



Uuden rakentamislain muutokset rakennusliikkeen näkökulmasta

Rasmus Uiskamo

Opinnäytetyö, AMK

Marraskuu 2024

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan tutkinto-ohjelma

Uiskamo Rasmus

Uuden rakentamislain muutokset rakennusliikkeen näkökulmasta

Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Marraskuu 2024, 54 sivua

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan tutkinto-ohjelma. Opinnäytetyö AMK.

Julkaisun kieli: suomi

Julkaisulupa avoimessa verkossa: kyllä

Tiivistelmä

Suomessa rakentamista ohjaavat lait ja asetukset. Viranomaiset valvovat rakentamista ja sen laatua. Lainsäädäntö koostuu kansallisista ja EU-tasolta tulevista vaatimuksista. Suomessa on vuonna 2018 käynnistynyt rakentamisen lainsäädännön laaja uudistus, jonka yhtenä tuloksena on vuoden 2025 alussa voimaan tuleva rakentamislaki.

Opinnäytetyössä tutkittiin rakentamislain vaikutuksia rakennusliikkeen toimintaan. Työn tavoitteena oli tuottaa tietoa rakennusliikkeelle rakentamislain merkittävimmistä muutoksista lain tullessa voimaan ja helpottaa rakennusliikettä valmistautumaan muutoksiin. Opinnäytetyö toteutettiin keskisuomalaisen rakennusliike Rakennus-Kaseva Oy:n toimeksiannosta. Opinnäytetyön tavoitteena oli saada tietoa uuden rakentamislain vaikutuksista toimeksiantajan toimintaan.

Tutkimusmenetelmäksi valittiin kuvaileva kirjallisuuskatsaus, jota täydennettiin laadullisella tutkimuksella. Laadullisen tutkimuksen osuus koostui kahdesta teemahaastattelusta. Haastatteluiden avulla saatu aineisto litteroitiin ja analysoitiin. Kirjallisuuskatsauksen avulla rakentui opinnäytetyön tietoperusta rakentamisen lainsäädännöstä Suomessa.

Tutkimuksen tuloksena saatiin vastauksia tutkimuskysymyksiin. Rakennusliikkeen toimintaan vaikuttavia muutoksia ovat rakentamisluvan hakeminen digitaalisessa muodossa olevilla asiakirjoilla, pätevyysvaatimukset työjohtotehtävissä toimiville henkilöille, toteutuneesta rakennushankkeesta toimitettavat tiedot ilmastaselvitykseen ja materiaaliluetteloon sekä toteumamalli.

Eduskunta on kerran jo hyväksynyt rakentamislain, mutta nyt voimassa oleva hallitus on halunnut lähteä muokkaamaan lakia. Opinnäytetyön tekemisen aikana ei ollut selvää, missä muodossa laki lopulta tulee voimaan 1.1.2025 ja minkälaisia asetuksia päätetään säätää tarkentamaan lakitekstiä. Osa asetuksista on luonnosvaiheessa ja osaa ei ole aloitettu laatimaan. Meneillään oleva muutosprosessi vaikeutti opinnäytetyön tekemistä.

Avainsanat (asiasanat)

Lainsäädäntö, rakentamislaki, maankäyttö- ja rakennuslaki, rakentamisen lainsäädännön uudistus

Muut tiedot (salassa pidettävät liitteet)

-

Uiskamo Rasmus

Changes in the new construction law from the perspective of a construction company

Jyväskylä: JAMK University of Applied Sciences, **November 2024**, 54 pages.

Degree Programme in Construction and civil engineering. Bachelor's thesis.

Permission for open access publication: Yes

Language of publication: Finnish

Abstract

Construction is regulated in Finland by laws and regulations. Authorities oversee construction and its quality. Legislation consists of national requirements as well as those originating from the EU level. In 2018, Finland initiated a comprehensive reform of construction legislation, one result of which is the new Construction Act set to come into force at the beginning of 2025.

The thesis examined the impact of the new Construction Act on the operations of a construction company. The goal of the study was to provide information to the construction company about the most significant changes in the law when it comes into effect and to help the company prepare for these changes. The thesis was commissioned by construction company Rakennus-Kaseva Oy from Central Finland. The thesis's goal was to get information about the effects of the new construction law on operations of Rakennus-Kaseva.

A descriptive literature review was chosen as the research method, supplemented by qualitative research. The qualitative research component consisted of two thematic interviews. The material gathered from the interviews was transcribed and analyzed. The literature review provided the theoretical foundation for the thesis, focusing on construction legislation in Finland.

The study's results provided answers to the research questions. The changes affecting the operations of the construction company include the application for building permits using digital documents, the qualification requirements for individuals in foreman roles, the information to be submitted on the climate report and material list for completed construction projects, and the as-built model.

The Parliament has already approved the Construction Act once, but the government in power now sought to revise the law. During the thesis work, it was unclear in what form the law would ultimately come into effect on January 1, 2025, and what kind of regulations would be established to clarify the legal text. Some regulations were still in draft form and others had not yet been started. The ongoing change process made it difficult to do the thesis.

Keywords/tags (subjects)

Legislation, Construction Act, Land Use and Building Act, The reform of construction legislation

Miscellaneous (Confidential information)

-

Sisältö

1	Johdanto	3
1.1	Opinnäytetyön tausta	3
1.2	Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaus	4
1.3	Toimeksiantaja Rakennus-Kaseva Oy.....	5
2	Rakentamisen lainsäädäntö Suomessa	5
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	7
2.2	Maankäyttö- ja rakennusasetus.....	8
2.3	Suomen rakentamismääräyskokoelma	8
2.4	Rakennusjärjestys.....	9
2.5	Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen taustat.....	9
2.6	Rakentamislaki	10
3	Toteutus	11
3.1	Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset	11
3.2	Tutkimusote- ja menetelmä.....	12
3.3	Aineistonkeruu ja aineiston analyysimenetelmä	14
3.4	Tutkimuksen luotettavuus ja eettisyys	17
4	Kirjallisuuskatsauksen tulokset – rakentamislain muutokset verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin	17
4.1	Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen rakentamisessa.....	18
4.2	Rakentamisen lupaprosessin sujuvoittaminen	27
4.3	Rakentamisen laadun parantaminen	29
4.4	Digitalisaatio rakentamislaisissa	34
4.5	Rakentamislain korjaussarja.....	35
5	Haastatteluosan tulokset	37
5.1	Haastattelut.....	37
6	Johtopäätökset	41
7	Pohdinta	45
	Lähteet	50
	Liitteet	55
	Liite 1. Teemahaastattelurunko	55
	Liite 2: Analyysitaulukko.....	56

Kuviot

Kuvio 1. Suomen kansallinen oikeushierarkia (Kansallinen lainsäädäntö, 2021).	6
Kuvio 2. Kuvio ilmastaselvityksen laatimisveloitteen ohjeistuksesta (Rakennustieto n.d.).	20
Kuvio 3. Kuvio hiilijalanjäljen raja-arvosta (Helsingin kaupunki n.d.).	23
Kuvio 4. Rakennuksen elinkaariominaisuuksien jaottelu (Hakaste, Häkkinen, Lahdensivu & Saarimaa 2024, 16).	24
Kuvio 5. Rakentamislain tavoitteet ja laista poimitut esimerkit tavoitteiden toteuttamisesta rakentamislaisissa.....	47

Taulukot

Taulukko 1. Yhteenveto kirjallisuuskatsauksen tuloksista.	37
--	----

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön tausta

Suomessa on meneillään laaja rakentamisen lainsäädännön uudistus, jonka keskeisenä osana maankäyttö- ja rakennuslain sisältö ja nimi uudistuvat. Tällä hetkellä rakentamista ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki, joka on ollut voimassa vuoden 2000 alusta lähtien. Sanna Marinin hallituksen esityksen (HE 139/2022 vp, 7) mukaan lakia on tarve uudistaa, koska yhteiskunta on muuttunut kahdenkymmenen vuoden aikana ja ympäristöasioiden huomioimisen merkitys on kasvanut. Uuden rakentamislain yhtenä päätavoitteena on ilmastonmuutoksen torjuminen rakentamisesta aiheutuvia päästöjä pienentämällä. (HE 139/2022 vp, 7.)

Maankäyttö- ja rakennuslakia on muokattu useita kertoja sen voimaantulon jälkeen, jonka takia laista on tullut hankalasti tulkittavaa (HE 139/2022 vp, 7). Rakentamisen lainsäädännön uudistus aloitettiin vuonna 2018 ja vielä vuoden 2024 syksyllä uudistus on kesken. Uudistus tulee olemaan vaikutuksiltaan merkittävä maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna.

Vuoden 2024 helmikuussa osa rakentamislain pykälistä oli lausuntokierroksella, koska rakentamislakiin tullaan tekemään Petteri Orvon johtaman hallituksen hallitusohjelman mukaisia muutoksia ennen lain voimaantuloa. (Rakentamislaki ohjaa kestävästä rakentamisesta n.d.) Lausuntokierroksen aikana tietyille tahoille lähetetään lausuntopyynnöt. Lausuntopyynnöt ovat yleensä julkisia, jotta jokaisella on tilaisuus antaa mielipiteensä. Lausuntoja pyydetään valmisteilla olevasta laista tai asetuksesta. Lausuntoja voivat antaa esimerkiksi asiantuntijat, järjestöt ja viranomaiset. (Valtioneuvoston termit selitettynä n.d.)

Opinnäytetyössä tarkastellaan rakentamislakia, joka on uusi rakentamista sääntelevä laki. Eduskunta hyväksyi lain huhtikuussa 2023 ja se tulee voimaan vuoden 2025 alussa (Rakentamislaki 751/2023). Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä käytetään kirjallisuuskatsausta, jota täydennetään haastattelujen avulla. Haastateltaviksi etsitään kustannus- ja määrähallintapalveluja tarjoavan yrityksen edustajaa, koska halutaan selvittää lakimuutosten vaikutukset rakennusliikkeen ja heidän väliseensä yhteistyöhön. Toiseen haastatteluun halutaan saada eriävä näkökulma lakiuudistukseen, joten haastateltavaksi etsitään lakiuudistukseen perehtynyttä juristia. Tutkimuksessa vertaillaan

uutta, tulevaa rakentamislakia vanhaan voimassa olevaan maankäyttö- ja rakennuslakiin. Maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu vuoden 2025 alusta alkaen alueidenkäyttölainsäädännön ja siitä kumotaan rakentamisen osuus, joka korvataan uudella rakentamislainilla (Maankäyttö- ja rakennuslaki n.d.)

1.2 Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaus

Opinnäytetyön tavoitteena on laatia selvitys rakentamislain uusista ja päivitetystä lakipykälästä. Rakentamislakia vertaillaan maankäyttö- ja rakennuslakiin. Työssä tarkastellaan rakentamislakia sekä pääurakoitsijan että rakentamishankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta, koska rakennusliike voi toimia omaa tuotantoa tehdessään myös rakentamishankkeeseen ryhtyvänä tahona.

Tarkastelu rajataan koskemaan pääosin vain rakentamislakia, koska työn tavoitteena on selvittää rakentamislain aiheutuvat muutokset rakennusliikkeen toimintaan. Rakentamista koskeva lainsäädäntö on laaja kokonaisuus, joten aiheen rajaus on tärkeää työn toteuttamisen kannalta. Opinnäytetyössä käsitellään myös maankäyttö- ja rakennuslakia, joka toimii pohjana uudelle rakentamislainille.

Asetuksilla täsmennetään lakitekstiä, joten asetuksilla on suuri merkitys lainsäädännössä. Rakentamislakiin liittyvien asetusten laatiminen on kesken, jonka vuoksi opinnäytetyössä asetusten tarkastelu on hyvin vähäistä. Asetusluonnoksia on laadittu, mutta lopulliset asetukset tulevat voimaan vasta myöhemmin. Opinnäytetyön tavoitteena on koota yhteen ne rakentamislain uudistukset, jotka vaikuttavat rakennusliikkeen toimintaan. Opinnäytetyön tuloksena Rakennus-Kaseva saa tietoa rakentamislain oleellisista muutoksista, jota se voi käyttää valmistautuessaan uuden rakentamislain voimaantuloon.

Opinnäytetyössä verrataan rakentamista koskevaa lainsäädäntöä ennen ja jälkeen lakimuutosten, koska tällä tavalla saadaan toimeksiantajalle mahdollisimman selkeä ja kattava yhteenveto lainmuutoksista. Tutkimusmenetelmäksi valitaan kirjallisuuskatsaus, koska rakentamisen lainsäädännön uudistamista koskevat tiedot perustuvat kirjalliseen materiaaliin. Kirjallisuuskatsaus sopii hyvin menetelmäksi tiedon koostamiseen eri lähteistä. Tämän opinnäytetyön toimeksiantaja tarvitsee tietoa rakentamislainista, jotta yrityksessä voidaan valmistautua lain aiheuttamiin muutoksiin.

Lakimuutos haastaa rakennusyrittäjiä, koska uusi rakentamislaki sisältää uusia vaatimuksia, joista voi aiheutua yrityksille tarvetta päivittää rakennushankkeiden vastuuhenkilöiden osaamista ja hankkia pätevyystodistuksia. Rakentamislaki tulee voimaan nopealla aikataululla, joten muutoksiin valmistautumisaika on huomattavan lyhyt. Opinnäytetyön aihe on työelämän kehittämisen kannalta hyvin ajankohtainen, koska 1.1.2025 alkaen tulee voimaan uusi rakentamislaki (Rakentamislaki 751/2023).

1.3 Toimeksiantaja Rakennus-Kaseva Oy

Opinnäytetyön toimeksiantajana on rakennusliike Rakennus-Kaseva Oy. Rakennus-Kaseva on pääosin Keski-Suomessa toimiva rakennusliike, joka on perustettu vuonna 2011. Yritys tekee monipuolisesti erilaisia rakennushankkeita. Sillä on osaamista uudisrakentamisesta asuin-, liike- ja teollisuuskohteissa ja yrityksen liiketoimintaa kuuluu myös korjausrakentaminen.

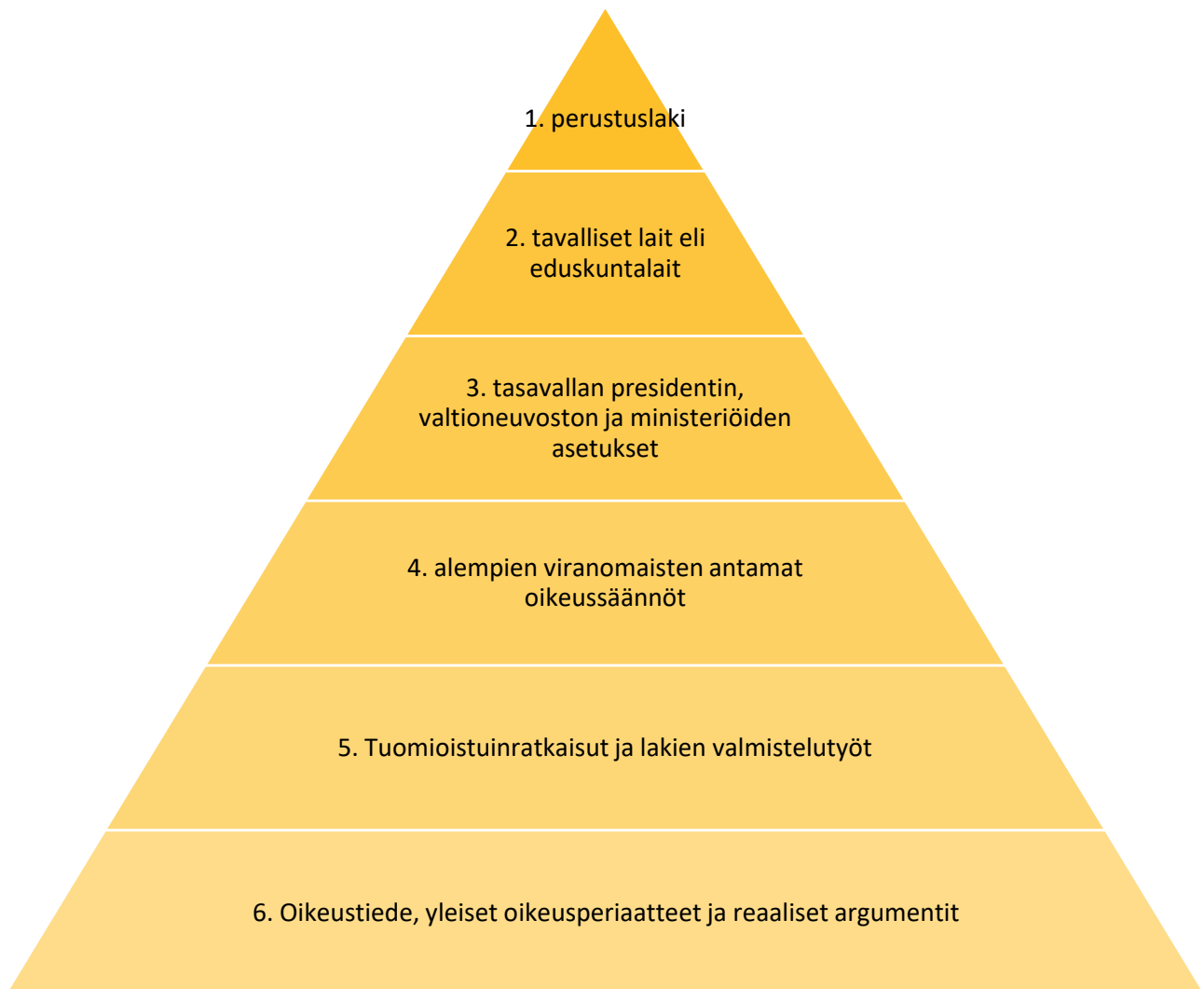
Rakennus-Kaseva työllistää noin 40 henkilöä. (Rakennus-Kaseva Oy – Jämässä keskisuomalainen rakennusalan osaaja.) Yritys tekee urakointia monella tavalla asiakkaan tarpeiden mukaan. Urakamuodoksi on mahdollista sopia esimerkiksi projektinjohtourakka, kokonaisurakka tai yritys voi toimia myös perustajaurakoitsijana. (Rakennusurakointia tinkimättömällä asenteella n.d.)

Yritys on pyytänyt tekemään opinnäytetyön uudesta rakentamislainista, koska se haluaa valmistautua lain voimaantuloon. Tiedot uudesta rakentamislainista ja sen keskeisistä muutoksista ovat tärkeitä, koska ne vaikuttavat yrityksen toimintaan.

2 Rakentamisen lainsäädäntö Suomessa

Tässä luvussa luvun tarkastellaan rakentamista ohjaavaa lainsäädäntöä ennen uuden rakentamislain voimaantuloa. Suomessa rakentamista ohjataan lainsäädännön avulla. Rakentamishankkeissa on noudatettava lakeja ja asetuksia, jotta hankkeille saadaan rakentamislupa ja ne saadaan toteutettua niille asetettujen vaatimusten mukaisesti. Jääskeläinen ja Syrjänen (2013, 9) kertovat, että yksi rakennuslainsäädännön tärkeimmistä tehtävistä on alueiden käytön suunnittelun eli kaavoituksen ohjaus tavalla, jolla maa-alueet saadaan käytettyä mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti. Kaavoituksessa alueet määritellään sellaisiin käyttötarkoituksiin, joihin ne parhaiten soveltuvat ominaisuuksiensa ja olosuhteidensa puolesta. (Jääskeläinen ja Syrjänen 2013, 9.) Alueiden käytön

suunnittelu toimii rakentamisen lähtökohtana, koska suunnittelu ohjaa kaavoitusta ja kaavoitus ohjaa rakentamista.



Kuvio 1. Suomen kansallinen oikeushierarkia (Kansallinen lainsäädäntö, 2021).

Kuvion 1 mukaan oikeushierarkiassa perustuslaki on kaikkein ylimpänä. Rakentamislaki ja maankäyttö- ja rakennuslaki sijoittuvat hierarkiassa toiseksi ylimmäiseksi. Rakentamista ohjaaviin lakeihin liittyy paljon eri asetuksia, joilla täsmennetään lakitekstejä. Laki on laaja käsite, koska siihen sisältyy perustuslaki, eduskuntalait, asetukset sekä oikeussäännöt. Oikeuslähteitä ovat tuomioistuinratkaisut ja lainvalmistelutyöt. Korkeimman oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätökset ovat tuomioistuinratkaisuja, joita kutsutaan ennakkopäätöksiksi. Ennakkopäätökset eivät ole oikeudellisesti sitovia, mutta niillä on suuri rooli oikeuslähteinä. (Kansallinen lainsäädäntö, 2021.)

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Olennainen osa rakentamista koskevaa lainsäädäntöä on maankäyttö- ja rakennuslaki. Maankäyttö- ja rakennuslaki on merkittävä rakentamista ohjaava laki, jota kuvaillaan yleislaiksi, jolla määrätään alueiden käytöstä, suunnittelusta ja rakentamisesta (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta & Reinikainen 2020, 30). Maankäyttö- ja rakennuslaki (n.d.) -julkaisun mukaan maankäyttö- ja rakennuslaissa säännellään esimerkiksi kaavoituksesta, tonttijaosta, kuntien rakennusjärjestyksestä, yleisistä rakentamisen vaatimuksista sekä rakentamisen lupa- ja valvonta-asioista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki on ollut voimassa vuoden 2000 alusta asti. Lain tavoitteena on muun muassa lisätä kestävästä kehitystä huomioiden ekologiset, sosiaaliset, taloudelliset ja kulttuurilliset näkökulmat. Alueiden käyttö ja rakentaminen tulee lain tavoitteiden mukaan järjestää niin, että mahdollistetaan hyvän elinympäristön luominen. Lisäksi lain tavoitteiksi mainitaan suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus sekä asioiden valmisteluun osallistumismahdollisuuden takaaminen kaikille. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, 1 §.)

Suomessa rakentamisen ohjaukseen ja sääntelyyn vaikuttaa maankäyttö- ja rakennuslain ohella myös muut lait ja asetukset. EU:n lainsäädäntö ja kansainväliset sopimukset asettavat omat vaatimuksensa rakentamiselle. EU:n lainsäädäntö asettaa rakentamista koskevia vaatimuksia, jotka liittyvät rakennusten energiatehokkuuteen ja rakennustuotteiden kelpoisuuden osoittamiseen. (HE 139/2022 vp, 7.) Esimerkiksi kansainvälisistä sopimuksista Suomi on sitoutunut Pariisin ilmastopöytäkirjaan ja siihen liittyvään hiilineutraalisuustavoitteeseen (HE 139/2022 vp, 301).

Esimerkkinä EU:n lainsäädännöstä on rakennustuoteasetus, joka tuli voimaan täysimääräisesti 1.7.2013 alkaen. Rakennustuoteasetuksessa (CPR) määritellään rakennustuotteiden markkinoinnin ehdot EU:n alueella. Asetukseen on kirjattu menetelmät ja kriteerit rakennustuotteiden suorituskyvyn arvioimiseksi ja ilmoittamiseksi. Myös CE-merkinnän käytön edellytykset on määritelty asetuksessa. EU:n jäsenvaltioiden vastuulle on asetuksessa jätetty esimerkiksi paloturvallisuus-, mekaanisen kestävyys- ja stabiiliuden- sekä energiavaatimukset. (Summary of the CPR n.d.)

2.2 Maankäyttö- ja rakennusasetus

Maankäyttö- ja rakennusasetus on säädöshierarkiassa maankäyttö- ja rakennuslain alapuolella oleva asetus. Asetus tarkoittaa Lainsäädäntösananaston (2023, 4) mukaan säädöstä, joka on hierarkiassa eli järjestyksessä lakia alempana. Asetuksen antaa tasavallan presidentti, valtioneuvosto tai ministeriö perustuslain tai muuhun lakiin perustuvan valtuuden nojalla. Valtioneuvosto antaa asetuksen, jos antajasta ei ole tarkemmin säädetty. (Lainsäädäntösananasto 2023, 4.) Valtioneuvoston julkaisun (Valtioneuvoston termit selitettynä n.d.) mukaan asetus tarkoittaa lakia täsmentävää säädöstä.

Suomessa asetuksia antavat valtioneuvosto ja ympäristöministeriö. Euroopan unioni antaa myös kaikkia maita sitovia EU-asetuksia. Maankäyttö- ja rakennusasetus sisältää seitsemäntoista lukua, joissa säännellään muun muassa asemakaavaan, yleiskaavaan, tonttijakoon ja rakentamisen luvanvaraisuuteen ja lupamenettelyyn liittyvistä asioista (Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999). Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa täsmennetään maankäyttö- ja rakennuslain pykäliin kirjattuja määräyksiä. Esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 122 §:ssä säädetään yleisesti vastaavaa työnjohtajan koskevista velvollisuuksista. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 73 §:ssä tarkennetaan edellä mainittuja velvollisuuksia.

2.3 Suomen rakentamismääräyskokoelma

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 13 §:n mukaan Suomen rakentamismääräyskokoelmalla tarkoitetaan ympäristöministeriön ylläpitämää kokoelmaa, joka sisältää maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvat, rakentamiseen liittyvät määräykset, säännökset ja ministeriön ohjeet. Kokoelma julkaistiin vuonna 1975 (Kylliäinen, Latvanne, Kuusinen & Kekki 2017, 11). Maankäyttö- ja rakennuslain luvun 17 pykälissä 117 a-l määritellään rakentamista koskevat olennaiset tekniset vaatimukset. Olennaisilla teknisillä vaatimuksilla tarkoitetaan esimerkiksi paloturvallisuutta, terveellisyttä, energiatehokkuutta, rakenteiden lujuutta ja vakautta. Teknisiä vaatimuksia on listattu Suomen rakentamismääräyskokoelmassa, joka sisältää tarkat ohjeet ja säännökset rakentamisesta. (Suomen rakentamismääräyskokoelma n.d.)

2.4 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa vaaditaan, että kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys on hyväksyttävä kunnanvaltuustossa ja sen tarkoitus on ohjata kunnan alueella suoritettavaa rakentamista. Rakennusjärjestys sisältää määräyksiä, joilla otetaan huomioon paikalliset olosuhteet. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, 14 §; 15 §.) Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys sisältää esimerkiksi määräyksiä, jotka koskevat työmaita, ranta-alueelle rakentamista ja rakentamista erityisalueilla (Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys 2017, 1–3).

Maankäyttö- ja rakennuslakia täydentävät rakennusjärjestyksen määräykset. Rakennusjärjestyksen määräyksiä sovelletaan silloin, kun sen määräykset eivät ole ristiriidassa yleiskaava- tai asemakaavamääräysten, lakien tai Suomen rakentamismääräyskokoelman kanssa. Suomessa on alueita, joilla ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia rakentamista ohjaavaa kaavoitusta. Kaavoitetun alueen ulkopuolelle tapahtuvaa rakentamista on hyvä ohjata rakentamisen säännöillä eli rakennusjärjestyksellä.

Kunnan rakennusjärjestys toimii rakentamisen perusohjeena, kun kyseessä on kaavoittamaton alue. Kaavoitetulla alueella kaavamääräykset ovat hierarkkisesti rakennusjärjestyksen yläpuolella. Asemakaavoitetuilla alueilla asemakaavan määräyksiä voidaan täydentää rakennusjärjestyksen määräyksillä. Rakennuslainsäädännön perustehtävänä on alueiden käytön suunnittelu, jota ei voida rakennusjärjestyksen avulla korvata, koska rakennusjärjestyksessä ei jaeta alueita eri käyttö-tarkoituksiin. (Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013, 99–100.) Myös Käenniemi kirjoittaa, että kaavoitusta ei saa korvata rakennusjärjestyksellä (Käenniemi n.d.)

2.5 Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen taustat

Nykyisin voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulosta on kulunut yli kaksikymmentä vuotta. Rakentamisen ympärillä yhteiskunta on muuttunut paljon näiden vuosien aikana, josta on aiheutunut tarve päivittää maankäyttö- ja rakennuslakia. Yhteiskunnan muutosten myötä rakentamisessa täytyy ottaa yhä enemmän huomioon ilmasto- ja energiakysymykset, väestön keskittyminen kasvukeskuksiin, digitalisaatio ja aluerakenteen erilaistuminen.

Lakia on muutettu ja täydennetty sen voimaantulon jälkeen useasti, jonka seurauksena lain rakenne ja ymmärrettävyys ovat kärsineet. Merkittäviä muutoksia olivat vuonna 2014 lakiin tehty pätevyysvaatimukseen liittyvä muutos sekä vuonna 2017 tehty muutos koskien kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamista eli prosessin nopeuttamista ja lupamenettelyn yksinkertaistamista. (Asettamispäätös 2018, 1.)

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus päätettiin aloittaa vuoden 2018 keväällä Ympäristöministeriön toimesta. Ympäristöministeriö asetti 24.4.2018 lain kokonaisuudistusta varten parlamentaarisen seurantaryhmän ja työryhmän. Parlamentaarinen seurantaryhmä tarkoittaa kansanedustajista koostuvaa ryhmää, jonka tehtävänä on seurata tietyn hallituksen hankkeen etenemistä ja raportoida siitä eduskunnalle. Tavoitteeksi asettamispäätöksessä on asetettu lain uudistus sen kehittämistarpeet huomioiden. Kehittämistarpeita ovat alueidenkäyttöä koskevan suunnittelun ja rakentamisen haasteiden huomiointi tulevaisuudessa. Edellä mainittujen tavoitteiden ohella halutaan kehittää rakentamisen ohjausjärjestelmää ja yksinkertaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. (Asettamispäätös 2018, 2.)

2.6 Rakentamislaki

Rakentamislaki on yksi kolmesta merkittävästä laista, joilla ohjataan tulevaisuudessa rakennetun ympäristön sääntelyä. Muita rakentamista ohjaavia merkittäviä lakeja ovat RYTJ-laki eli laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä sekä alueidenkäyttölaki. Rakentamislakiin on tehty liitännäislaki rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta. Rakentamislaki hyväksyttiin eduskunnassa äänestyksen jälkeen 1.3.2023 (Mäenpää & Mättö 2023).

Rakentamislaki on uusi rakentamista sääntelevä laki, jonka tavoitteena on edistää kiertotaloutta, hillitä ilmastonmuutosta lain sääntelyllä sekä mahdollistaa rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden lisääntyminen. Lisäksi lain tavoitteeksi mainitaan rakentamisen laadun parantaminen päävastuullisen toteuttajan vastuuta koskevien uusien säännösten avulla. (Rakennustieto seuraa rakentamislain uudistusta n.d.) Lakiuudistuksessa rakentamisen osuus kumotaan maankäyttö- ja rakennuslaista ja lain nimi muutetaan alueidenkäyttölaiksi. Rakentamista koskeva osuus siirretään uuteen rakentamislakiin ja sitä täydennetään uusilla lakipykälillä lakiuudistuksessa. (HE 139/2022 vp, 1.)

3 Toteutus

3.1 Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Opinnäytetyöprojekti on tieteellinen työ. Tieteelliseen työhön kuuluu tutkimusongelman määrittäminen, koska tieteellistä tutkimusta ei voi suorittaa ilman sitä. Mikäli kyseessä on tutkimus, jossa ongelmaa ei ole, täytyy ongelma määritellä. Tutkimuksen suunnittelussa kannattaa käyttää aikaa tutkimusongelman selvittämiseen ja rajaukseen, koska tutkimusongelma vaikuttaa koko tutkimusprosessiin ja sen onnistumiseen. Tutkimustyön lopputuloksen onnistuminen on sidoksissa asetettuihin tutkimuskysymyksiin ja tutkimusongelmaan. (Kananen 2015, 45.)

Tämän opinnäytetyön tutkimusongelmaksi määritetään uuden rakentamislain vaikutukset Rakennus-Kasevan toimintaan. Rakentamislaki ja siihen liittyvä hallituksen esitys rakentamislainsäädäntöä sisältävät paljon tietoa, johon rakennusalalla työskentelevien ihmisten ja yritysten tulee perehtyä. Laki tulee voimaan todella nopeasti, joten valmistautumisaika lain muutokseen jää lyhyeksi. Lakia täydentävien asetusten valmistelu on kesken ja osasta asetuksista on tehty luonnoksia.

Opinnäytetyöprosessissa tutkimusongelman määrittämisen jälkeen seuraavana vaiheena on ongelman muotoilu tutkimuskysymyksiksi. Tutkimusongelma saadaan ratkaistua, kun tutkija saa muodostettua vastaukset tutkimuskysymyksiin. Tutkimuskysymysten valintaan vaikuttaa tutkimusongelma. Yleisiä tutkimuskysymyksiä ovat mitä-alkuiset kysymykset, joilla saadaan vastaukseksi ilmiön tekijät sekä miten-kysymykset. (Kananen 2015, 55.)

Opinnäytetyössä tutkimusongelman selvittämiseen käytetään seuraavia tutkimuskysymyksiä:

- Mitkä ovat merkittävimmät muutokset rakentamislainsäädäntöä verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin?
- Miten uusi rakentamislaki vaikuttaa rakennusliikkeen toimintaan lain tullessa voimaan vuonna 2025?
- Miten rakennusliikkeen kannattaa valmistautua lakiuudistukseen?

3.2 Tutkimusote- ja menetelmä

Tutkimusongelman määrittely on osa tutkimusta, johon haetaan ratkaisua erilaisilla tutkimusmenetelmillä. Menetelmät muodostavat kokonaisuuden, jota nimitetään tutkimusotteeksi. Tutkimusote sisältää tiedonkeruu- ja analyysimenetelmät, joiden avulla tuotetaan tutkimusongelmaan ratkaisu. Heti työnsä alussa tutkijan on valittava tutkimusote ja hänen on osattava perustella valintansa. (Kananen 2015, 63.)

On olemassa paljon erilaisia tutkimusmenetelmiä, joista opinnäytetöissä yleisesti käytettyjä tutkimusmenetelmiä ovat laadullinen- ja määrällinen tutkimus. Kanasen (2025, 65) mukaan tutkimusmenetelmän valinnan määrittelee tutkimusongelma. Molemmilla menetelmillä on omat aineistonkeruumenetelmänsä. Laadullisessa tutkimuksessa käytetään aineistoina haastatteluja, dokumentteja ja havainnointia. Määrällisessä tutkimuksessa tietoa kerätään esimerkiksi kyselylomakkeilla ja tilastoista. (Kananen 2015, 65.)

Tämän tutkimuksen tutkimusote koostuu kahdesta erilaisesta tutkimusmenetelmästä. Tutkimuksen pääasiallisena menetelmänä on kirjallisuuskatsaus, jota täydennetään kvalitatiiviseen eli laadulliseen tutkimukseen perustuvien haastattelujen avulla. Kirjallisuuskatsaus on parhaiten soveltuva tutkimusmenetelmä tähän opinnäytetyöhön, koska tutkimuksessa vertaillaan uutta lakia vanhaan lakiin, jolloin tutkimus koostuu olemassa olevan tiedon vertailusta. Kirjallisuuskatsauksessa tietoa etsitään eri lakien teksteistä, hallituksen esityksestä rakentamislaki, asetusluonnoksista, artikkeleista ja asiantuntijoiden lausunnoista.

Aineistoa voidaan etsiä myös pro gradu -töistä sekä YAMK- ja AMK-opinnäytetöistä, joissa käsitellään rakentamisen lainsäädännön uudistusta. Esimerkkejä aiemmin tehdyistä rakentamisen lainsäädännön uudistamista käsittelevistä töistä ovat Tommi Salosen diplomityö: ”Rakentamislain tuomien muutosten vaikutukset teollisuusrakentamiseen (2023)” ja Erno Laineen opinnäytetyö: ”Uusi rakentamislaki perustajaurakoitsijan näkökulmasta (2023).” (Salonen 2023; Laine 2023.)

Kirjallisuuskatsaus tutkimusmenetelmänä

Kirjallisuuskatsaus on aina osana tutkimuksen tekemistä, koska kaikissa tutkimuksissa ensimmäisenä perehdytään aiheesta aiemmin tehtyihin tutkimuksiin. Kirjallisuuskatsaus on tutkimustapa,

jonka tavoitteena on tiivistää alkuperäistutkimusten tietoa ja tehdä tutkimuksen kannalta merkittävät johtopäätökset ennalta määritettyihin tutkimuskysymyksiin. Kirjallisuuskatsauksessa perehdytään muiden tutkijoiden tekemiin alkuperäistutkimuksiin. Kirjallisuuskatsausta kuvaillaan ”monimenetelmälliseksi ja analyttiseksi tutkimustavaksi”, johon sisältyy suunnitelmallinen tiedonhaku, tutkimusten vertailu ja valikointi, alkuperäistutkimusten lukeminen ja niistä muistiinpanojen kirjoittaminen sekä tietojen yhdistely. (Vilkkä 2023, 10–11.)

Kirjallisuuskatsaukselle on määritelty neljä yleisintä tyyppiä: narratiivinen, integratiivinen ja systemaattinen kirjallisuuskatsaus sekä meta-analyysi. Narratiivisesta kirjallisuuskatsauksesta käytetään myös termiä kuvaileva kirjallisuuskatsaus. Kuvailevaa kirjallisuuskatsausta suositellaan käytettäväksi tutkimuksissa, joissa tavoitteena on selvittää mitä ilmiöstä tiedetään. (Vilkkä 2023, 17–19.) Tässä opinnäytetyössä kirjallisuuskatsauksen tyyppiä valitaan narratiivinen kirjallisuuskatsaus, koska opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, mitä rakentamislaista tiedetään ja mitä muutoksia sen voimaantulo aiheuttaa rakennusliikkeelle.

Laadullinen tutkimus

Juhilan (n.d.) mukaan laadullista tutkimusta on vaikea määritellä yksiselitteisesti, koska lähestymis- ja analyysitapoja on lukuisia. Juhila (n.d.) on listannut laadulliselle tutkimukselle ominaisia piirteitä, joita ovat esimerkiksi kvalitatiivisen aineiston suosiminen, mitä- ja miten-kysymysten painottaminen sekä monimutkaisuuden sietokyky. Kvalitatiivisen aineiston suosimisella tarkoitetaan yksinkertaistettuna empiiristen aineistojen käyttöä tutkimuksen aineistona. Empiirisiä aineistoja ovat esimerkiksi haastattelut, keskustelut, kuvat ja havainnointipäiväkirjat. (Juhila n.d.)

Laadullisessa tutkimuksessa keskeistä on ilmiön ymmärtämisen tavoittelu. Tutkimusmenetelmän valinnassa on tärkeää päätyä sellaiseen menetelmään, jonka avulla voidaan ratkaista tutkimusongelma. Tutkimusote koostuu tutkimusmenetelmistä, joten tutkimusotteen valintaan vaikuttaa tutkimusongelma. Laadullisen tutkimusmenetelmän käyttöön päädytään yleensä tilanteessa, jossa tutkittavasta ilmiöstä tiedetään vähän. (Kananen 2015, 70.)

Kanasen (2015, 70–71) mukaan kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä kannattaa valita tutkimusmenetelmäksi tilanteessa, jossa tavoitteena on saada hyvä kuvaus ilmiöstä tai siitä ole tehty tutkimuksia aikaisemmin. Laadullisen tutkimuksen avulla voidaan ymmärtää ilmiötä, eli mitä ilmiö tarkoittaa. Laadullinen tutkimus on hyvä menetelmä, koska sen avulla saadaan kuvattua monimutkaisiakin ilmiöitä syvällisesti sekä esimerkiksi ihmisten näkemyksiä tai asenteita. Laadullisessa tutkimuksessa on haastavaa arvioida ja perustella tulosten luotettavuutta, joka kuuluu olennaisena osana tutkimusprosessiin. (Kananen 2015, 71–73.)

3.3 Aineistonkeruu ja aineiston analyysimenetelmä

Kirjallisuuskatsaus: aineistonkeruu

Vilka (2023, 28–29) jaottelee kirjallisuuskatsauksissa käytettyjä aineistoja kolmeen ryhmään: vertaisarvioidut tutkimukset, vertaisarvioimattomat tutkimukseen perustuvat aineistot ja arvioidut tutkimukseen perustuvat aineistot. Tässä opinnäytetyössä kirjallisuuskatsauksessa käytetään vertaisarvioimattomia tutkimukseen perustuvia aineistoja ja arvioituja tutkimukseen perustuvia aineistoja. Ympäristöministeriön ja Kuntaliiton julkaisut ovat vertaisarvioimattomia tutkimukseen perustuvia aineistoja. Diplomi- ja opinnäytetyöt ovat arvioituja tutkimukseen perustuvia aineistoja.

Tässä opinnäytetyössä etsitään tietoa lakiuudistuksesta ja sen vaikutuksista rakennusliikkeelle. Kirjallisuuskatsauksessa luetaan muiden kirjoittamia artikkeleita, joissa käsitellään uutta rakentamislakia ja sen oleellisia muutoksia. Muita kirjallisuuskatsauksessa käytettäviä aineistoja ovat hallituksen esitys rakentamislakiksi ja rakentamislaki, jota verrataan maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Haastattelut: aineistonkeruu

Tässä opinnäytetyössä kirjallisuuskatsauksen avulla saatua tietoa täydennetään laadullisella tutkimusmenetelmällä. Laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmäksi valitaan haastattelu, koska tutkittavasta ilmiöstä ei ole toistaiseksi paljon tietoa. Tutkimuksen kohteena on rakentamislaki, joka tulee voimaan vuonna 2025. Laista on toistaiseksi tehty vähän tutkimuksia ja sen toimivuudesta käytännössä eli lain soveltamisesta ei ole kokemuksia. Haastattelujen avulla pyritään saamaan lisää tietoa alan ammattilaisilta rakentamislain käytännön vaikutuksista. Samalla kartoitetaan, kuinka hyvä tietämys heillä on tulevasta lakiuudistuksesta.

Haastateltaviksi pyritään löytämään kustannus- ja määrähallintaa tekevän yrityksen edustaja sekä työnsä puolesta lakiuudistukseen perehtynyt juristi. Haastatteluilla pyritään saamaan lisätietoa tulevan rakentamislain vaikutuksista rakennusliikkeen toimintaan. Kustannus- ja määrähallintayrityksen edustajaa halutaan haastatella, koska tavoitteena on selvittää, mitä määrälaskentayrityksessä tiedetään uudesta rakentamislaita. Toimeksiantajalle olisi hyödyllistä saada tietoa rakentamislain mahdollisista muutoksista kustannus- ja määrähallintapalveluja tarjoavan yrityksen ja rakennusliikkeen välisessä yhteistyössä. Toiseen haastatteluun etsitään haastateltavaksi juristia, joka osaa kertoa rakentamislaita ja lainsäätämispöcessistä. Haastateltavat pyritään löytämään kevään 2024 aikana. Työssä varaudutaan myös siihen, että haastateltavia ei löydy tarpeeksi. Jos näin käy, niin kirjallisuuskatsauksen osuus kasvaa opinnäytetyöstä.

Laadullisessa tutkimuksessa käytettävä aineisto on mahdollista hankkia usealla eri tavalla. Aineisto jaotellaan primääri- ja sekundääriaineistoon. Primääriaineistolla tarkoitetaan tutkijan itse keräämää tietoa tutkimusta varten. Primääriaineistoa luodaan havainnoinnilla, haastatteluilla ja kyselyillä. Sekundääriaineisto tarkoittaa tutkittavasta ilmiöstä aiemmin kerättyä tietoa. Tutkijan kannattaa hyödyntää sekundääriaineistoa tutkimuksessaan, mikäli ilmiöstä on olemassa aiemmin tehtyjä tutkimuksia. (Kananen 2015, 81–82.)

Hirsjärven ja Hurmeen (2022, 32–33) mukaan haastattelu kannattaa valita aineistonkeruumenetelmäksi, jos tutkittavasta ilmiöstä on olemassa vähän tietoa. Haastattelun aikana on mahdollista kysyä lisäkysymyksiä haastateltavalta, jos haastattelu ei ole strukturoitu. Haastattelua pidetään joustavana menetelmänä. (Hirsjärvi & Hurme 2022, 34.) Kananen (2015, 143) mainitsee, että laadullisena tutkimusmenetelmänä voidaan käyttää haastattelua, jos tutkimus kohdistuu menneisyyteen tai tulevaisuuteen.

Sekä Kanasen (2015, 144) että Hirsjärven ja Hurmeen (2022, 42) mukaan haastattelut on jaettu kolmeen eri kategoriaan: strukturoitu, puolistrukturoitu ja strukturoimaton haastattelu. Tämän opinnäytetyön haastattelu toteutetaan puolistrukturoituna teemahaastatteluna, koska haastattelussa halutaan keskustelun etenevän vapaasti ennalta määritettyjen teemojen mukaan. Teemahaastattelussa ei ole ennalta määritettyjä tarkkoja kysymyksiä, jotka esitetään tiettyssä järjestyksessä haastateltaville. (Hirsjärvi ja Hurme 2022, 47.)

Puolistrukturoidulle haastattelumenetelmälle on tyypillistä, että haastattelussa haastattelija voi muuttaa kysymysten järjestystä eri haastateltavien välillä tai vaihdella kysymysten sanamuotoja. Haastateltaville ei ole määritetty etukäteen vastausvaihtoehtoja, koska heidän halutaan vastaavan kysymyksiin omin sanoin. (Hirsjärvi ja Hurme 2022, 47.) Haastateltavalle tullaan lähettämään ennen haastatteluja teemahaastattelurungot, jotta he pystyisivät valmistautumaan haastatteluun ja miettimään kysymyksiin vastauksia.

Kirjallisuuskatsaus – aineiston analyysi

Kirjallisuuskatsauksen aineistoksi etsitään mahdollisimman paljon virallisista lähteistä tietoa. Aineistoa etsitään ensisijaisesti ympäristöministeriön ja Finlexin verkkosivuilta. Aineistoa haetaan pääasiallisesti internetistä, koska rakentamislaki on uusi aihe ja lakia tullaan muuttamaan vielä, joten uusin ja ajankohtaisin tieto aiheesta löytyy internetistä. Aineistona käytetään myös ammattilehtien aineistoja, kuten Rakennuslehden artikkeleita, koska lehti seuraa lakiuudistuksen etene mistä aktiivisesti.

Haastattelut -aineiston analyysi

Haastattelut analysoidaan laadullisella analyysillä, joka tarkoittaa aineiston tiivistämistä käsitteelliseen tai teoreettiseen muotoon. Güntherin, Hasasen ja Juhilan (n.d.) mukaan aineiston analyysin kohdalla käytetään usein aineiston tulkinta -termiä. Tulkinnessa oleellista on selvittää, mitä aineisto sisältää ja mistä se kertoo. Aineistoa tarkastellaan analyttisesti tulkitsemalla aineistoa teorian ja oman ajattelun perusteella. Useita eri menetelmiä on kehitetty laadulliseen analysointiin. Tutkija valitsee käytettävän analyysimenetelmän, joka tarkoittaa tapaa, jolla aineistoa analysoidaan eli käsitellään. Tavanomaisia analyysiin käytettyjä menetelmiä ovat koodaaminen, teemoittelu ja tyypittely. (Günther, Hasanen & Juhila n.d.)

Haastattelujen analysoinnissa käytetään analyysitaulukkoa eli haastattelun teemat ja kysymykset tullaan listamaan allekkain Excel-taulukkoon. Haastattelut litteroidaan ja litteroinnista otetaan talteen olennaiset osat, jonka jälkeen muodostetaan tulkinta vastauksista. Taulukkoon merkitään myös jokaisen teeman kohdalle tutkimuskysymys.

3.4 Tutkimuksen luotettavuus ja eettisyys

Opinnäytetyössä noudatetaan hyvää tieteellistä käytäntöä, jolloin tutkimuksen tulokset ovat uskottavia ja tutkimus on eettisesti hyväksytty. Hyvä tieteellinen käytäntö on perusta laadukkaalle ja luotettavalle tieteelliselle tutkimukselle. Hyvän tieteellisen käytännön piirteitä ovat rehellisyys, luotettavuus, arvostus ja vastuunkanto (Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen Suomessa 2023, 12).

Tutkimuksessa kunnioitetaan muiden tutkijoiden tekemää työtä viittaamalla raportointiohjeiden mukaan aiemmin tehtyihin tutkimuksiin ja aineistoihin. Tiedonhankinnassa noudatetaan eettisiä periaatteita. Aineistona kirjallisuuskatsauksessa käytetään julkisesti saatavilla olevia lähteitä, jolloin lukijalla on mahdollisuus tarkistaa tietojen luotettavuus. Kirjallisuuskatsauksen tekemisessä täytyy kiinnittää erityistä huomiota referointiin ja oikeudenmukaiseen viittaamiseen toisten tekemiä teoksia käytettäessä. Vastuu tutkimuksen eettisyydestä on tutkimusta suorittavalla tutkijalla. (Kuula 2011, 17–20.)

Haastattelujen alussa kysytään haastateltavilta luvat nauhoittamiseen ja ilmoitetaan heille haastattelujen anonymisoinnista. Haasteltaville kerrotaan, että nauhoitteet tullaan tuhoamaan opinnäytetyön valmistumisen jälkeen. Opinnäytetyön tekijä vastaa tietojen käsittelystä ja huolehtii haastateltavien anonymiydestä. Haastattelut litteroidaan ja haastateltavilta kysytään julkaisulupa sekä heidän annetaan lukea ja tarvittaessa korjata haastattelijan tekemiä tulkintoja.

4 Kirjallisuuskatsauksen tulokset – rakentamislain muutokset verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin

Rakentamista koskevan lainsäädännön uudistus on laaja kokonaisuus. Tässä luvussa on tarkoituksena esitellä rakennusliikkeen toimintaan oletettavasti vaikuttavia muutoksia, jotka aiheutuvat uudesta rakentamislaista. Muutoksista etsittiin tietoa sekä pääurakoitsijan että rakennushankkeeseen ryhtyvän tahon näkökulmasta.

Muutosten tarkastelu on jaoteltu teemoittain. Ensimmäisenä teemana on ilmastonmuutoksen hillitseminen ja kiertotalouden lisääminen rakentamisessa. Toisena teemana on rakentamisen suju-

voittaminen ja kolmantena teemana on rakentamisen laadun parantaminen vastuiden täsmentämisen kautta. Neljäntenä teemana on digitalisaation kasvattaminen rakentamisessa lain sääntelyä avulla. Viidentenä teemana on rakentamislain korjaussarja.

4.1 Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen rakentamisessa

Vähähiilisyys rakentamisessa

Vähähiilinen rakentaminen perustuu Suomen hiilineutraalisuustavoitteeseen. Suomi tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä ja hiilinegatiivisuutta tavoitellaan 2040-luvulla. (Rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmä 2021, 6.) Hiilineutraalisuus saavutetaan silloin, kun tuotettujen hiilidioksidipäästöjen määrä on enintään sen verran, mitä ilmakehästä päästöjä voidaan sitoa hiilinieluihin. Koko maailman yhteenlasketut hiilidioksidipäästöt on kyettävä ottamaan hiilinielujen avulla talteen, jotta voidaan päästä nollapäästötilanteeseen. Hiilinielulla tarkoitetaan asiaa, joka sitoo hiilidioksidia enemmän kuin vapauttaa sitä ilmakehään. Esimerkiksi metsät, maaperä ja valtameret ovat luonnossa olevia hiilinieluja, jotka sitovat itseensä hiilidioksidia. (Mitä hiilineutraalius tarkoittaa ja miten se saavutetaan 2050 mennessä? 2019.)

Hiilinegatiivisuus on tuotteen, valtion tai yrityksen hiiltä ilmakehästä poistavaa, ilmastonmuutosta hidastavaa tai estävää toimintaa. Yksinkertaistettuna hiilinegatiivisuus tarkoittaa tilannetta, jossa päästöt ovat negatiiviset eli hiiltä sidotaan enemmän kuin sitä päästetään ilmakehään. Valtio voi saavuttaa hiilinegatiivisuuden, jos sen hiilinielut ovat päästöjä suuremmat. Esimerkiksi suuret metsät toimivat hyvinä hiilinieluinä. (Hiilinegatiivinen n.d.)

Päästöjä on vähennettävä paljon, jos tavoitteet päästöjen vähennyksessä aiotaan saavuttaa. Rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat merkittävän osan kokonaispäästöistä, joten rakentamiseen ja rakennettuun ympäristöön kohdistuu päästövähennystavoitteita. Resurssien kulutusta tarkasteltaessa huomataan, että rakentaminen ja rakennettu ympäristö muodostavat kulutuksesta suuren kokonaisuuden. Maailman raaka-aineista noin puolet kulutetaan rakentamisessa ja Suomen kasvihuonekaasupäästöistä noin kolmasosa muodostuu rakentamisesta, rakennusten lämmityksestä ja sähkökäytöstä. (Rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmä 2021, 6.)

Ilmastaselvitys ja vähähiilisyden arviointimenetelmä

Tulevaisuudessa siirtymisessä kohti vähähiilistä rakentamista yhtenä tärkeänä keinona pidetään rakennuksen ilmastaselvitystä ja vähähiilisyden arviointimenetelmää, koska tarvitaan konkreettisia keinoja ja mittareita, joiden avulla rakentamisen ilmastovaikutuksia esitetään tai mitataan. Hiilijalanjäljen arviointimenetelmällä tavoitellaan rakentamisen ilmastovaikutuksen laskemisen helpottamista. Vuonna 2017 esiteltiin ensimmäinen vähähiilisen rakentamisen tiekartta, jonka osana kehitettiin Suomen olosuhteisiin soveltuva vähähiilisyden arviointimenetelmä ja kansallinen päästötietokanta. (Rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmä 2021, 6–7.)

Rakentamislain (751/2023) 38 §:n mukaan rakennus on suunniteltava ja toteutettava vähähiiliseksi rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Vastuu huolehtia rakennuksen vähähiilisydestä on lain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Laki edellyttää hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen raportoimista rakentamishankkeesta laadittavaan ilmastaselvitykseen, jonka laatimista rakentamisluvan saaminen edellyttää. Rakentamislain mukaan ilmastaselvityksen laatimisvelvollisuus koskee uusia ja laajamittaisesti korjattavia rakennuksia. Tietyissä tapauksissa ei lain mukaan vaadita ilmastaselvityksen laatimista.

Uusista rakennuksista ilmastaselvitystä ei tarvita, jos rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 37 §:n mukaan rakennusta ei tarvitse suunnitella ja rakentaa lähes nollanenergiarakennukseksi. Ilmastaselvityksen laatimisveloitteesta on vapautettu korjattavat erillispientalot ja laajasti korjattavat rakennukset, joiden energiatehokkuutta ei 37 §:n mukaan tarvitse parantaa hankkeen yhteydessä. (Rakentamislaki 751/2023, 38 §.)

Rakennustieto Oy:n julkaisussa (Rakennustieto seuraa rakentamislain uudistusta n.d.) on esitelty kuvio, jossa havainnollistetaan ilmastaselvityksen laatimisveloitetta:

Ilmastoselvitystä tarvitaan

- Rivitalot
- Asuinkerrostalot
- Liikerakennukset, paitsi alle 2000 neliömetrin päivittäistavarakaupat
- Toimistorakennukset
- Hoitoalan rakennukset
- Liikerakennukset (mm. tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli)
- Kulttuurirakennukset (teatteri, elokuvateatteri, taidegalleria, näyttelyhalli, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, kirjasto, arkisto, museo)
- Opetusrakennukset ja päiväkodit
- Majoitusliikerakennukset, asuntolat
- Lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1000 neliömetrin varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli
- Muut liikuntahallit

Muilta rakennuksilta (esim. omakotitalot, kesämökit, maatalousrakennukset, teollisuuden rakennukset ja kirkot) ilmastoselvitystä ei vaadita.

Kuvio 2. Kuvio ilmastoselvityksen laatimisveloitteen ohjeistuksesta (Rakennustieto seuraa rakentamislain uudistusta n.d.)

Ilmastoselvityksen laatiminen ei ole pääurakoitsijan vastuulla, mutta pääurakoitsija vastuulla on ilmoittaa suunnittelijoille, mikäli suunnitelluista materiaaleista joudutaan poikkeamaan työmaalla esimerkiksi materiaalien saatavuusongelmien vuoksi. Ilmastoselvityksen laadinta on pääsuunnittelijan, rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan vastuulla heidän tehtäviensä mukaisesti (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastoselvityksestä (Luonnos 30.9.2022, lausuntokierros)). Ympäristöministeriön asetuksen luonnoksessa rakennuksen ilmastoselvityksestä ei esitetä selkeästi, kenen vastuulla ilmastoselvityksen kokonaisuudesta vastaaminen on, kuten Rakennusteollisuus RT ry huomauttaa lausunnossaan asetuksen luonnoksesta (Lausuntopyyntö: ehdotus ympäristöministeriön asetukseksi rakennuksen ilmastoselvityksestä 2021).

Vähähiilisyden arviointimenetelmän ensimmäinen versio on julkaistu jo vuonna 2019, mutta lopullinen arviointimenetelmän ohje julkaistaan tulevaisuudessa samaan aikaan, kun ympäristöministeriön asetus rakennuksen vähähiilisyden arvioinnista tulee voimaan (Vähähiilisen rakentamisen tiekartta n.d.) Arviointimenetelmän avulla tavoitellaan rakennuksen elinkaaren aikaisten

kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistä ennakoivalla suunnittelulla. Menetelmä pohjautuu Euroopan komission kehittämään Level(s)-menetelmään. Arviointi voidaan toteuttaa uudis- ja korjausrakentamisen hankkeissa eli se soveltuu käytettäväksi kaikille rakennuksille. Vähähiilisyuden arviointimenetelmä soveltuu käytettäväksi suunnitteluvaiheen aikana. Arviointi voidaan toteuttaa ennen rakennussuunnitteluvaihetta esimerkiksi hankesuunnitteluvaiheessa tavoitteiden määrittämisen yhteydessä. (Rakennuksen vähähiilisyuden arviointimenetelmä 2019, 11–12.)

Kansallinen päästötietokanta eli rakentamisen päästötietokanta on Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämä palvelu, joka on kaikille avoin ja ilmainen. Tietokanta on kehitetty palvelemaan ensisijaisesti rakentamisen alalla toimivia rakennusalan ammattilaisia. Tietokantaan on koottu tietoa ”--Suomessa käytettävien rakennustuotteiden ilmastovaikutuksista kuten hiilijalan- ja kädenjäljestä, materiaalitehokkuudesta sekä kierrätettävyydestä”. Näiden tietojen avulla vähähiilisen rakennuksen suunnittelu on helpompaa ja kasvihuonekaasupäästöjen laskenta yhdenmukaistuu. (Vähähiilisen rakentamisen tiekartta n.d.)

Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta ilmastaselvitystä varten

Hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki raportoidaan ilmastaselvityksessä, joka tehdään rakennuslupaa varten. Uuden rakennuksen kohdalla hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on kohdistuttava rakennuksen koko elinkaareen. Laajamittaisesti korjattavassa kohteessa laskentaan sisältyy korjausvaihe ja korjauksen jälkeisen ajan elinkaari. Laskennassa veloitetaan käyttämään rakennuksen vähähiilisyuden arviointimenetelmää ja kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmässä hyväksytyjä tietoja ympäristöominaisuuksista. (Rakentamislaki 751/2023, 38 §.)

Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 38 §:ssä ei oteta kantaa siihen, kuka saa tehdä hiilijalanjäljen tai hiilikädenjäljen laskentaa. Edellä mainittuun pykälään on kirjattu, että ympäristöministeriön asetuksella voidaan täsmentää ilmastaselvityksen laatimista koskevia säädöksiä. Ympäristöministeriö on laatinut luonnoksen rakennuksen ilmastaselvitystä koskevasta asetuksesta, jonka mukaan vastuu hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen eli vähähiilisyuden arvioinnista on pääsuunnittelijalla, rakennesuunnittelijalla ja erityissuunnittelijalla heidän tehtäviensä mukaisesti.

Pätevyysvaatimuksia ei ole toistaiseksi asetettu enempää, joten suunnittelutehtäviin pätevöitynyt henkilö voi tehdä vähähiilisyyslaskentaa ja laatia ilmastaselvityksen. Lausunnossa asetuksen luonnoksesta kommentoidaan, että ilmastaselvityksen laadintaan on nimettävä henkilö, joka täyttää pätevyysvaatimukset. Tämä kuuluisi rakennushankkeeseen ryhtyvän tahon vastuulle. (Rakennusteollisuus RT:n lausunto 2022, 4.)

Kansallisen päästötietokannan tietojen tai muiden arviointimenetelmien mukaisia ympäristöominaisuustietojen avulla voidaan laskea rakennuskohteen elinkaaren hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki (Rakentamislaki 751/2023). Ympäristöministeriön ohjeen luonnoksessa (2021, 14) mainitaan, että vähähiilisyiden arvioinnissa saa käyttää kansallisen päästötietokannan tietoja tai rakennustuotteiden ympäristöselosteiden tietoja (Rakennuksen vähähiilisyiden arviointimenetelmä 2021, 14).

Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 38 §:n mukaan hiilijalanjäljelle säädetään käyttötarkoituluokan mukaan raja-arvo, jota uusi rakennus ei saa ylittää. Hiilijalanjäljen arvo tarkistetaan rakentamislupahakemuksen yhteydessä rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Tarkistuksessa katsotaan, että uuden rakennuksen laskettu hiilijalanjälki ei saa olla suurempi kuin valtioneuvoston asetuksessa määritetyt raja-arvot. Helsingin kaupunki on julkaissut kaupungin alueella jatkossa käytettävän rakennuksen elinkaarta koskevan hiilijalanjäljen raja-arvon, joka koskee ensimmäisessä vaiheessa uusia asuinkerrostaloja.

Raja-arvo ja sallitut poikkeamat



Voimassa oleva raja-arvo

Voimassa oleva raja-arvo koskee 20.6.2023 ja sen jälkeen haettuja rakennuslupia silloin, kun raja-arvo on ollut vaatimuksena kaavassa tai tontinluovutusohjeissa.

Asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää arvoa **16,0 kgCO₂e/m²/a**, 50 vuoden käyttöajalla laskettuna.

Sallitut poikkeamat raja-arvoon:

- Jos rakennus on geometrialtaan monimuotoinen (ulkoseinän määrä $> 0,23 \text{ Jm/bmm}^2$), voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %.
- Jos rakennukseen on määrätty toteutettavaksi parkkihalli, joka sisällytetään rakennuksen E-lukuun ja siten rakennuksen hiilijalanjälkeen, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %.

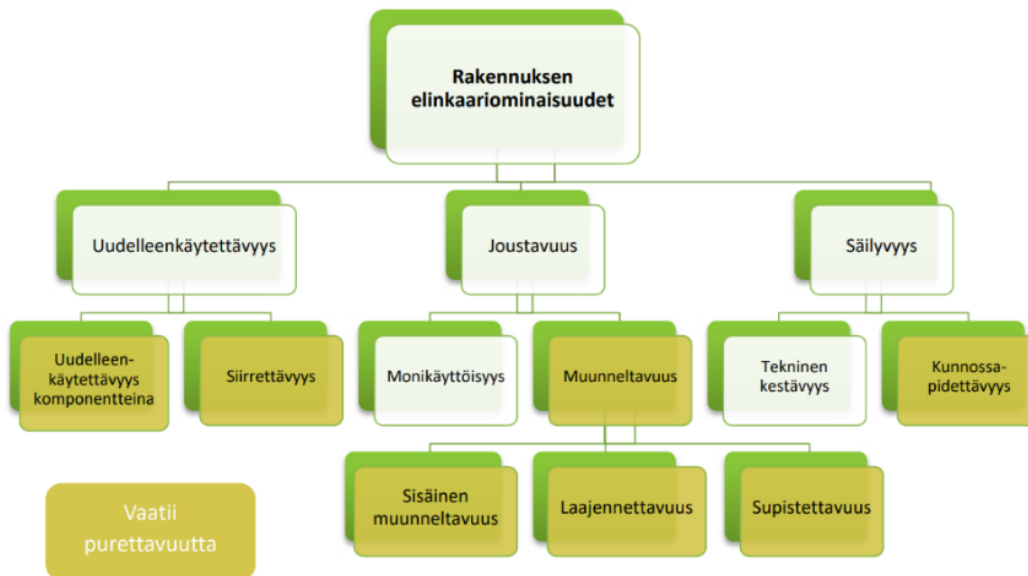
Kuvio 3. Kuvio hiilijalanjäljen raja-arvosta. (Hiilijalanjäljen raja-arvo n.d.)

Elinkaariominaisuudet ja materiaaliseloste

Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) neljäs luku käsittelee olennaisia teknisiä vaatimuksia rakentamisessa. Lakiin on lisätty uusi tekninen vaatimus maankäyttö- ja rakennuslakiin (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999) verrattuna. Lisätty tekninen vaatimus koskee rakennuksen elinkaariominaisuuksia, jolla tarkoitetaan ”--rakennuksen teknistä tai toiminnallista ominaisuutta, joka tukee rakennuksen tai sen osien pitkäikäisyyttä” (Hakaste, Häkkinen, Lahdensivu & Saarimaa 2024, 8).

Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 39 § määrittelee, että rakennuksen tavoitteellinen tekninen käyttöikä on oltava pitkäikäinen. Kohteen käyttötarkoitus huomioiden sen suunnittelu ja toteuttaminen on tehtävä elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi. Huomiota on kiinnitettävä etenkin pohja- ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennuksen ja sen järjestelmien käyttöikään, huollettavuuteen ja korjattavuuteen. Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 39 §:ään on myös kirjattu vaatimus rakennusosien purettavuudesta ja uudelleenkäytettävyydestä. Rakennuksen elinkaariominaisuuksia voidaan tarkentaa ympäristöministeriön asetuksella. (Rakentamislaki 751/2023, 39 §.)

Hakaste ja muut (2024) ovat tehneet ympäristöministeriön tilauksesta raportin, johon on koottu tietoa elinkaariominaisuuksista ja elinkaarisuunnittelusta. Raportissa on kolme elinkaariominaisuuksien pääkategoriaa: säilyvyys, joustavuus ja uudelleenkäytettävyys. Rakennuksen elinkaariominaisuuksien jaottelua on havainnollistettu alla olevalla kuviolla:



Kuvio 4. Rakennuksen elinkaariominaisuuksien jaottelu (Hakaste, Häkkinen, Lahdensivu & Saarimaa 2024, 16).

Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 39 §:n toisessa momentissa säädetään materiaaliselosteesta. Materiaaliseloste tarkoittaa luetteloa, johon kootaan tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista. Tietojen täytyy olla koneluettavassa muodossa. (Rakentamislaki 751/2023, 39 §.) Hallituksen esityksessä (HE 139/2022 vp, 163) koneluettavalla muodolla tarkoitetaan tietomallia tai digitaalisessa taulukkomuodossa esitettyä tietoa.

Materiaaliselosteen laatimisvelvoitetta perusteellaan materiaaliselosteen merkittävyydellä rakennuksen vähähiilisyyden arvioinnissa. Rakennuksen käyttö ja huolto-ohjeen tekemisessä hyödynnettäisiin materiaaliselosteen tietoja (HE 139/2022 vp, 28). Materiaaliselosteen yhtenä tavoitteena on rakentamisen materiaalivirtojen hahmottamisen helpottaminen, jolla

materiaalivirtojen ohjausmahdollisuudet paranisivat. Materiaalivirtojen ohjauksen parantamisella voidaan lisätä kiertotaloutta rakentamisessa. (HE 139/2022 vp, 89.)

Materiaaliselosteen laatimisvelvoite koskee uudisrakennuksia ja laajasti korjattavia, rakentamislupaa vaativia rakennuskohteita. Rakentamislaisissa ei vaadita materiaaliselosteen tekemistä jokaiseen rakennuskohteeseen. Materiaaliselosteen laatimista koskevat samat ehdot kuin ilmastaselvityksen kohdalla. Materiaaliselostetta ei tarvitse tehdä esimerkiksi, kun korjataan erillispientaloa tai kyseessä on uusi rakennus, jota ei ole velvoitettu rakennettavaksi lähes nollaenergiarakennukseksi. (Rakentamislaki 751/2023, 39 §.)

Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 39 §:n mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvä on huolehtimisvelvollinen materiaaliselosteen laatimisesta. Pykälässä 39 ei oteta kantaa siihen, että kuka laatii materiaaliselosteen. Rakentamislain perusteissa määritellään, että materiaaliselosteen laatii suunnittelija (HE 139/2022 vp, 163). Materiaaliselosteesta annetaan myöhemmin lakitekstiä täsmentävä asetus. Asetuksesta on olemassa jo julkinen asetusluonnos. Siinä määritellään, että materiaaliselosteen laatii pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja erityissuunnittelija tehtäviensä mukaisesti.

Suunnitelmamallia tai vastaavia koneluettavia tietoja käytetään materiaaliselosteen laadinnassa ja materiaaliselosteen tulee pohjautua niihin (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen materiaaliselosteesta (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä (Luonnos 30.9.2022, lausuntokierros) 2022, 2 §). On syytä huomata, että rakentamislaisissa ei määritetä tarkemmin, mitä koneluettava muoto tarkoittaa käytännössä. Ympäristöministeriön verkkosivuilla kerrotaan, että koneluettava tiedostomuoto on sellainen, josta ohjelmistot voivat tunnistaa ja poimia tietoaineistoja sekä yksittäisiä tietoja (Rakentamislaki sujuvoittaa rakentamista ja edistää päästövähennyksiä ja kiertotaloutta n.d). Suunnitelmamallista kerrotaan tarkemmin alaluvussa 4.4. Digitalisatio rakentamislaisissa.

Työmaavaiheessa joudutaan usein muokkaamaan suunnitelmia, jolloin rakennuksen toteumamalliin on päivitettävä muutokset. Suunnitelmien muutoksista voi seurata tarve vaihtaa materiaaleja, jonka seurauksena suunnitelma- ja toteumamalli poikkeavat toisistaan ja tilanne muuttuu rakentamislupavaiheeseen verrattuna. Asetusluonnoksessa (2022, 2§) mainitaan, että materiaaliseloste

täytyy päivittää toteumamallin tai sitä vastaavien koneluettavien tietojen mukaan, mikäli muutoksia on tehty rakentamislupavaiheen tietoihin verrattaessa. Päivitys on tehtävä ennen rakennuksen käyttöönottoa. Rakennusosiin liittyvien tietojen tarkkuuden on pohjauduttava rakennuksen suunnitelmiin tai kansallisen päästötietokannan tietoihin. (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen materiaaliselosteesta 2022, 2 §; 3 §.)

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen taustalla on kiertotalouden ja elinkaariajattelun edistäminen rakentamisessa. Rakentamislain yhtenä tavoitteena on kiertotalouden lisääminen, jota tavoitellaan rakennukselle asetettavilla elinkaariominaisuusvaatimuksilla. Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksillä tuotettaisiin tietoa rakennushankkeeseen käytetyistä rakennusmateriaaleista ja -osista. Tiedon lisäämisellä parannetaan uudelleenkäytön edellytyksiä, kun tietokannasta on mahdollista saada tietoa hyödynnettävistä olevista materiaaleista. (HE 139/2022 vp, 1; 30.)

Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 16 §:ään on kirjattu vaatimus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen laatimisesta, joka on rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuulla. Selvitys esitetään rakentamis- tai purkamislupaa hakiessa tai purkamisilmoituksen jättämismvaiheessa. Selvityksessä on arvioitava syntyvien purkumateriaalien määrä rakennus- tai purkuhankkeessa. Selvitystä ei tarvitse laatia, jos purkumateriaalien määrä on pieni. Uuden rakennuksen rakentamishankkeessa riittää, että arvioidaan ja ilmoitetaan rakennuspaikalta pois vietävä maa- ja kiviaineksen määrä, jos hankkeen toteuttaminen ei vaadi purkutöitä. (Rakentamislaki 751/2023, 16 §.)

Hankkeen valmistuttua selvitys täytyy päivittää ja siinä on esitettävä rakennuspaikalta pois vietyjen rakennus- ja purkujätteiden määrät ja toimituspaikat. Rakennettaessa uutta rakennusta vaaditaan, että hankkeen aikana syntyneiden rakennusjätteiden määrä lisätään ennen rakentamismvaiheen aloitusta tehtyyn purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitykseen. (Rakentamislaki 751/2023, 16 §.)

Jätelakiin (Jätelaki 646/2011) on kirjattu rakennus- ja purkujätteen erilliskeräämisvelvoitteesta tarkemmin. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tahon vastuulle on säädetty purkumateriaali- ja raken-

nusjäteselvityksessä edellytettyjen tietojen ilmoitus tietokantaan, jota ylläpitää Suomen ympäristökeskus. Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitystä koskevia määräyksiä voidaan tarkentaa tulevaisuudessa ympäristöministeriön antamalla asetuksella. (Rakentamislaki 751/2023, 16 §.)

4.2 Rakentamisen lupaprosessin sujuvoittaminen

Rakentamishankkeen prosessia halutaan kehittää lupajärjestelmän muutoksilla. Hallituksen esityksen (HE 139/2022 vp) mukaan rakentamista sujuvoitetaan lupajärjestelmän yksinkertaistamisella, lupakynnyksen nostamisella ja luvanhakemisprosessiin kuuluvan sijoittamisen edellytysten erillisellä harkinnalla. Lupajärjestelmän yksinkertaistamisessa rakennus- ja toimenpideluvat poistuvat ja tilalle tulee yksi lupamuoto, joka on rakentamislupa. (HE 139/2022 vp, 1; 30.)

Rakentamislupa

Maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattaessa rakentamislakiin on lisätty uusi lupamuoto, joka on rakentamislupa. Uudelle rakentamiskohteelle edellytetään rakentamislupaa haettavaksi, jos jokin rakentamislain 42 §:n kahdeksasta ehdosta toteutuu. Oleellinen muutos maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna on se, että kooltaan alle 30 neliömetriä olevan rakennuksen rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa. (Rakentamislaki 751/2023, 42 §.)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän kannattaa huomioida tontin rakennusoikeus. Eduskunta hyväksyi rakentamisen päästöjä pienentävät ja digitalisaatiota edistävät lait vuonna 2023. Tiedotteessa kerrotaan, että vaikka alle 30 neliömetrisen rakennuksen saa rakentaa ilman rakentamislupaa, se kuluttaa kyseisen tontin rakennusoikeutta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee huomioida voimassa olevat rakentamis- ja kaavamääräykset sekä rantarakentamista koskevat säädökset. (Eduskunta hyväksyi rakentamisen päästöjä pienentävät ja digitalisaatiota edistävät lait 2023.)

Rakentamislupaa edellytetään, jos rakentaminen vaikuttaa huomattavasti esimerkiksi maisemaan, alueidenkäyttöön tai kulttuuriperintöön. Kunnalla on oikeus määrätä rakennusjärjestyksessään, että vähäiseksi katsottavat rakennushankkeet eivät tarvitse rakentamislupaa kunnan alueella. Rakentamislupaa voidaan vaatia myös korjaus- ja muutostöissä, jos korjaus- ja muutostyötä voidaan verrata rakennuksen rakentamiseen, laajentamiseen tai hankkeessa lisätään rakennuksen kerros-

alaan laskettavaa tilaa. Lupa tarvitaan korjaamis- ja muutostöissä, jos ne vaikuttavat huomattavasti suojellun rakennuksen arvoon. Lupa tarvitaan myös, jos korjauksella vaikutetaan olennaisesti rakennuksen energiatehokkuuteen tai kohteen käyttötarkoitusta muutetaan huomattavasti. (Rakentamislaki 751/2023, 42 §.)

Rakentamisluvan myöntäminen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen vastaa rakentamisluvan myöntämisestä. Rakentamislupa sisältää rakennuksen sijoittamisen ja toteuttamisen edellytysten tarkastelun. Lupa voidaan myöntää pelkästään tarkastelemalla toteuttamisen edellytyksiä, mikäli kyseessä on korjaus- tai muutostyö, jolla ei ole vaikutusta rakennuksen sijoittamiseen.

Sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueella säädetään rakentamislain 44 §:ssä. Ehtoja on seitsemän, joiden täyttymisen perusteella rakennus voidaan sijoittaa asemakaava-alueelle. Esimerkiksi koko rakennuspaikan on oltava luvan hakijan hallinnassa ja rakentamishankkeen täytyy olla voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakentamislain 44 §:ssä mainitaan myös, että mikäli rakentaminen vaatii olemassa olevan rakennuksen purkamista, täytyy ottaa huomioon purkamisluvasta säädetyt asiat. (Rakentamislaki 751/2023, 44 §.)

Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 45 §:ssä määrätään sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella ja rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 46 §:ssä sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Sillä tarkoitetaan aluetta, jossa on tarpeen ryhtyä erilaisiin toimenpiteisiin ennen hankkeen varsinaisen rakentamisen aloittamista. Näitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi teiden tai vesijohtojen rakentaminen. Suunnittelutarvealue voi olla esimerkiksi ainutlaatuinen kohde, johon rakentaminen vaatii ympäristövaatimusten takia normaalia rakentamislupamenettelyä laajamittaisempaa harkintaa. (Poikkeamispäätökset ja suunnittelutarvealueille rakentaminen 2022.)

Rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset täyttyvät. Rakentamislain 48 §:n mukaan rakentamishankkeen on täytettävä rakentamislain 29–41 §:ssä asetetut vaatimukset ja lisäksi suunnittelijoiden sekä toteuttajien on oltava hankkeen vaativuustason mukaisia. (Rakentamislaki 751/2023, 48 §.)

Purkamislupa

Kaavamääräyksillä voidaan kieltää rakennuksen tai sen osan purkaminen. Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 55 §:ssä on lueteltu tilanteita, joissa ei vaadita purkamislupaa. Esimerkiksi uusi rakennus on saanut rakentamisluvan, mutta rakentamista ei voida aloittaa ennen toisen rakennuksen purkamista uuden tieltä. Purkaminen, jossa ei vaadita lupaa, edellyttää kuitenkin ilmoitusta purkamisesta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän täytyy ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle kirjallisesti rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkutöiden aloittamista. (Rakentamislaki 751/2023, 55 §.)

Purkamislupaa haetaan kunnalta. Luvasta säädetään rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 56 §:ssä, jossa mainitaan, että purkaminen ei saa haitata kaavoitusta ja kaavan toteutumista. Purkaminen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelua ja sille asetettujen tavoitteiden toteutumista. Purkamislupa voidaan myöntää, jos purkutöiden kohde on alueella, jonka rakennukset ovat menettäneet ison osan arvostaan. Luvan ehtona tällaisessa tapauksessa on, että suurin osa purkumateriaaleista hyödynnetään uusissa kohteissa tai kierrätetään muuten. Luvan hakijan täytyy selvittää purkutöiden vaatimat järjestelyt ja laatia selvitys rakennusjätteiden käsittelystä ja uudelleenkäytettävissä olevista rakennusosista. (Rakentamislaki 751/2023, 56 §.)

4.3 Rakentamisen laadun parantaminen

Rakentamishankkeen vaativuuden määrittäminen

Mäenpää ja Mättö (2023) kirjoittavat, että rakennushankkeen vaativuuden arviointi on uusi tehtävä viranomaiselle. Haastavaa arvioinnista tekee se, että vaativuusluokkia hankkeille ei ole määritetty rakentamislaisissa (Mäenpää & Mättö 2023). Hallituksen esityksen (HE 139/2022 vp, 222) mukaan hankkeiden vaativuuden arviointiin voidaan käyttää suunnittelu- ja työjohtotehtäviä koskevaa vaativuusluokittelua.

Rakentamislaisissa (Rakentamislaki 751/2023) on rakentamishankkeen vaativuutta koskeva pykälä 101. Rakentamishankkeen vaativuuden määräytyminen perustuu kolmeen asiaan: 1) hankkeen suunnittelu- ja toteutusvaiheen tekijöihin, kuten hankkeen laajuuteen ja kokoon, 2) valmiin hank-

keen ominaisuuksien arviointi ja 3) aiempien hankkeiden avulla saatu kokemustieto. Rakentamishankkeen vaativuutta koskevia määräyksiä voidaan täsmentää valtioneuvoston asetuksella. (Rakentamislaki 751/2023, 101 §.)

Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) luvussa 7 on määritelty suunnittelu- ja työnjohtotehtäviä koskevat kelpoisuusvaatimukset ja vaativuusluokat. Rakentamislakiin on lisätty uusi vaativuusluokka: erittäin vaativa. Suunnittelu ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat on jaettu viiteen eri luokkaan, joita ovat vähäinen, tavanomainen, vaativa, erittäin vaativa ja poikkeuksellisen vaativa. Vaativuusluokkaa poikkeuksellisen vaativa voidaan käyttää, kun jokin vaativuusluokan määrävistä vaatimuksista tai ominaisuuksista on poikkeuksellinen. Hankkeessa voi olla eri vaativuusluokiteltuja suunnittelu- tai työnjohtotehtäviä. (Rakentamislaki 751/2023, 82 §; 86 §.)

Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 82 §:ssä luetellaan vaativuusluokan määräytymiseen vaikuttavia vaatimuksia ja ominaisuuksia, joita ovat mm. kantavien rakenteiden vaativuus, rakennuksen koko sekä kuormitukset ja palokuormat. Uusina vaatimuksina maankäyttö- ja rakennuslain (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999) 120 d §:ään verrattuna ovat rakennusmateriaalien elinkaarta ja hiilijalanjälkeä koskevat vaatimukset. Valtioneuvoston asetuksella voidaan säännellä yksityiskohtaisemmin suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä. (Rakentamislaki 751/2023, 82 §.)

Vertailtaessa maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksista uuden rakentamislain säännöksiin vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksista huomataan muutos. Rakentamislaiassa tavanomaisesta vaativuusluokasta on poistettu työkokemusvaatimukset. (Rakentamislaki 751/2023, 55 §.) Rakentamisen tai tekniikan alan tutkinto riittää tavanomaisessa työnjohto- tai suunnittelutehtävässä (Mäenpää & Mättö 2023).

Pätevyysvaatimukset rakentamishankkeessa

Rakennusalalla on ollut jo ennen lainsäädännön uudistusta käytössä alalle luotu FISE-pätevyysjärjestelmä, jonka avulla on saatu varmistettua henkilöiden kelpoisuus tehtäviin. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei vaadita FISE-pätevyyksiä, mutta rakennusalan eri osapuolet arvostavat

niitä. FISE-pätevyyksiä arvostetaan, koska ne perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä ympäristöministeriön julkaisemiin ohjeisiin. Pätevyudet auttavat tilaajia varmistamaan projektiin osallistuvien henkilöiden koulutuksesta ja riittävästä työkokemuksesta. Viranomaiset ovat myös kiinnostuneita FISE-pätevyyksistä, mikä lisää pätevyyksien merkittävyyttä. (Pulkkinen 2024, 12.)

Oleellinen muutos maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna on, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen ei enää arvio sille ilmoitetun henkilön pätevyyttä ilmoitettuun tehtävään. Rakennusvalvontaviranomaisen vastuulla on arvioida sille ilmoitetun henkilön kelpoisuus haettuun tehtävään. Esimerkiksi rakennushankkeeseen ryhtyvä taho on ilmoittanut vastaavan työnjohtajan nimen rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen tarkistaa todistuksesta, että henkilöllä on pätevyys suoriutua hänelle osoitetusta tehtävästä. Todistus pätevyydestä haetaan ympäristöministeriön valtuuttamalta toimielimeltä (Rakentamislaki 751/2023, 83 §; 88 §).

Rakennusvalvontaviranomainen voi perustelluista syistä arvioida suunnittelijan tai työnjohtajan ajallisten resurssien riittävyyttä projektin hoitamiseen, tai henkilön pätevyyttä voidaan arvioida tarkemmin, jos hän on kahden edellisen vuoden aikana osoittanut osaamisensa riittämättömyyden vastaavassa projektissa, johon hänelle haetaan kelpoisuuden toteutamisesta. Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) pykälissä 85 ja 89 säädetään suunnittelijan ja vastaavan/erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden hyväksymisestä. Molemmissa pykälissä on syytä huomioida kohta, jossa kirjoitetaan, että pätevyydestä säädetään erikseen. (Rakentamislaki 751/2023, 85 §; 89 §.)

Mäenpää ja Mättö (2023) kirjoittavat, että jatkossa pätevyys osoitetaan todistuksella, jonka myöntää pätevyyskysyjä hyväksyvä laitos. Pätevyyksien hyväksymisestä säädetään erillisellä lailla, joka astuu voimaan 1.1.2025 samaan aikaan rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) kanssa. Laki rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (L 812/2023) on rakentamislain liitännäislaki, jossa säädetään menettelyistä rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtäviä koskevan pätevyyden osoittamiseen. Lakia sovelletaan tilanteissa, joissa vaaditaan ympäristöministeriön valtuuttaman toimielimen myöntämää todistusta pätevyydestä. (L 812/2023, 1 §.)

Valtuutetulla toimielimellä tarkoitetaan Suomessa rekisteröityä yritystä tai yhteisöä, joka on hakenut ympäristöministeriöltä oikeuden myöntää todistuksia luonnollisille henkilöille heidän pätevyksistään toimia suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä rakentamisessa. Valtuutettua toimielintä koskevat vaatimukset, jotka voidaan lukea lain 2 §:stä. (L 812/2023, 2 §.). Ympäristöministeriö vastaa valtuutetun toimielimen valvonnasta (L 812/2023, 4 §).

Myönnetty voimassa olevat todistukset kootaan rekisteriin, jonka ylläpitäminen on toimielimen vastuulla. Rekisterissä on jokaisesta todistuksesta tietoja, esimerkiksi todistuksensaajan nimi, todistuksen myöntämisaikajankohda ja voimassaolo sekä myönnetyn pätevyyden pätevyysala ja -taso. (L 812/2023, 10 §.)

Kelpoisuusvaatimuksista on syytä huomioida rakentamislain kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös. Sillä tarkoitetaan säännöstä, jota käytetään siirryttäessä vanhan lain soveltamisesta uuden lain soveltamiseen (Lainkirjoittajan opas n.d. 345). Siirtymäsäännöksen mukaan kelpoisuusvaatimukset täyttävä henkilö on esimerkiksi työnjohtaja, jolla on rakennusvalvontaviranomaisen aiemmin antama hyväksyntä toimia tehtävässään eli edellytykset suoritua tehtävästään rakentamislain astuessa voimaan. (Rakentamislaki 751/2023, 195 §.)

Päävastuullinen toteuttajan toteutusvastuu

Uuden rakentamislain astuessa voimaan rakennushankkeessa täytyy olla määritettynä päävastuullinen toteuttaja. Päävastuullinen toteuttaja on uudenlainen vastuuhenkilön rooli rakennushankkeessa. Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023, 109 §) kuvaillaan päävastuullisen toteuttajan tehtävät, joihin sisältyy esimerkiksi hankkeen toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta vastaaminen. Lisäksi päävastuullisen toteuttajan täytyy huolehtia rakentamislupaa vaativassa kohteessa rakennuksen toteuttamisesta suunnitelmien mukaan sekä noudattaa voimassa olevia rakentamista koskevia säännöksiä, hyvää rakennustapaa ja rakentamisluvan määräyksiä. (Rakentamislaki 751/2023, 95 §.)

Hallituksen esityksessä (HE 139/2022 vp, 36) mainitaan, että lakiin lisättäisiin päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu. Muutoin rakentamishankkeeseen ryhtyvää tahoa koskevat vastuut pysyvät ennallaan. Päävastuullisen toteuttajan nimeämismahdollisuudella voidaan siirtää vastuuta poistavalliselta kuluttajalta rakennushankkeessa. Esimerkiksi rakentamisesta tietämättömän henkilön

toimiessa omakotitalon rakennuttajana päävastuullisen toteuttajan nimeämisellä saadaan rakennuttajan toteutusvastuuta siirrettyä päävastuulliselle toteuttajalle. Hallituksen esityksessä (HE 139/2022 vp, 36) mainitaan, että päävastuullinen toteuttaja olisi vastuussa rakennushankkeen työmaatoteutuksesta. Rakennuttajan näkökulmasta negatiivista olisi se, että rakentamisen kulut kasvaisivat, koska päävastuullisen toteuttajan osaaminen ostettaisiin joltakin henkilöltä tai yritykseltä. (HE 139/2022 vp, 41.)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on mahdollista nimetä päävastuullinen toteuttaja hankkeeseen. Mikäli päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, lankeaa päävastuullisen toteuttajan tehtävät rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuulle. (Rakentamislaki 751/2023, 95 §.) Rakennustyömaan aloituskokouksessa käydään läpi ja kirjataan pöytäkirjaan päävastuullista toteuttajaa sitovat tehtävät ja vastuut (Rakentamislaki 751/2023, 110 §). Rakennustieto seuraa rakentamislain uudistusta (n.d.) julkaisun mukaan päävastuullisena toteuttajana tulisi olemaan rakennushankkeen pääurakoitsija tai päätoteuttaja.

Päävastuullisen toteuttajan ei tarvitse olla koko hankkeen ajan sama henkilö tai taho, koska päävastuullinen toteuttaja voi vaihtua hankkeen aikana rakennusvaiheiden välissä. (Rakentamislaki 751/2023, 95 §.) Rakennusvalvontaviranomaiselle on ilmoitettava kirjallisesti hankkeen päävastuullinen toteuttaja, mikäli sellainen on päätetty nimetä. Ilmoituksesta on käytävä ilmi päävastuulliseksi toteuttajaksi nimetyt henkilön tai tahon suostuminen tehtävään. (Rakentamislaki 751/2023, 84 §.)

Kärkkäinen (2022, 3) huomauttaa, että rakentamislain pykälästä 95 § puuttuu olennainen kirjaus päävastuullisen toteuttajan vastuusta. Pykälästä ei selviä, mille taholle päävastuullinen toteuttaja on vastuussa. Lain perustelujen mukaan ei ole selvää, onko päävastuullinen toteuttaja vastuussa rakennusvalvonnalle, tilaajalle, tilaajan vuokralaiselle tai talonyhtiön osakkaalle. On myös epäselvää, mistä päävastuullinen toteuttaja on vastuussa. (Kärkkäinen 2022, 3.) Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023 95 §) kuvaillaan päävastuullisen toteuttajan vastuuta ”--on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta”. Kärkkäinen ehdottaa lausunnossaan lisättäväksi pykälään tekstin ”--toimivaltaiselle rakennusvalvonnalle”, jolla saataisiin osoitettua, että kenelle päävastuullinen toteuttaja olisi vastuussa (Kärkkäinen 2022, 3).

Rakentamisen vastuu

Uudessa rakentamislaiissa säädetään rakentamiseen liittyvistä vastuista. Vastuu koskee rakentamishankkeen eri osapuolia. Rakennuksen suunnittelu ja rakentaminen hankkeelle myönnetyn luvan, säännösten ja määräysten mukaisesti kuuluvat rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuteen. Rakentamishankkeeseen kuuluvien osapuolien täytyy olla päteviä hoitamaan tehtäviään eli asiantuntijuuden ja ammattitaidon on vastattava hankkeen vaativuuden määrittämää tasoa. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että pätevyudet riittävät. (Rakentamislaki 751/2023, 91 §.) Luvanvaraisessa rakentamisessa eli rakentamisluvallisissa kohteissa hankkeeseen on nimettävä pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan yhtenä vastuutehtävänä on vastata suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta. (Mt 92§.)

4.4 Digitalisaatio rakentamislaiissa

Digitalisaatiolla tarkoitetaan laajaa digitaalisten ja tietoteknisten välineiden käyttöönottamista ja hyödyntämistä. (Kielitoimiston sanakirja n.d). Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen yhtenä tavoitteena on rakennetun ympäristön digitalisaation tarpeiden huomioon ottaminen lainsäädännössä. Rakennetun ympäristön ohjaamiseen liittyy kolme lakia: rakentamislaki, laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä sekä uudistuva maankäyttö- ja rakennuslaki eli uudelta nimeltään alueidenkäyttölaki (Mäenpää & Mättö 2023).

Lakiin rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (L 431/2023) eli RYTJ-lakiin liittyy ympäristöministeriön ja Suomen ympäristökeskuksen Ryhti-hanke, jossa kehitetään valtakunnallinen rakennetun ympäristön tietojärjestelmä. Hankkeen tarkoituksena on laatia perusteet valtakunnalliselle kaavoitus- ja rakennuslupatiedon digitaaliselle hyödyntämiselle. (Ryhti hanke n.d.) Rakentamislaiissa digitalisaatio koskee erityisesti rakentamislupajärjestelmän uudistamista. Rakentamislain astuessa voimaan 1.1.2025 on rakentamislupaa haettava tietomallimuotoisilla suunnitelmilla tai suunnitelmien täytyy muuten olla koneluettavassa muodossa, kun ne toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakentamislaiissa digitalisaatio koskee erityisesti rakentamislupajärjestelmän uudistamista. Rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) 61 §:n mukaan rakentamislupa haetaan kirjallisesti kunnalta.

Vertailtaessa maankäyttö- ja rakennuslain (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999) rakennuslupahakemusta koskevaa 131 §:ää ja rakentamislain (Rakentamislaki 751/2023) rakentamislupahakemusta koskevaa pykälää 61 §, huomataan laeissa merkittävä ero, johon digitalisaatio liittyy. Rakentamislain 61 §:ssä vaaditaan, että rakentamislupahakemuksen liitteenä on oltava kohteen rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tietojen täytyy muuten olla koneluettavissa. (Rakentamislaki 751/2023, 61 §.)

Rakennuksesta on laadittava suunnitelma- ja toteumamalli. Suunnitelmamallilla tarkoitetaan mallia, josta selviää rakennuksen ja rakennusosien tärkeimmät tiedot ja ominaisuudet. Suunnitelma-malli laaditaan rakennuksen suunnitteluvaiheessa. Toteumamalli kuvaa toteutunutta rakennusta. Toteumamalliin päivitetään suunnitelmamallista poikkeavat tiedot ja merkittävimmät tiedot rakennustuotteista ja tuotteiden ominaisuuksista. (Rakentamislaki 751/2023, 60 §.)

4.5 Rakentamislain korjaussarja

Rakentamislakia muutetaan ennen lain voimaantuloa 1.1.2025. Ympäristöministeriön tiedotteessa (2024) kerrotaan, että lakia muutetaan Petteri Orvon johtaman hallituksen hallitusohjelmaan perustuen. (Ympäristöministeriö sai lähes 280 lausuntoa rakentamislakiin esitetyistä muutoksista – keskeiset linjaukset lain muuttamisesta tehty 2024.) Lain muutosprojekti on nimetty rakentamislain korjaussarjaksi.

Korjaussarjan tavoitteena on muokata lain sisältöä vastaamaan nykyisen hallituksen hallitusohjelmaa. Muutoksista huolimatta rakentamislaki tulee suurilta osin voimaan aiemman aikataulun mukaan. Rakentamislain vaatimuksista kolme tulee voimaan vasta 1.1.2026 lähtien, koska niihin on annettu vuoden siirtymäaika. Vaatimukset rakennuksen hiilijalanjälkilaskennasta, tietomallimuotoisesta rakentamisluvan hakemisesta sekä kolmen kuukauden käsittelyaikatakuu rakentamisluvan hakemisessa tulevat voimaan vuoden 2026 alusta lähtien. (Rakentamislain ja asetusten valmistelun tilannekatsaus & Rakennustiedon uudistuvat palvelut, Osa II 2024.)

Yksi suurimmista muutoksista korjaussarjassa on päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän kumoaminen. Maankäyttö ja rakennuslakiin verrattaessa rakentamislakiin lisättiin uusi vaatimus päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta. Tämä vaatimus poistetaan raken-

tamislaisista osana lakiin tehtäviä muutoksia. (Uutta tietoa lakimuutoksista: rakentamisluvan kolmen kuukauden aikaraja astuu voimaan vasta vuonna 2026, 2024.) Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän kumoaminen ja päävastuullista toteuttajaa koskevien vaatimusten poistaminen rakentamislaisista on helpotus rakennusliikkeille, koska päävastuullisen toteuttajan rooli ja vastuuasiat ovat sekava kokonaisuus.

Rakennusalalla toimivat ihmiset ovat kritisoineet päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevaa rakentamislain 95 §:ää ja siihen liittyviä säännöksiä. Esimerkiksi Rakennusteollisuus RT ry:n lausunnossa (Randell 2024) ehdotetaan 95 §:n pykälän kumoamista kokonaan laista sekä poistettavaksi kaikki päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevat viittaukset rakentamislaisista. Rakennusteollisuus RT ry katsoo lausunnossaan rakentamislain 95 §:n turhaksi ja heidän mielestään kyseinen pykälä voi lisätä erimielisyyksiä rakentamisessa ja sopimusten tulkinnessa. (Randell 2024.)

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta lausuntojen yhteenvedossa mainitaan pelko rakennusvirheiden määrän kasvavan vastuusasioiden epäselvyyksien takia, aikatauluviivästyksistä sekä oikeusprosessien lisääntyminen. Rakennusvalvonnan vastuu suhteessa päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuseen on ollut epäselvää yhteenvedon mukaan. Myös alirakoitsijoiden toiminnasta vastuussa oleva taho on ollut epäselvä. (Lausuntoyhteenveto luonnoksesta rakentamislain muuttamisesta 2024, 11.)

Ympäristöministeriön tiedotteessa (2024) kerrotaan, että rakennuksen materiaaliseloste muutetaan rakennustuoteluetteloksi. Rakennustuoteluettelo kuvaa materiaaliselostetta paremmin rakennustuotteiden määriä, koska materiaaliseloste kuvaa nimensä mukaisesti käytettyjä materiaaleja. Rakennustuotteiden uudelleenkäyttö yksinkertaistuu, koska rakennustuoteluettelo tarjoaa tietoa rakennuksen rakennustuotteiden määristä.

Toinen paljon palautetta kerännyt vaatimus rakentamislaisissa on rakennuksen ilmastaselvitys. Ennen korjaussarjaa rakentamislaisissa vaadittiin ilmastaselvityksen laatimista rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Korjaussarjassa ilmastaselvityksen laatimisen ajankohta siirrettiin rakennuksen lopputarkastuksen yhteyteen. Ilmastaselvitys, joka sisältää hiilijalanjälkilaskennan, tehdään jat-

kossa rakentamisen loppuvaiheessa ja toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle. (Ympäristöministeriö sai lähes 280 lausuntoa rakentamislakiin esitetyistä muutoksista – keskeiset linjaukset lain muuttamisesta tehty 2024.)

Yhteenveto kirjallisuuskatsauksen tuloksista

Alla olevaan taulukkoon on listattu kirjallisuuskatsauksessa esille nousseet rakentamislain pykälät, joilla on vaikutusta rakennusliikkeen toimintaan. Huomiota kannattaa kiinnittää pätevyystodistusten hakemiseen, asiakirjojen muuttumiseen digitaalisempaan muotoon ja tietomallien käytön lisääntymiseen tulevaisuudessa rakentamisessa.

Taulukko 1. Rakentamislain muutokset rakennusliikkeen näkökulmasta

Rakentamislain pykälä	Pykälän vaikutus	Vaikuttaa rakennusliikkeeseen toimiessa pääurakoitsijana (X)	Vaikuttaa rakennusliikkeeseen toimiessa perustajanurakoitsijana (X)
16 § Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys	→ rakentamishankkeeseenryhtyvä toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle selvityksen, kun haetaan rakentamis- tai purkamislupaa		x
37 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet	→ rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuulla on materiaaliselosteen/materiaaliluettelon laatiminen		x
38 § Rakennuksen vähähiilisyyttä	→ Rakentamishankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että rakennus suunnitellaan ja toteutetaan vähähiiliseksi		x
60 § Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma	→ rakennuksesta on jatkossa laadittava suunnitelma- ja toteumamallit. Suunnittelijat vastaavat mallien toteutuksesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle. Perustajaurakoitsijan on hyvä tietää tämä ja valvoa, että suunnittelijat hoitavat työn.		x
61 § Rakentamislupahakemus	→ rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti. Hakemukseen liitetään rakennuksen suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa		x
86 § Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat	→ työnjohtotehtävät on jaettu viiteen vaativuusluokkaan, joita ovat poikkeuksellisen vaativa, erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen ja vähäinen. Vaativuusluokka vaikuttaa pätevyystodistuksiin. Mitä vaativampi luokitus, sitä enemmän edellytetään työnjohtajalta kokemusta ja koulutusta.	x	x
87 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset	→ Vastaaville työnjohtajille on haettava valtuutetulta toimielimeltä pätevyystodistukset	x	x

5 Haastatteluosan tulokset

5.1 Haastattelut

Opinnäytetyön haastatteluosa suoritettiin haastatteleamalla kahta rakennusalalla työskentelevää asiantuntijaa. Molemmat haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina ja teemat kohdistettiin

vastaamaan mahdollisimman hyvin heidän asiantuntijuuttaan. Haastattelut suoritettiin etäyhteyksin Microsoft Teams -ohjelman välityksellä. Haastatteluissa käytettiin haastattelurunkoa, joka lähetettiin etukäteen haastateltaville luettavaksi. Ensimmäisenä haastateltiin kustannus- ja määrähallintapalvelua tarjoavan yrityksen asiantuntijaa. Haastattelu suoritettiin maaliskuussa 2024.

Haastattelu kesti noin 40 minuuttia.

Toisena haastateltiin juristia, joka on ammattinsa ja työnkuvansa puolesta perehtynyt rakentamisen lainsäädännön uudistamiseen. Rakentamisen lainsäädännön uudistaminen oli opinnäytetyön aiheena myös toisella opiskelijalla, joten haastattelu päätettiin kaikkien osapuolien ajansäästämiseksi toteuttaa yhteishaastatteluna. Haastattelu toteutettiin huhtikuussa 2024 ja se kesti noin 45 minuuttia.

Ensimmäinen haastattelu

Ensimmäiseksi haastateltiin kustannus- ja määrähallintapalveluja tarjoavan yrityksen asiantuntijaa. Teemoiksi valittiin lakiuudistus, vähähiilisyys, digitalisaatio sekä talous ja kustannukset. Haastattelussa selvisi, että haastateltavan mukaan lakiuudistus on vielä keskeneräinen ja muutoksia on tulossa vuoden 2024 loppusyksystä. Haastateltavan mielestä asetuksia tarvitaan selventämään lakitekstiä. Haastateltava kertoi, että rakentamislain muutoksista häntä erityisesti kiinnostavat hiililaskenta ja purkumäärät. Rakennusosien uudelleenkäyttöä voidaan haastateltavan arvion mukaan kasvattaa järjestelmillä, joihin kirjattaisiin tiedot kaikista rakennushankkeessa hyödynnettävissä olevista materiaaleista. Haastateltavan mukaan markkinoille saattaa tulevaisuudessa tulla enemmän yrityksiä, joiden liiketoiminta perustuu rakennusmateriaalien ja -osien uudelleenkäyttämiseen.

Haastattelu suoritettiin aikana, jolloin ei vielä ollut täysin selvää, miten lakia muutetaan ennen sen voimaantuloa rakentamislain korjaussarjalla. Haastateltavan mielestä lakiuudistus vaikuttaa positiivisesti digitalisaation edistymiseen. Esimerkkinä tästä hän mainitsi rakentamisluvan hakemisen muuttuvan digitaaliseen muotoon. Rakentamislupa on haettava jatkossa sähköisessä muodossa olevilla asiakirjoilla. Haastateltavan mielestä toinen positiivinen asia on pienien, alle 30 neliömetristen rakennusten vapauttaminen luvanvaraisuudesta.

Haastattelussa keskusteltiin rakentamislain uusista vaatimuksista, joista haastateltava mainitsi purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen, joka on mahdollista tilata kustannus- ja määrähallintapalveluja tarjoavalta yritykseltä. Haastateltava edustaa yritystä, joka tekee myös hiilijalanjäljen laskentaa. Hän kertoi, että jatkossa määrälaskennassa olisi mahdollista laittaa hinnan tilalle CO₂-arvo, jotta CO₂-arvon ja materiaalin määrän avulla saataisiin määritettyä rakennuskohteen kokonaishiilijalanjälki per rakennustuote.

Haastateltava pohti, onko tarjousvaiheen määräluettelon hiilijalanjäljen arvolla käyttöä. Rakennusvaiheessa tulee usein muutoksia, jolloin tarjousvaiheessa laskettu hiilijalanjäljen arvo ei enää ole todenmukainen. Hiilijalanjäljen arvo olisi mahdollista laskea rakennuksen määräluettelon avulla tarjousvaiheessa. Tarjousvaiheessa laskettua hiilijalanjäljen arvoa olisi mahdollista käyttää toteutuneena arvona hankkeen valmistuttua, jos hanke ei ole muuttunut paljon rakentamisvaiheessa. Rakentamisen aikana saattaa tulla muutoksia, joten tarjousvaiheessa laskettu arvo tulee päivittää toteutuneiden muutosten mukaan.

Haastateltava kertoi, että määrälaskentaa tekevä yksikkö ei ole tehnyt toistaiseksi hiilijalanjäljen laskentaa. Hänen yksikössään on aloitettu kehitystyö, jonka tuloksena hiilijalanjäljen arvot saataisiin määräluettelon. Haastateltava ei tiennyt vielä, koska kehitystyö saadaan valmiiksi. Haastateltavalle oli epäselvää, että pitääkö jatkossa määräluettelon sisältää myös hankkeen kokonaishiilijalanjäljen arvo. Hän näki ongelmana tarjousvaiheessa lasketussa arvossa sen, että siihen ei sisälly energiaa eikä työmaavaihetta. Työmaavaiheessa käytetään esimerkiksi paljon erilaisia koneita.

Haastateltava huomautti, että rakennusliikkeelle ongelmia voi aiheuttaa hankkeen kokonaishiilijalanjäljen raportointi. Työmaavaiheessa täytyisi olla mukana henkilö, joka laskee työmaavaiheen hiilijalanjälkeä. Rakennusliike voisi ostaa ulkopuolisen vastuullisuuskoordinaattorin hoitamaan työmaan hiilijalanjäljen laskentaa. Haastateltavan arvion mukaan hiilijalanjäljen laskentaa ei saada määräluettelon osaksi lain voimaantuloon mennessä.

Digitalisaatio rakentamislaissa on iso uudistus. Esimerkiksi rakentamislupa täytyy tulevaisuudessa hakea tietomallimuotoisilla suunnitelmillä. Haastateltavan mielestä uudistuksesta saattaa aiheutua rakennushankkeiden keskeytymisiä, koska hankkeet eivät saa rakentamislupia tietomallien

puuttuessa. Haastateltava arvioi, että vuoden 2024 joulukuussa rakennusvalvonnassa tulee olemaan ruuhkaa, koska kaikki pyrkivät saamaan luvat ennen uusien vaatimusten astumista voimaan 1.1.2025.

Toinen haastattelu

Toisessa haastattelussa haastateltiin juristia, joka on perehtynyt työnsä puolesta rakentamisen lainsäädännön uudistamiseen. Teemoiksi valittiin pääurakoitsijan toimintaan vaikuttavat merkittävimmät muutokset rakentamislaisissa, päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun vaikutus pääurakoitsijan toimintaan, lakiuudistuksen positiiviset asiat sekä rakentamislain korjaussarja.

Haastateltava toi ilmi, että uudistamisprosessi on laajuudeltaan mittava, koska maankäyttö- ja rakennuslaki jaetaan neljään eri lakikokonaisuuteen: rakentamislakiin, alueidenkäyttölakiin, yhdyskuntakehittämislakiin ja yhdyskuntarakentamislakiin. Haastateltava kertoi, että rakentamislaki sääntelee rakentamista, alueidenkäyttölaki ohjailee maankäyttöä ja kaavoitusta, yhdyskuntakehittämislaisissa käsitellään kaavojen toteuttamista ja maapolitiikkaa. Yhdyskuntarakentamislaisissa käsitellään yleisiä alueita, hulevesiä ja vastaavia asioita.

Haastateltavalta kysyttiin, miten päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu muuttaa pääurakoitsijan toimintaa, kun otetaan huomioon rakentamislain korjaussarjan muutosehdotukset. Hänen mukaansa on olemassa kahta erilaista mielipidettä asiasta. Toisen näkemyksen mukaan pääurakoitsijaan ei vaikuta päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu, koska korjaussarjan teksteillä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta on pienennetty merkittävästi.

Haastateltava totesi henkilökohtaiseksi mielipiteekseen, että päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun osalta lainsäädäntö on hyvin epäselvä, vaikka lakia haastatteluhetkellä pyrittiin selkeyttämään korjaussarjan muutosten avulla. Haastateltava pohti, että urakoitsijat eivät ehkä jatkossa uskalla tehdä muuta kuin KVR-urakoita eli kokonaisvastuurakentamista. KVR-urakkamuodossa urakoitsija voi määrittää projektin tavoitteet ja elinkaariominaisuudet sekä tekniset vaatimukset, koska urakoitsija vastaa myös suunnittelusta.

Haastateltavalta kysyttiin, miten hänen mielestään rakennusliikkeiden kannattaisi valmistautua uuteen rakentamislakiin. Hän painotti, että yritysten kannattaisi ajoissa hakea FISE:ltä pätevyystodistuksia omalle henkilöstölleen. Rakentamislain tullessa voimaan todennäköisesti pätevyystodistuksia haetaan todella paljon, jolloin palvelu ruuhkautuu ja pätevyystodistusten saaminen FISE:ltä viivästyy. Ongelmaksi muodostuu se, että rakennusvalvontaviranomainen ei hyväksy työnjohtajaksi henkilöä, jolla ei ole voimassa olevaa pätevyystodistusta. Haastateltava kertoi, että hakija voi olla osaamisensa ja kokemuksensa puolesta pätevä, mutta ilman todistusta rakennusvalvonta ei voi hyväksyä hakijaa. Pahimmillaan tästä aiheutuu hankkeen seisahtuminen siihen saakka, että FISE ehtii myöntämään pätevyystodistuksen.

6 Johtopäätökset

Opinnäytetyön tavoitteet ja toteutus

Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia toimeksiantaja Rakennus-Kaseva Oy:lle selvitys rakentamislain keskeisistä muutoksista rakennusliikkeen näkökulmasta. Työn tekemisessä täytyi ottaa huomioon kaksi erilaista lähestymistapaa. Laki vaikuttaa eri tavalla rakentamishankkeiden eri osapuoliin, kuten rakennuttajiin, perustaja- ja pääurakoitsijoihin. Opinnäytetyön toimeksiantajan liiketoimintaan sisältyy sekä perustajaurakointia että pääurakoitsijana toimimista.

Rakentamislaki on osa rakentamisen lainsäädännön uudistamisprosessia. Toimeksiantaja halusi saada tietoa rakentamislaista, jotta yritys voisi valmistautua lain voimaantuloon. Tärkeää oli selvittää rakentamislaista rakennusliikkeen toimintaan vaikuttavat uudet vaatimukset, joihin yrityksen olisi perehdyttävä. Tavoitteena oli koota yhteen rakentamislain oleelliset kohdat, jotka luettuaan toimeksiantajayrityksessä tiedettäisiin keskeiset asiat uudesta rakentamislaista.

Tutkimukseen kerättiin aineistoa kirjallisuuskatsauksella, jota täydennettiin haastatteluilla. Työssä vertailtiin uutta rakentamislakia maankäyttö- ja rakennuslakiin. Kirjallisuuskatsauksessa luettiin aiheesta aiemmin tehtyjä tutkimuksia ja perehdyttiin lakiteksteihin. Opinnäytetyön tekeminen aloitettiin kirjoittamalla luku rakentamisen lainsäädännön uudistamisesta, johon rakentamislaki sisältyy. Luvussa käsiteltiin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja uutta rakentamislakia. Varsinaisessa tutkimusosuudessa haettiin kirjallisuuskatsauksen avulla vastauksia tutkimuskysymyksiin. Haastatteluiden avulla saatiin lisää tietoa rakentamislain muutoksista. Haastateltaviksi löytyi vain kaksi

henkilöä. Tämä kertoo siitä, että aihe on hyvin uusi ja keskeneräinen, joten siitä tiedetään vähän ja haastatteluista saatu aineisto jäi vähäiseksi.

Tutkimuskysymykset

Tutkimuskysymyksiin vastaamisessa otettiin huomioon rakentamislain korjaussarjan vaikutukset rakentamislakiin, koska korjaussarja hyväksytään todennäköisesti eduskunnassa. Eduskunta käsittelee ehdotuksen rakentamislain muokkaamisesta eli rakentamislain korjaussarjan syksyn 2024 aikana. Muutoksista on tehty lakiesitys, jota kutsutaan rakentamislain korjaussarjaksi. Eduskunta ei vielä ollut käsitellyt rakentamislain korjaussarjaa opinnäytetyötä kirjoitettaessa, joten muutosten lopullinen muoto ei ollut vielä varmaa.

Tutkimuskysymys 1. Mitkä ovat merkittävimmät muutokset rakentamislaisissa verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin?

Ensimmäisellä tutkimuskysymyksellä haluttiin saada selville mitä muutoksia uudesta rakentamislaisista aiheutuu, kun vertaillaan rakentamislakia maankäyttö- ja rakennuslakiin. Yksi merkittävimmistä muutoksista on pätevyysvaatimuksia koskeva muutos rakentamislaisissa verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin. Kirjallisuuskatsausosuudessa esille nousi lainsäädännön epäselvyys. Esimerkiksi laissa ei ole mainittu, että mille taholle päävastuullinen toteuttaja on vastuussa. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskeva pykälä ja siihen liittyvät viittaukset rakentamislaisissa vaikuttavat rakennusliikkeen toimintaan, jos niitä ei poisteta rakentamislaisista korjaussarjan ehdotuksen mukaan.

Rakennuttaja voisi silloin yhteisesti sovittuna nimetä rakennusliikkeen palveluksessa olevan henkilön päävastuullisen toteuttajan tehtävään. Päävastuullinen toteuttaja olisi hyvin todennäköisesti työmaan vastaava työnjohtaja, koska olisi kallista palkata lisää henkilöstöä työmaalle toimihenkilötehtäviin. Rakentamislain päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskeva pykälä pyritään kumoamaan laista, joten se ei vaikuttaisi rakennusliikkeen toimintaan.

Toisessa haastattelussa juristi kertoi, että päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskeva lainsäädäntö on hänen mielestään epäselvää. Samankaltaisia lausuntoja ovat antaneet useat muutkin asiantuntijat ja niitä voi käydä lukemassa lausuntopalvelusta. Lausuntopalvelu on verkko-

sivusto, jota ylläpitää oikeusministeriö. Palvelun tarkoituksena on mahdollistaa kansalaisvaikuttaminen, helpottaa lausuntomenettelyä ja tuoda läpinäkyvyyttä ja laatua esimerkiksi lakien valmisteluun (Ohjeet, n.d.).

Ensimmäisessä haastattelussa kustannus- ja määrähallintapalvelua tarjoavan yrityksen asiantuntija arvioi purkumäärien laskennan lisääntyvän tulevaisuudessa rakentamislain voimaantulon jälkeen, koska rakentamislaisissa vaaditaan purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen tekemistä. Tietyin ehdoin on mahdollista jättää selvitys tekemättä. Selvitysten avulla olisi mahdollista kerätä tietoa rakennusosista, joita olisi mahdollista kierrättää.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitystä koskevan lainsäädännön tavoitteena on kasvattaa purkumateriaalien ja rakennusjätteen hyödyntämistä sekä parantaa jätehuollon ohjausta. Kokonaishiilijalanjälkeä saadaan pienennettyä kierrätyksen avulla, koska kiertotaloustuotteilla on matalampi hiilijalanjälki kuin uusilla rakennustuotteilla (Hakaste 2024, 2).

Tutkimuskysymys 2. Miten uusi rakentamislaki vaikuttaa rakennusliikkeen toimintaan lain tullessa voimaan vuonna 2025?

Yritysten täytyy omassa toiminnassaan kiinnittää huomiota esimerkiksi vähähiilisyyslaskelmiin ja digitalisaation kasvamiseen rakennusalalla. Rakentamislupaa on jatkossa haettava tietomallimuotoisilla suunnitelmissa tai muuten koneluettavassa muodossa olevilla asiakirjoilla. Rakentaminen digitalisoituu, joten rakennusliikkeen toimihenkilöiden osaamisen on syytä pysyä mukana digitalisoitumisessa.

Rakentamislain vaatimusten mukaan rakentamishankkeesta on laadittava suunnitelma- ja toteutumamalli. Suunnittelijat laativat suunnitelmamallin ja päivittävät toteutumamallia rakentamishankkeessa ilmi tulleiden muutosten mukaan. Rakennusliikkeen toimiessa pääurakoitsijana toteutumamallilla ei ole suurta työllistävää vaikutusta, koska mallin päivittämisestä vastaavat suunnittelijat. Perustajaurakoitsijan roolissa tilanne muuttuu, koska suunnitelma- ja toteutusmallista vastuussa on rakennuksen omistaja, joka on rakentamishankkeen valmistumiseen asti perustajaurakoitsija. Lain muutokset tulevat vaikuttamaan enemmän rakennuttajiin ja perustajaurakoitsijoihin, kuin pääurakoitsijoihin.

Rakentamislain yhtenä suurena teemana on vähähiilinen rakentaminen, jolla torjutaan ilmastonmuutosta. Uutena asiana rakentamislaisissa on vaatimus rakennuksen ilmastonselvityksen laatimisesta. Rakennuksen ilmastonselvitykseen sisältyy rakennuksen hiilijalanjäljen laskenta. Kirjallisuuskatsauksessa löydettiin Helsingin kaupungin julkaisema hiilijalanjäljen raja-arvo asuinkerrostalolle. Raja-arvot julkaistaan, kun rakentamislakiin liittyvät asetukset saadaan valmiiksi.

Rakennusliikkeen toimintaan vaikuttaa myös se, vaaditaanko tulevaisuudessa työmaavaiheen aikana toteutettavaksi seurantaa ja raportointia uusiin vaatimuksiin liittyen. Ensimmäisessä haastattelussa kustannus- ja määrähallintapalveluja tarjoavan yrityksen edustaja mainitsi, että jo ennen rakentamislain voimaantuloa ainakin yhdellä työmaalla on ollut mukana vastuullisuusasioista vastaava henkilö. Kustannus- ja määrähallintapalveluja tarjoavan yrityksen asiantuntija arvioi, että määrälaskentapalvelun hinta pysyy samana, koska hiilijalanjäljen laskenta ei sisältyisi määrälaskentaan automaattisesti. Hiilijalanjäljen laskenta olisi mahdollista ostaa lisäpalveluna, jolloin rakennusliikkeelle aiheutuisi lisää kustannuksia rakentamislain uusista vaatimuksista.

Rakentamislain alkuperäisessä muodossa vaaditaan, että uudelle rakennukselle tehdään materiaaliseloste. Selosteesta selviää rakentamisessa käytetyt materiaalit ja tuotteet. Rakentamislain korjaussarjassa rakennuksen materiaaliseloste muutetaan materiaaliluetteloksi, jos korjaussarja hyväksytään.

Tutkimuskysymys 3. Miten rakennusliikkeen kannattaa valmistautua lakiuudistukseen?

Rakennusliike voi valmistautua rakentamislakiin seuraamalla rakentamisen lainsäädännön uudistuksen etenemistä, koska tavoitteena on saada rakentamislain muutokset eduskunnan käsittelyyn syksyn 2024 aikana (Ympäristöministeriö sai lähes 280 lausuntoa rakentamislakiin esitetyistä muutoksista – keskeiset linjaukset lain muuttamisesta tehty 2024). Eduskunnan käsittelyn jälkeen lain lopullinen muoto selkeytyy.

Haastattelussa juristi kertoi, että rakennusliikkeen kannattaisi hakea ajoissa pätevyystodistuksia henkilöstölleen valtuutetulta toimielimeltä. Rakentamislaisissa on siirtymäsäännöksiä, joista yksi koskee ennen rakentamislain voimaantuloa myönnettyjä pätevyksiä. Siirtymäsäännöksessä sanotaan, että kelpoisena henkilönä pidetään rakennusvalvontaviranomaisen aiemmin vastaavan tehtävään hyväksymää henkilöä ennen rakentamislain voimaantuloa (Rakentamislaki 751/2023, 195 §).

Eli rakennusliikkeen kannattaisi hakea pätevydet ajoissa, jotta toiminta voisi jatkua sujuvasti ja keskeytyksettä rakentamislain tullessa voimaan.

Rakennusliikkeellä täytyy olla vastaavia työnjohtajia, joilla on pätevydet kunnossa. Pätevyystodistusten avulla rakennusvalvonta voi arvioida työnjohtajien kelpoisuuksia heille haettuihin tehtäviin. Vastaaville työnjohtajille täytyy hakea pätevyystodistukset valtuutetulta toimielimeltä ja se kannattaa tehdä hyvissä ajoin. Yrityksen rakentamishankkeiden eteneminen voi pahimmillaan pysähtyä kokonaan, mistä voi aiheutua yritykselle suurta taloudellista tappiota.

Rakennusliikkeen kannattaisi suhtautua pätevyysien hakemiseen positiivisen näkökulman kautta, koska pätevyystodistukset omaavat työnjohtajat ovat tärkeitä, jos heistä on lain voimaantullessa pulaa. Yritys voisi tällaisessa tilanteessa hyödyntää päteviä työnjohtajiaan myös myymällä heidän osaamistaan yrityksen ulkopuolelle ja näin hankkia yritykselle lisää tuloja.

Henkilöstön kouluttamisella rakennusliike voi valmistautua lakiuudistukseen. Työelämässä asiat muuttuvat ja järjestelmät kehittyvät, joista aiheutuu yrityksille tarve päivittää henkilöstönsä osaamista. Rakennusliikkeen toimihenkilöiden tulisi jatkossa osata käyttää tietomalleja, koska laki vaatii suunnitelma- ja toteumamallien tekemistä rakentamishankkeesta.

Toinen tärkeä osaamisalue liittyy vähähiiliseen rakentamiseen. Tulevaisuudessa vähähiilisyysvaatimukset todennäköisesti kiristyvät ja rakentamishankkeiden tilaajat vaativat rakentamisen olevan ympäristöystävällisempää. Yritykset, joiden henkilöstö on perehtynyt vähähiiliseen rakentamiseen jo ennen lain voimaantuloa, selviävät lakiuudistuksesta todennäköisesti helpommalla. Rakennustyömailla materiaalien kierrätysastetta on saatava paremmaksi, jotta rakentamisen hiilijalanjälkeä saadaan pienennettyä.

7 Pohdinta

Opinnäytetyössä haasteeksi muodostui rakentamislain korjaussarjan perusteella lakiin tehtävät muutokset, koska opinnäytetyön tekemisen aikana ei ollut selvää, missä muodossa laki tulee lopulta voimaan 1.1.2025. Rakentamislakiin liittyvät asetukset olivat vielä syyskuussa 2024 kesken-eräisiä ja osittain laatimatta. Rakentamisen lainsäädännön uudistusprojekti käynnistettiin vasta

vuonna 2018, joten opinnäytetyön aihe on hyvin ajankohtainen. Tiedon ja aineiston etsiminen oli haastavaa, koska uudistus oli keskeneräinen. Lakitekstien lukeminen ja tulkitseminen oli vaikeaa, koska asetukset eivät olleet valmiita. Tietoa täytyi etsiä useista eri laeista, asetuksista ja lähteistä. Kirjallisuuskatsauksesta varten aineistoa löytyi kattavasti, joten opinnäytetyötä tehdessä täytyi osata seuloa kaikesta saatavilla olevasta tiedosta olennainen tieto, jonka avulla oli mahdollista vastata tutkimuskysymyksiin.

Rakennusliikkeen olisi hyvä selvittää vaikuttavatko rakentamislain uudet vaatimukset urakka-asia- kirjoihin. Tulevaisuudessa voi eteen tulla tilanne, jossa urakoitsijan tulee osata tuoda esiin urakka- neuvotteluvaiheessa esimerkiksi vähähiilisyysvaatimusten vaikutus rakentamisen kustannuksiin ja urakka-aikaan. Rakentamisvaiheen energiankulutuksen merkitys kasvaa, jos rakennuksen käytön aikaista energiankulutusta saadaan vähennettyä. Rakennusliikkeen pitäisi tulevaisuudessa pystyä vähentämään työmaa-aikaista energiankulutusta. Talvirakentamisessa tämä on merkittävä haaste rakennuksen lämmityksen kannalta.

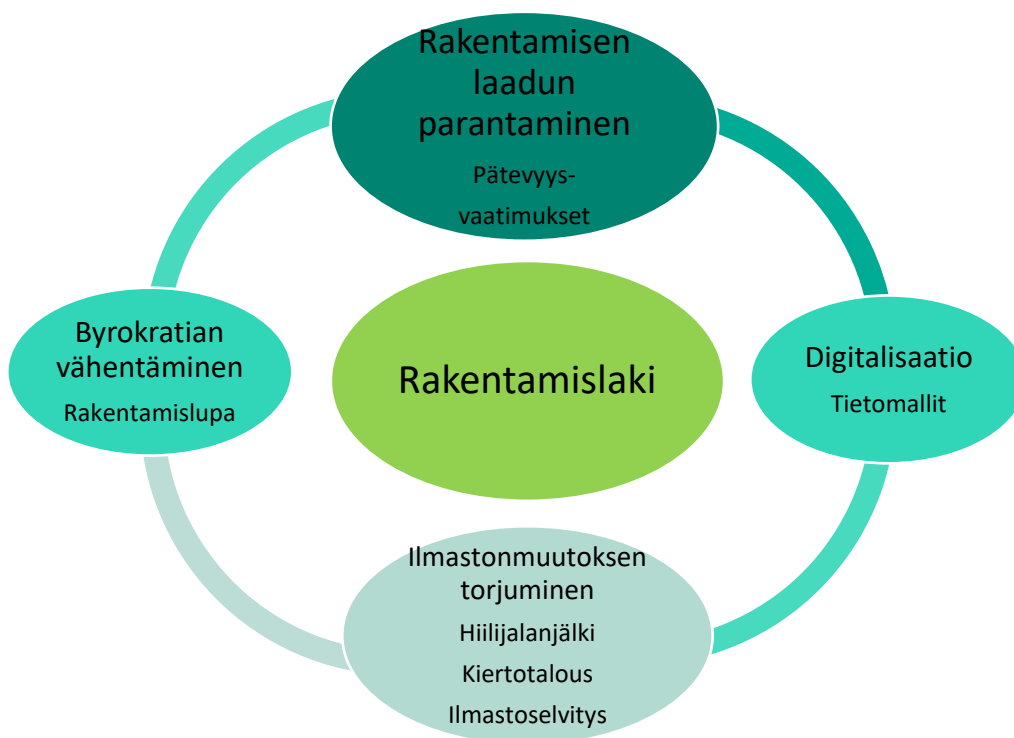
Rakennusliikkeillä on oltava valmiudet ja asiantuntemusta toimia uuden rakentamislain vaatimusten mukaan, jotta yritys selviytyy lakiuudistuksesta. Kaikkea osaamista ei tarvitse olla rakennusliikkeellä itsellään. Opinnäytetyön toisesta haastattelusta selvisi, että esimerkiksi vähähiilisyyslaskennat rakennusliike voi ostaa kustannus- ja määrähallintapalveluja tarjoavalta yritykseltä.

Toimiessaan perustajaurakoitsijana rakennusliikkeen kannattaa ostaa vähähiilisyyslaskenta kokonaisuudessaan ulkopuoliselta yritykseltä, joka laskisi suunnitteluvaiheessa hiilijalanjäljen arvon ja päivittäisi laskelmaa työmaavaiheen aikana. Lopputuloksena urakan valmistuttua rakennusliike saisi toteuttamansa rakennuksen hiilijalanjäljen kokonaisarvon. Rakennusvaiheessa ulkopuolinen konsultti pystyisi auttamaan rakennusliikettä tekemään hiilijalanjälkeä pienentäviä ratkaisuja. Vähähiilisen rakentamisen osaaminen on tulevaisuudessa elinehto rakennusliikkeelle kilpailtaessa urakoista toisten yritysten kanssa ja sen avulla on mahdollista saada pienemmällä korolla olevia lainoja.

Tietomallien käytön lisääntyminen ja päivittäminen rakentamisen edetessä ovat osa rakennusalan tulevaisuutta. Rakennushankkeiden aikana joudutaan usein poikkeamaan suunnitelmista. Ajatel-

laan esimerkiksi rakennushanketta, jossa suunnittelijat ovat valinneet tietynlaisen julkisivumateriaalin. Jos suunniteltua materiaalia ei ole jostain syystä saatavilla tai tilaaja haluaa vaihtaa julkisivumateriaalin toiseksi, joudutaan suunnitelmia muokkaamaan vielä työmaavaiheessa. Vaihdos täytyy päivittää myös tietomalliin, jotta rakennuksen valmistuttua toteumamalli on ajantasainen. Rakennuksen omistaja vastaa suunnitelma- ja toteumamallien ajantasaisuudesta. Rakennusliikkeen tehdessä omaa tuotantoaan eli perustajaurakoinnissa vastuu toteumamallin ajantasaisuudesta on rakennusliikkeellä. Materiaaleja vaihdettaessa täytyy ottaa huomioon myös sen vaikutukset hiilijalanjälkeen.

Rakentamislain tavoitteita ja tavoitteiden toteutumista laissa havainnollistetaan alla olevalla kuvilla. Esimerkiksi rakentamisen laadun parantaminen on yksi tavoitteista ja pätevyysvaatimukset on yksi lakiin säädetty keino saavuttaa tavoite.



Kuvio 5. Rakentamislain tavoitteet ja laista poimitut esimerkit tavoitteiden toteuttamisesta rakentamislaisissa.

Yksi merkittävä huomio rakentamisen lainsäädännön muutoksista liittyy lainsäätämiseen. Tiedonhankinnan yhteydessä esiin nousi useaan kertaan sama ongelma rakentamislain valmistelu-

ja säätämiprosessissa. Asiantuntijoita ja sidosryhmiä ei kuunneltu riittävästi, ja laki vietiin eduskunnan käsittelyyn keskeneräisenä. Eduskunta hyväksyi lain 1.3.2023 kuukautta ennen kevään 2023 eduskuntavaaleja, jotka pidettiin 2.4.2023. Asiantuntijoiden lausunnoissa on mainittu ongelmaksi se, että asiantuntijoita ei kuunneltu lainsäätämiprosessissa tarpeeksi. Lakia olisi pystytty tarkentamaan asiantuntijoiden palautteen perusteella.

Eduskuntavaaleissa 2023 keväällä valittiin uudet kansanedustajat ja muodostettiin uusi hallitus johtajanaan pääministeri Petteri Orpo. Hallitus halusi lähteä muokkaamaan edellisen eduskunnan hyväksymää rakentamislakia rakentamislain korjaussarjan avulla. Nykyisen eduskunnan hyväksyessä korjaussarjan rakentamislaki muuttuu ja se vaikuttaa myös rakennusliikkeen toimintaa koskevien vaatimusten toteutumiseen.

Luotettavuuden ja eettisyyden arviointi

Kirjallisuuskatsauksessa aineistoina käytettiin suurimmaksi osaksi lakeja, laki- ja asetusluonnoksia sekä ympäristöministeriön tiedotteita. Edellä mainittuja aineistoja voidaan pitää luotettavina, koska ne ovat luotettavien tahojen julkaisemia ja lisäksi ne ovat alkuperäislähteitä. Opinnäytetyössä on käytetty myös artikkeleita aineistoina, koska niiden avulla on saatu ajankohtaista tietoa meneillään olevasta rakentamisen lainsäädännön uudistuksesta. Aineistoiksi on hyväksytty rakentamiseen perehtyneiden tahojen julkaisuja ja muita virallisia lähteitä, esimerkiksi kuntaliiton julkaisuja. Artikkeleita käytettäessä on tarkistettu, että artikkelin ja lakitekstin sisältö eivät ole ristiriidassa toistensa kanssa.

Opinnäytetyön haastateltavien lukumäärä jäi vähäiseksi, koska haastateltaviksi ei löydetty riittävästi asiantuntijoita. Haastateltavia olisi pitänyt olla enemmän, jotta aineistosta olisi saatu laajempi ja tutkimuksesta olisi tullut kattavampi. Haastateltaviksi löydettiin lopulta kaksi rakennusalan asiantuntijaa, joten aineisto jäi suppeaksi. Tämä vaikuttaa tutkimuksen luotettavuuteen, koska mitä vähemmän haastateltavia, sitä kapeampi kerätty aineisto on. Laadullisessa tutkimuksessa tutkijan on mietittävä aineiston saturaatiota. Saturaatio tarkoittaa tilannetta, jossa esimerkiksi haastateltavien vastaukset toistuvat samanlaisina, jolloin aineistoa on kerätty tarpeeksi tutkimuksen tekemiseen. (Kananen 2015, 355.)

Tutkimuksen tekemisessä noudatettiin hyvää tieteellistä käytäntöä ja toisten tekemiä aineistoja käytettäessä huolehdittiin, että viittaukset kirjoitettiin tekstissä oikein. Lähdeluettelo ja tekstiviitteet tehtiin huolellisesti, koska toisten tekemiä töitä haluttiin kunnioittaa. Haastateltaville annettiin luettavaksi haastatteluista tehdyt tulkinnot ja heillä oli mahdollisuus tehdä korjauksia ennen oppinäytetyön julkaisua. Heiltä saatiin julkaisuluvat ennen opinnäytetyön julkaisua. Haastattelujen nauhoitteet tuhottiin opinnäytetyön julkaisemisen jälkeen. Opinnäytetyön tekijä huolehti haastattelujen anonymisoinnista, jotta haastateltavien nimet ja muut henkilötiedot eivät selviä opinnäytetyöstä.

Jatkotutkimusehdotukset

Rakentamislain korjaussarjan ja lakiin liittyvät asetukset on saatu valmiiksi. Rakentamislain lopullisen muodon selvittyä ja kaikkien pykäliden voimaantulon jälkeen voidaan alkaa kerryttää kokemuksia lain soveltamisesta käytännössä.

Jatkotutkimuksessa yhtenä selvitettävänä asiana voisi olla vähähiilisen rakentamisen tukeminen kustannusnäkökulmasta. Tukeminen voisi liittyä lainojen korkoihin, rakennustonttien hintoihin tai materiaalien hintoihin. Valtio voisi esimerkiksi tukea vähähiilistä rakentamista suoraan rahallisesti tai verokevennyksin. Rakennusliikkeen valitessa vähähiiliset ratkaisut rakentamisessa, yritys voisi saada halvempia lainoja ja sitä kautta kustannukset pienentyisivät. Tämä voisi johtaa asuntojen hintojen laskemiseen jossakin vaiheessa tulevaisuudessa. Todennäköisesti ensin hinnat kuitenkin nousisivat, koska vähähiilinen rakentaminen vaatii uudenlaisia suunnitteluratkaisuja, materiaalivevityksiä ja työmaavaiheessa työmaan päästöjen pienentämistä. Edellä mainitut asiat vaativat alussa rahoitusta.

Jatkotutkimuksessa olisi hyvä tutkia, miten rakentamislain tavoitteet ovat toteutuneet rakentamislain korjaussarjan jälkeen. Rakentamislain tavoitteisiin on kirjattu ilmastonmuutoksen hillitsemisen ja byrokratian vähentäminen rakentamisessa. Jatkotutkimuksessa voitaisiin tutkia, että ohjaako laki rakentamista kohti vähähiilisyyttä, ja onko saatu vähennettyä byrokratiaa rakentamisessa.

Lähteet

Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013. 2014. Suomen ympäristö 1. Ympäristöministeriön julkaisu. Viitattu 11.5.2024. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/42827/SY_1_2014.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Asettamispäätös. 2018. MRL-kokonaisuudistus. Ympäristöministeriön verkkosivusto. Viitattu 30.12.2023. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/6df1d533-c70e-4f34-81f9-b7e932433d84/43c005c6-32e0-4fa2-978b-89784bbc1a7c/ASETTAMISPAATOS_20180605073103.pdf.

Eduskunta hyväksyi rakentamisen päästöjä pienentävät ja digitalisaatiota edistävät lait. 2023. Ympäristöministeriön tiedote. Ympäristöministeriön verkkosivut. Viitattu 27.4.2024. <https://ym.fi/-/eduskunta-hyvaksyi-rakentamisen-paastoja-pienentavat-ja-digitalisaatiota-edistavat-lait>.

Günther, K., Hasanen, K & Juhila, K. N.d. Analyysi ja tulkinta. Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 8.3.2024. <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/analyysitavan-valinta-ja-yleiset-analyysitavat/analyysi-ja-tulkinta/>.

Hakaste, H., Häkkinen, T., Lahdensivu, J. & Saarimaa S. 2024. Elinkaariominaisuudet rakennuksen pitkäikäisyyden edistämisessä. Säilyvyys, joustavuus ja uudelleenkäytettävyys kiertotalouden välineinä. Ympäristöministeriön julkaisu. Viitattu 31.3.2024. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165431/YM_2024_3.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Hakaste, H. 2024. Materiaalien kiertotalouden kehitys rakentamisen ohjauksen näkökulmasta. Rakennustiedon uusiomateriaalien- ja tuotteiden luokitus – julkistustilaisuus 7.6.2024. Viitattu 16.9.2024. https://tiedostot.rakennustieto.fi/070624/Hakaste%20Harri_ympa%CC%88risto%CC%88ministerio%CC%88_Kiertotalouden%20ja%20uusiotuotteiden%20merkitys%20tulevaisuuden%20rakentamisessa%20ja%20tulevaa%20lainsa%CC%88a%CC%88da%CC%88nto%CC%88a%CC%88_07-06-2024.pdf.

Hallberg, P., Haapanala, A., Koljonen, R., Ranta, H. & Reinikainen, J. 2020. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Neljäs, uudistettu painos. Helsinki: AlmaTalent. Viitattu 6.2.2024. <https://janet.finna.fi/verkkokirjahylly> (Alma Talent).

HE 139/2022 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön ja siihen liittyviksi laeiksi. Eduskunnan verkkosivut. Viitattu 8.1.2024. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/KasittelytiedotValtiopaivaasia/Sivut/HE_139+2022.aspx.

Hiilijalanjäljen raja-arvo. N.d. Rakennusluvan hakeminen. Helsingin kaupungin verkkosivut. Viitattu 30.3.2024. <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat/rakennusluvan-hakeminen/hiilijalanjaljen-raja-arvo>.

Hiilinegatiivinen. N.d. Tulevaisuussanasto. Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitran verkkosivusto. Viitattu 30.3.2024. <https://www.sitra.fi/tulevaisuussanasto/hiilinegatiivinen/>.

Hirsjärvi, S. & Hurme H. 2022. Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Toinen, uudistettu painos. Helsinki: Gaudeamus. <https://janet.finna.fi/>.

Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen Suomessa. 2023. Tutkimuseettisen neuvottelukunnan HTK-ohje 2023. Viitattu 8.2.2024. https://tenk.fi/sites/default/files/2023-03/HTK-ohje_2023.pdf.

Juhila, K. N.d. Laadullisen tutkimuksen ominaispiirteet. Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 5.3.2024. <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvali/mita-on-laadullinen-tutkimus/laadullisen-tutkimuksen-ominaispiirteet/>.

Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys. 2017. Jyväskylän kaupungin verkkojulkaisu. Viitattu 23.3.2024. https://www.jyvaskyla.fi/sites/default/files/atoms/files/rakennusjarjestys_2017_0.pdf.

Jätelaki 646/2011. 2011. Annettu 17.6.2011. Viitattu 20.3.2024. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110646>.

Jääskeläinen, L. & Syrjänen, O. 2013. Rakentamisen ohjaus – Maankäyttö- ja rakennuslain ja muun lainsäädännön rajapinnat. Ympäristöministeriön tilaama selvitys. Viitattu 12.2.2024. https://ym.fi/documents/1410903/38439968/raportti-rakentamisen-ohjaus-mrln-ja-muun-lainsaadannon-rajapinnat-1DBAB625_10FF_45C5_9708_91AC6A838ED1-95788.pdf/0e569568-3aa6-727f-6c3f-923da092e06c/raportti-rakentamisen-ohjaus-mrln-ja-muun-lainsaadannon-rajapinnat-1DBAB625_10FF_45C5_9708_91AC6A838ED1-95788.pdf?t=1603260472103.

Kananen, J. 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas: Näin kirjoitan opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kansallinen lainsäädäntö. 2021. Euroopan unionin virallinen verkkosivusto. Viitattu 9.5.2024. https://e-justice.europa.eu/6/FI/national_legislation?FINLAND&member=1.

Kielitoimiston sanakirja. N.d. Kotimaisten kielten keskuksen verkkosivusto. Viitattu 28.3.2024. <https://www.kielitoimistonsanakirja.fi/#/>.

Kuula, A. 2011. Tutkimusetiikka: aineistojen hankinta, käyttö ja säilytys. Toinen, uudistettu painos. Tampere: Vastapaino. Viitattu 15.3.2024.

Kylliäinen, M., Latvanne, P., Kuusinen, A. & Kekki, T. 2017. Puukerrostalojen ääneneristys – asiantuntijaselvitys. Karelia-ammattikorkeakoulun julkaisuja. Theseus-verkkosivustolla. Viitattu 29.3.2024. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/132864/C44_final.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Käenniemi A. N.d. Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. Kuntaliiton opas. Kuntaliiton verkkosivusto. Viitattu 15.2.2024. <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/rakennusjarjestyksen-laitamiseen/2-rakennusjarjestys-ohjausjarjestelmassa/22>.

Kärkkäinen, A. 2022. Lausunto HE 139/2022 rakentamislakiin ja siihen liittyviksi laeiksi. Rakennusteollisuus RT ry. Viitattu 1.2.2024. <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaistuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-52141.pdf>.

Laine, E. 2023. Uusi rakentamislaki perustajaurakoitsijan näkökulmasta. Opinnäytetyö. LAB-ammattikorkeakoulu. Viitattu 20.12.2023. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/818097/Laine_Erno.pdf?sequence=2.

Lainkirjoittajan opas. N.d. Päivitetty 29.9.2022. Viitattu 24.2.2023. <http://lainkirjoittaja.finlex.fi/wp-content/uploads/2024/01/LAKO-2013-1.2.pdf>.

Lainsäädäntösanasto. 2023. Valtioneuvoston kanslian julkaisu. Viitattu 24.2.2024. <https://finlex.fi/data/maat/saadkaan/laki.pdf>.

Lausuntopyyntö: ehdotus ympäristöministeriön asetukseksi rakennuksen ilmastaselvityksestä. 2021. Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto. Lausuntopalvelu.fi -verkkosivusto. Viitattu 16.3.2024. <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=0b297461-cdee-4657-9a4e-d2791315257d>.

Lausuntoyhteenveto luonnoksesta rakentamislain muuttamisesta. 2024. Ympäristöministeriön verkkosivusto. Viitattu 23.8.2024. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/fc6d3341-ddd1-4860-872c-2c70e23a3d24/81a57a82-109f-40fc-abae-2c8e81f9f364/YHTEENVETO_20240422084407.PDF

L 431/2023. Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä. Annettu 23.3.2023. Viitattu 25.2.2024. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2023/20230431>.

L 812/2023. Laki rakentamisen suunnittelu- tai työjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta. Annettu 21.4.2023. Viitattu 23.2.2024. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230812>.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999. Annettu 10.9.1999. Viitattu 4.5.2024. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. Annettu 5.2.1999. Viimeisin muutos 21.4.2023. Viitattu 6.2.2024. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>.

Maankäyttö- ja rakennuslaki. N.d. Ympäristöministeriön verkkosivut. Viitattu 4.2.2024. <https://ym.fi/maankaytto-ja-rakennuslaki>.

Mitä hiilineutraalius tarkoittaa ja miten se saavutetaan 2050 mennessä? 2019. Euroopan parlamentin verkkosivut. Viitattu 30.3.2024. <https://www.europarl.europa.eu/topics/fi/article/20190926STO62270/mita-hiilineutraalius-tarkoittaa-ja-miten-se-saavutetaan-2050-mennessa>.

Mäenpää, P. Mättö, M. 2023. Rakentamislakiin liittyvä 1. yleiskirje – muutoksen pääkohdat. Kuntaliiton verkkosivusto. Viitattu 23.2.2024. <https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2023/rakentamislakiin-liittyva-1-yleiskirje-muutoksen-paakohdat>.

Ohjeet. N.d. Käyttöohjeet. Lausuntopalvelu-verkkosivusto. Viitattu 19.9.2024. <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Instruction/Instruction?section=About>.

Poikkeamispäätökset ja suunnittelutarvealueille rakentaminen. 2022. Päivitetty 22.3.2023. Ympäristöministeriö. Ympäristö.fi -verkkosivusto. <https://www.ymparisto.fi/fi/luvat-ja-velvoitteet/suunnitteluratkaisu-vai-poikkeamispäätös>.

Pulkkinen A. 2024. Aina saa rakentaa paremmin. Rakennuslehden artikkeli. Viitattu 4.9.2024.

Rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmä 2021. 2021. Luonnos lausuntokierrosta varten. Ympäristöministeriön julkaisu. Lausuntopalvelu.fi -verkkosivustolla. Viitattu 16.2.2024.

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/DownloadProposalAttachment?proposalId=0b297461-cdee-4657-9a4e-d2791315257d&attachmentId=15860>.

Rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmä 2019. 2019. Ympäristöministeriön julkaisu. Viitattu 31.3.2024. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161761/YM_2019_22_Rakennuksen_vahahiilisyden_arviointimenetelma.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Rakennus-Kaseva Oy – Jämsäkeskisuomalainen rakennusalan osaaja. N.d. Rakennus-Kaseva Oy:n verkkosivut. Viitattu 9.5.2024. <https://www.rakennus-kaseva.fi/yritys/>.

Rakennusurakointia tinkimättömällä asenteella. N.d. Rakennus-Kaseva Oy:n verkkosivut. Viitattu 9.5.2024. <https://www.rakennus-kaseva.fi/urakointi/>.

Rakennusteollisuus RT lausunto. 2022. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä. Lausuntopalvelu.fi -verkkosivustolla. Viitattu 30.3.2024. https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/034d0bd9-2c32-4131-9dd1-796facde0f86/b8a1dc23-c26e-469c-8dde-503e491c1528/LAUSUNTO_20221106101818.PDF.

Rakennustieto seuraa rakentamislain uudistusta. N.d. Rakennustiedon julkaisu. Viitattu 21.3.2024. <https://www.rakennustieto.fi/rakentamislaki>.

Rakentamislain ja asetusten valmistelun tilannekatsaus & Rakennustiedon uudistuvat palvelut, Osa II. 2024. Webinaaritallenne Rakennustiedon verkkosivustolla. Viitattu 24.8.2024. <https://www.rakennustieto.fi/webinaaritallenteet/rakentamislain-ja-asetusten-valmistelun-tilannekatsaus-rakennustiedon-uudistuvat-palvelut-osa-ii>.

Rakentamislaki ohjaa kestäväää rakentamista. N.d. Ympäristöministeriön verkkosivut. Viitattu 3.2.2024. <https://ym.fi/rakentamislaki>.

Rakentamislaki 751/2023. Annettu 21.4.2023. Viitattu 23.2.2024. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751>.

Randell, A. 2024. Lausunto rakentamislain korjaussarjasta. Rakennusteollisuus RT ry:n verkkosivusto. Viitattu 26.5.2024. <https://rt.fi/lausunnot/2024/03/lausunto-rakentamislain-korjaussarjasta/>.

Ryhti-hanke. N.d. Ympäristöministeriön verkkosivusto. Viitattu 25.2.2024. <https://ym.fi/ryhti>.

Salonen, T. 2023. Rakentamislain tuomien muutosten vaikutukset teollisuusrakentamiseen. Diplomityö. Tampereen yliopisto. Viitattu 15.1.2024. <https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/10024/152258/SalonenTommi.pdf;jsessionid=50A214CA3194A63FB2E7C90A8E3128AD?sequence=2>.

Suomen rakentamismääräyskokoelma. N.d. Ympäristöministeriön verkkosivusto. Viitattu 16.2.2024. <https://ym.fi/rakentamismaaraykset>.

Summary of the CPR. N.d. European Commission. An official website of the European Union. Viitattu 29.3.2024. https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/construction/construction-products-regulation-cpr_en.

Uutta tietoa lakimuutoksista: rakentamisluvan kolmen kuukauden aikaraja astuu voimaan vasta vuonna 2026. 2024. Rakennuslehden artikkeli lehden verkkosivustolla. Viitattu 15.5.2024. <https://www.rakennuslehti.fi/2024/04/uutta-tietoa-lakimuutoksista-rakentamisluvan-kolmen-kuukauden-aikaraja-astuu-voimaan-vasta-vuonna-2026/>.

Valtioneuvoston termit selitettynä. N.d. Valtioneuvoston julkaisu. Viitattu 5.1.2024. <https://valtioneuvosto.fi/tietoa/valtioneuvoston-termit>.

Vilkkä, H. 2023. Kirjallisuuskatsaus metodina, opinnäytetyön osana ja tekstilajina. Helsinki: Art House. Viitattu 9.3.2024. <https://janet.finna.fi/>

Vähähiilisen rakentamisen tiekartta. N.d. Ympäristöministeriön verkkosivusto. Viitattu 30.3.2024. <https://ym.fi/vahahiilisen-rakentamisen-tiekartta>.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä (Luonnos 30.9.2022, lausuntokierros). 2022. Lausuntopalvelun verkkosivusto. <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/DownloadProposalAttachment?proposalId=70fe9e3d-e065-4143-ba6e-4e1f63299842&attachmentId=19499>.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen materiaaliselosteesta. 2022. Luonnos. Lausuntopalvelu.fi -verkkosivusto. Viitattu 26.2.2024. <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/DownloadProposalAttachment?proposalId=281439c7-9285-4141-a480-4efd9addb0cb&attachmentId=19504>.

Ympäristöministeriö sai lähes 280 lausuntoa rakentamislakiin esitetyistä muutoksista – keskeiset linjaukset lain muuttamisesta tehty. 2024. Ympäristöministeriön verkkosivusto. Viitattu 23.8.2024. <https://ym.fi/-/ymparistoministerio-sai-lahes-280-lausuntoa-rakentamislakiin-esitetyista-muutoksista-keskeiset-linjaukset-lain-muuttamisesta-tehty>

Liitteet

Liite 1. Teemahaastattelurunko

TEEMAHAASTATTELURUNKO

RAKENTAMISLAIN MUUTOKSET RAKENNUSLIIKKEEN NÄKÖKULMASTA

Teema 1: Lakiuudistus

- Rakentamislaki kustannus- ja määrähallintayrityksen edustajan näkökulmasta
- Kuvaile tämänhetkistä tilannetta lakiuudistuksessa yleisellä tasolla
 - Rakentamislain korjaussarjan vaikutus
- Lakimuutosten arvioitu vaikutus kustannus- ja määrälaskentaan
- Lakiuudistuksen aiheuttamat haasteet yrityksille
 - Rakentamislain voimaantulon aikataulu
- Lakiuudistuksen positiiviset vaikutukset
- Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Teema 2: Vähähiilisyys

- Vähähiilisyys rakentamisessa ja vähähiilisyyslaskennat
 - Ilmastaselvitys ja materiaaliseloste
 - Hiilijalanjäljen laskennan toteutus käytännössä
 - Hiilijalanjäljen raja-arvot
 - Hiilikädenjälki
- Rakennusliikkeen ja kustannus- ja määrähallintapalveluja tuottavan yrityksen välinen yhteistyö

Teema 3: Digitalisaatio

- Tietomallimuotoiset suunnitelmat/koneluettavat suunnitelmat
- Tietomallinnus lakiuudistuksessa
 - Suunnitelmamalli
 - Toteumamalli

Teema 4: Talous ja kustannukset

- Lakiuudistuksen arvioidut kustannusvaikutukset yrityksille
- Kustannus/määrälaskenta-asiantuntijoiden resurssien riittävyys

Liite 2: Analyysitaulukko

	Haastattelulukusymys	Litteroinnista polmitut sisällöt	Tulkinta	Teema	Tutkimuskysymys
1	Millaisia ajatuksia teillä on rakentamisesta?	Muutoksia on tulossa, mutta millain saataisin oikeasti osuutensa, mitä se käytännössä tarkoittaa, niin menee todella tarkalle loppusyksyyn. Että miten ne asutukset siellä sitten on? Hillilaskenta ja tietenkin purkumäärät ittea kiinnostaa.	Haastateltavan mielestä lakiuudistus on vielä keskeinen ja siihen on tulossa muutoksia vuoden 2024 loppusyksystä. Asetuksia kahvaan tarkentamaan laitekstä. Haastateltavaa kiinnostaa rakentamislaissa hillilaskenta ja purkumäärät.	Lakiuudistus	Mitkä ovat merkittävimmät muutokset rakentamislaissa verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin?
2	Miten rakentamislaki vaikuttaa teidän toimintaanne?	Se ei oikeastaan meidän tassa omassa tekemisessä niin kamalasti koskenut, koska me ei suunnitella meidän yksikössä, niin se ei vaikuta. Tiedän, että siellä on tulossa pääsuunnittelijan vastuu ja näihin osiin on tulossa tarkennuksia ja määrityksiä ja niitä on käytetty meidän laivaste. Omassa yksikössäni määrälaskennassa rakennusliiketoiminnan perusteellisessa, mitä meidän bisnes on, eihän tää juuri näy missään siinä kohtaa, mitä meidän yksikkö tekee. Muuta kuin se, että saattaa tulla lisäkysyntää purkumäärille ja purkusehityksille, kun ne tulee lain kirjaimeen.	Uusi rakentamislaki ei haastateltavan mukaan juurikaan vaikuta hänen työnsä, koska hänen yksikkönsä ei tee suunnittelua. Rakentamislain säännökset saattavat aiheuttaa tulevaisuudessa purkumäärän laskemisen kysynnän lisääntymistä sekä purkusehitysten tilaaminen todennäköisesti kaavaa haastateltavan avion mukaan.	Lakiuudistus	Mitkä ovat merkittävimmät muutokset rakentamislaissa verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin?
3	Mitä mieltä olet rakentamislain voimaantulon aikataulusta?	Se, että siirtymäaika, miten tulitaan vanhaa ja uutta. Onko siinä päällekkäisyyttä niin siinä voisi olla jotain mahdollisuuksia, kun se on näin kesken vielä, mutta se on sitten vaan kun saman tien vuodenvaihteessa sitten noudatetaan uutta lakia ja pistee. Vaikka siinä ei vielä tiedetä mitä se tarkalleen ottaen tarkoittaa, on vähän hankalaa.	Siirtymäaika vanhasta laista uuteen lakiin ja vanhan sekä uuden lain tulkitseminen miellyttävät haastateltavaa. Rakentamislaki on vielä keskeinen ja se tulee jo vuodenvaihteessa voimaan. Siirtyminen uuteen lakiin on haastavaa, koska vielä ei tiedetä tarkalleen, miten lakia muutetaan ennen sen voimaantuloa.	Lakiuudistus	Mitkä ovat merkittävimmät muutokset rakentamislaissa verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin?
4	Lakiuudistuksen positiiviset vaikutukset	Yleensä jotain digitaalisia asioita siellä vie eteenpäin. Kaikki se tieto olisi sähköisessä muodossa, niin se nyt itsellä tulee mieleen ja kaitille koiran-kopille ei tarvita enää rakennuslupaa. Kurikka paljon tulee ritoja näistä hankkeista, kun rakennetaan kaupunkialueella tontille pihasauna, vaikka naapuruiden kanssa voi tulla ritoja aika monesti.	Rakentamislaki lisää digitaalisuutta rakentamisessa, kun kaikki tieto olisi jatkossa sähköisessä muodossa. Pienet rakennukset eivät enää jatkossa tarvitse rakennuslupaa. Haastateltava pohtii, että lisääntyvät riuat esimerkiksi naapuruiden välillä, kun toinen rakentaa tontilleen pihasaunan ja lupaa siihen ei ole pitänyt haakea.	Lakiuudistus	Mitkä ovat merkittävimmät muutokset rakentamislaissa verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin?

6	Onko teidän kauttanne mahdollista ostaa palveluna purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitykset?	Kyllä, me tarjoaamme palvelua. Se on yksi osa-alue, mikä me pystytään palveluun ja se on pakollinen niin tuo ilkevalinta sitten.	Kustannus- ja määrähallintapalveluja tarjoavan yrityksen kautta on mahdollista ostaa palveluna purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen laatiminen.	Lakiuudistus	Miten uusi rakentamislaki vaikuttaa rakennusliikkeen toimintaan lain tullessa voimaan vuonna 2025?
7	Mitä ajatuksia vähähiilisyysvaatimukset herättävät?	<p>Me lasketaan määrät ja tuki ne on saatavissa. CO2-laskennassakin lasketaan määrät, mutta siellä hyvin paljon energiaa vaikuttaa siihen, että meillä ei ole. Yrityksessämme on CO2-laskijat ollut erikseen tähän asti.</p> <p>Me ollaan valmistauduttu siihen niinku tuossa purkumäärät, kun lasketaan niin me ns. hinnoitellaan määrät luettelo purkua varten. Siinä on laitettu eurojen tilalle tonnit, niin me saadaan ne jätelakeet sen hinnoittelun kautta, kun painetaan panoksilla, että paljonko ne on tonnia mikäkin yksikkö. Sitten se vaikka betonia niin tulee tonneina, sen hinnan paikalle laitetaan tonnia.</p> <p>Eli nyt me on tehty myös se että me laittaisiin CO2-arvo siihen hinnan paikalle, niin pystyisi saamaan CO2-arvo siitä päämikkieistä.</p> <p>Mutta onko se sitten, että tarjousvaiheen määrä luettelon CO2-arvolla on käyttöä? Niin mä en nyt ihan varma, mä en ole tähän niin paljon perehtynyt.</p>	<p>Jatkossa määrälaskennassa olisi mahdollista laittaa hinnan tilalle CO2-arvo, jotta saataisiin määritettyä CO2-arvolla ja materiaalin määrällä rakennuskohteessa kokonaishiilijalanjälki per rakennustuote.</p> <p>Haasteltava pohtii, että onko tarjousvaiheen määrälueteloin hiilijalanjäljen arvolla käyttöä, koska rakennusvaiheessa tulee usein muutoksia.</p>	Vähähiilisyys	Miten uusi rakentamislaki vaikuttaa rakennusliikkeen toimintaan lain tullessa voimaan vuonna 2025?
8	Tuleeko teiltä käytännön työkalua hiilijalanjäljen laskentaan?	Kyllä. Jatkossa jos se hanke ei ole kauheasti muuttunut, niin tarjousvaihemäärähdän varmasti voi siinä materiaaliselosteessa käyttää sitten toteutumanakin. Toki se pitäisi päivittää, jos siellä tehdään suunnitelmien muutoksia toteutusvaiheessa.	Kustannus- ja määrähallintapalveluja tarjoavalta yritykseltä voi ostaa hiilijalanjäljen laskennan. He laskevat hiilijalanjäljen määrän tarjousvaihemäärien avulla. Tarjousvaiheessa laskettua hiilijalanjäljen arvoa olisi mahdollista käyttää toteutuneena arvona hankkeen valmistuttua, jos hanke ei ole rakentamistilassa juurikaan muuttunut. Rakentamistilassa saattaa tulla muutoksia, joten tarjousvaiheessa laskettu arvo tulee päivittää toteutuneiden muutosten mukaan.	Vähähiilisyys	Miten uusi rakentamislaki vaikuttaa rakennusliikkeen toimintaan lain tullessa voimaan vuonna 2025?

	Haastattelukysymys	Literoimista poimitut sisällöt	Tulkinta	Teema	Tutkimuskysymys
1	Millaisia ajatuksia teillä on rakentamislaiista?	Muutoksia on tulossa, mutta milloin saataisiin oikeasti asetuksia, koska me ei suunnitella meidän yksikössä, niin se ei vaikuta. Tiedän, että siellä on tulossa päätösmuutoksia, joihin vastaukset on tulossa tarkennuksia ja määrityksiä ja niitä on käyty meilläkin lävitse. Omassa yksikössäni määrääskennossa rakennusliikelle niin perusteellisissa, mitä meidän bisnes on, eihän tää juuri näy missään siinä kohtaa, mitä meidän yksikkö tekee. Muuta kuin se, että saattaa tulla lisäkysyntää purkumääräille ja purkuseilyksille, kun ne tulee lain kirjaimiin.	Se, että siirtymäaika, miten tulikaan vanhaa ja uutta. Onko siinä päällekkäisyyttä niin siinä voisi olla jotain mahdollisuuksia, kun se on näin kesken vielä, mutta se on sitten vaan kun saman tien vuodenvaihteessa sitten noudatetaan uutta lakia ja piste. Vaikka siinä ei vielä tiedetä mitä se tarkoittaa ottaen tarkoittoa, on vähän hankalaa.	Lakiuudistus	Mitkä ovat merkittävimmät muutokset rakentamislaiissa verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin?
2	Miten rakentamislaki vaikuttaa teidän toimintaanne?	Se ei oikeastaan meidän tässä omassa tekemisessä niin kamalasti koskenut, koska me ei suunnitella meidän yksikössä, niin se ei vaikuta. Tiedän, että siellä on tulossa päätösmuutoksia, joihin vastaukset on tulossa tarkennuksia ja määrityksiä ja niitä on käyty meilläkin lävitse. Omassa yksikössäni määrääskennossa rakennusliikelle niin perusteellisissa, mitä meidän bisnes on, eihän tää juuri näy missään siinä kohtaa, mitä meidän yksikkö tekee. Muuta kuin se, että saattaa tulla lisäkysyntää purkumääräille ja purkuseilyksille, kun ne tulee lain kirjaimiin.	Se, että siirtymäaika, miten tulikaan vanhaa ja uutta. Onko siinä päällekkäisyyttä niin siinä voisi olla jotain mahdollisuuksia, kun se on näin kesken vielä, mutta se on sitten vaan kun saman tien vuodenvaihteessa sitten noudatetaan uutta lakia ja piste. Vaikka siinä ei vielä tiedetä mitä se tarkoittaa ottaen tarkoittoa, on vähän hankalaa.	Lakiuudistus	Mitkä ovat merkittävimmät muutokset rakentamislaiissa verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin?
3	Mitä mieltä olet rakentamislain voimaantulon aikataulusta?	Yleensä jotain digitalisaatiota sieltä vie eteenpäin. Kaikki se tieto olisi sähköisessä muodossa, niin se nyt itsellä tulee mieleen ja kaikille kolmelle ei tarvita enää rakennuslupaa. Kuinka paljon tulee riittävä määrä hankkeista, kun rakennetaan kaupunkialueella tontille pihasauna, vaikka naapureiden kanssa voi tulla riitaa aika monesti.	Siirtymäaika vanhasta laista uuteen lakiin ja vanhan sekä uuden lain tulkitseminen mietittävät haastateltavaa. Rakentamislaki on vielä keskeneräinen ja se tulee jo vuodenvaihteessa voimaan. Siirtyminen uuteen lakiin on haastavaa, koska vielä ei tiedetä tarkalleen, miten lakia rakentamislaki lisää digitalisaatiota rakentamisessa, kun kaikki tieto olisi jatkossa sähköisessä muodossa. Pienet rakennukset eivät enää jatkossa tarvitse rakennuslupaa. Haastateltava pohtii, että lisääntykö riidat esimerkiksi naapureiden välillä, kun toinen rakentaa tontilleen pihasaunan ja lupaa siihen ei ole pitänyt hakea.	Lakiuudistus	Mitkä ovat merkittävimmät muutokset rakentamislaiissa verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin?
4	Lakiuudistuksen positiiviset vaikutukset	No, joo. 2019 vuodesta asti on tehty. Ehkä siellä järjestelmät, raportoinnit, että millä ne saadaan mahdollisesti uudelleen käytettävät rakennusosat paremmin tietoon ja raportoitua sitten niille mahdollisille uusillekin firmoille. Mitä viimeisien vuosien aikana on tullut varmaan aika paljon tammisiä, jotka hyödyntää sitten näitä materiaaleja, mitä sieltä on, mä uskon, että niitä tulee entistä enemmän jatkossakin ja tekevät sen bisneksen niillä uudelleen hyödynnettävillä tuotteilla ja kun niistä saisi tiedon mahdollisimman aikaisesti sinne järjestelmiin. Tuo varmasti hyötyä, lisää liiketaloutta.	Rakentamislaki vaikuttaa purkumateriaali- ja rakennusjärjeselvityksiin. Selvitysten avulla saadaan kerättyä tietoa rakennusosista, joita olisi mahdollista kierrättää. Rakennusosien uudelleenkäyttöä voidaan kasvattaa järjestämällä, joihin kirjattaisiin tiedot kaikista rakennushankkeissa hyödynnettävissä olevista materiaaleista. Markkinoille saattaa tulevaisuudessa tulla enemmän yrityksiä, joiden liiketoiminta perustuu rakennusmateriaalien ja -osien uudelleenkäyttämiseen.	Lakiuudistus	Miten uusi rakentamislaki vaikuttaa rakennusliikkeen toimintaan lain tullessa voimaan vuonna 2025?
5	Onko rakentamislaiilla vaikutuksia purkumateriaali- ja rakennusjärjeselvityksiin?	Kyllä, me tarjotaan palvelua. Se on yksi osa-alue, mikä me pystytään palvelemaan ja se on paikallinen niin tuo liikevaihtoa sitten.	Kustannus- ja määrähallintapalveluja tarjoavan yrityksen kautta on mahdollista ostaa palveluna purkumateriaali- ja rakennusjärjeselvityksen laatiminen.	Lakiuudistus	Miten uusi rakentamislaki vaikuttaa rakennusliikkeen toimintaan lain tullessa voimaan vuonna 2025?
6	Onko teidän kauttanne mahdollista ostaa palveluna purkumateriaali- ja rakennusjärjeselvitykset?				