelu/hankehaku>

Haastattelut:

Flink, T. Senior Legal Counsel, Senaatti-kiinteistöt. Haastattelu 5.10.2023.

Hyrkkönen, A. Toimitusjohtaja, Aki Hyrkkönen Oy. Haastattelu 3.10.2023.

Korpelainen, H. Erityisasiantuntija, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry. Haastattelu 12.10.2023.

Kärkkäinen, A. Johtaja (elinkeinopoliittiset asiat), Rakennusteollisuus RT ry. Haastattelu 20.10.2023.

Montonen, A. Asianajaja, Lieke Asianajotoimisto Oy. Haastattelu 12.10.2023.

Mäkelä, J. Construction Manager, Sweco PM Oy. Haastattelu 26.9.2023.

Haastateltava A. Haastattelu 25.9.2023.

Soimakallio, H. Toimistusjohtaja, SKOL ry. Haastattelu 5.10.2023.

Somersalmi, M. Tekninen johtaja, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry. Haastattelu 6.10.2023.

Tuomi, T. Rakennuspäällikkö, Metsä Group. Haastattelu 29.9.2023.

LIITE A: HAASTATTELUISSA KÄYTETYT TEEMAT JA KYSYMYKSET

Haastatteluissa käytetyt kysymykset:

1. Jatkossa voidaan hakea sijoittamislupaa ennen rakentamisluvan hakemista. Saa-daanko tästä hyötyä isoille teollisuushankkeille, joissa pelkkä suunnittelu tuo jo suu-rehkoja kustannuksia?
2. Siirtymäsäännöksen uhka. Suurien hankkeiden suunnittelu voi kestää kauan ja laki voi ehtiä astua voimaan ennen sitä.
3. Rakentamislaisissa on kirjaus päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta. Tämä vastuu on rakentamishankkeeseen ryhtyvällä, ellei päävastuulliseksi toteuttajaksi ni-metä toista osapuolta. Näetkö, että teollisuudessa rakentamishankkeisiin ryhtyvillä on halu tai tarve siirtää vastuu toiselle osapuolelle, koska he eivät itse välttämättä ole rakentamisen ammattilaisia?
4. Rakentamislaisissa on kirjaus päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta. Tämä vastuu on rakentamishankkeeseen ryhtyvällä, ellei päävastuulliseksi toteuttajaksi ni-metä toista osapuolta. Miten näet tämän vaikuttavan urakointiin, kun useat rakenta-mishankkeisiin ryhtyvät haluavat varmasti siirtää vastuun urakoitsijalle?
5. Rakentamislain mukaan vähähiilisyysyteen liittyvät vaatimukset, kuten ilmastaselvitys eivät ole pakollisia teollisuusrakennuksille. Uskotko tällaisia kuitenkin tehtävän esi-merkiksi taksonomian takia?
6. Jatkossa kaikki suunnitelmat tulee tehdä tietomallimuotoisina tai muutoin koneluet-tavassa muodossa. Tuoko tämä haasteita rakentamishankkeeseen ryhtyvälle tai muutoin teollisuusrakentamiselle?
7. Jatkossa kaikki suunnitelmat tulee tehdä tietomallimuotoisina tai muutoin koneluet-tavassa muodossa. Onko tämä tuotantoa vaikeuttava vai helpottava asia? (Taito-taso, tietomallien tuottaminen tarpeeksi yksityiskohtaisesti ainutlaatuisissa projek-teissa, lisäarvo?)
8. Käyttö- ja huolto-ohjeen muuttuminen tietomallimuotoiseksi tai muutoin koneluetta-vaan muotoon. Hyödyt/haitat?
9. Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys tulee tietyissä tapauksissa lain velvoitta-maksi pakotteeksi ja se on rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuulla. Miten tämä vaikuttaa rakennustoimintaan teidän osaltanne?
10. YSE 1998 ja rakentamislaki eivät ole yhteydessä toisiinsa. Tästä huolimatta on mah-dollisuus, että rakentamislain mukainen päävastuullinen toteuttaja ja YSE 1998 mu-kainen päätoteuttaja tai pääurakoitsija menevät sopimuksia tehdessä sekaisin. Nä-etkö tällaista vaaraa?
11. Onko YSE 1998 ja rakentamislain välillä havaittavissa joitain ristiriitoja tai muita asi-oita, joita YSE 1998 käytettäessä pitäisi osata jatkossa huomioida?
12. Voidaanko ajatella elinkaariominaisuuksien, kuten ekologisuuden, pitkän käyttöiän sekä uudelleenkäytettävyyden vaatimisen tuottavan lisäkustannuksia tai muita hait-toja rakentamisessa?
13. Rakennuksen elinkaareen liittyvä materiaaliselosta tulee pakolliseksi tietyissä ta-pauksissa. Se on rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvollisuus, mutta sekin yrite-tään luultavasti antaa toimeksiantona esimerkiksi urakoitsijalle. Uskotko, että

urakoitsijoilla on valmius tehdä vaadittua materiaaliselostetta, joka pitää sisällään ko-
neluettavassa muodossa tiedot käytetyistä rakennusmateriaaleista ja tuotteista?

14. Uudet työnjohtajien vaatavuustasot ja muutokset kelpoisuusvaatimuksissa. Muutos kelpoisuuden osoittamiseen todistuksella eikä yksittäin joka hankkeelle? Hyvä/huono?
15. Koetko lakimuutosten/lakiuudistusten olevan kokonaisuutena positiivinen vai negatiivinen muutos? Miksi?
16. Millaisena näet rakentamislain urakoinnin näkökulmasta?

Teemahaastatteluissa käytetyt teemat:

1. Vastuisiin tulleet muutokset
 - a. Päävastuullinen toteuttaja
 - b. Pääsuunnittelija
 - c. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä
2. Yleisten sopimusehtojen, kuten YSE 1998 sopivuus tai ristiriidat rakentamislain kanssa.
3. Sopimukseen tulevat muutokset ja niissä huomioitavat asiat
4. Lupien muuttuminen
 - a. Sijoittamislupa
 - b. Rakentamislupa
 - c. Luvan hakeminen
5. Tarvittava ”uusi” osaaminen
 - a. Tietomallit
 - b. Vähähiilisyys
 - c. Rakennuksen elinkaari
6. Pätevyyksien muutokset
 - a. Suunnittelijat
 - b. Työnjohtajat
 - c. Todistukset pätevydestä
7. Lupaprosessin muuttuminen
 - a. Digitaalisuus
 - b. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä
 - c. Rakentamislupa ja sijoittamislupa
8. Lakiuudistuksen ”voittajat ja häviäjät”. Mitkä tahot hyötyvät eniten ja ketkä vähiten?
9. Vapaa sana ja muut huomiot laista