

Uuden rakentamislain tavoitteet ja korjaussarja

Rakennustiedon virtuaalinen aamukahvisarja

2.2.2024

Satu Räsänen ACTS

Lainvalmistelu –missä mennään?

Rakentamislaki (751/2023) hyväksytty ja tulossa voimaan 1.1.2025 – yhtään asetusta ei ole vielä annettu eikä ole voimassa.

Käynnissä ”korjaussarja” (laki rakentamislain muuttamisesta) – hallituksen esitysluonnos juuri nyt lausunnolla (määräaika 5.3.2024).

Tavoitteena saada korjaussarjan muutokset voimaan samassa aikataulussa uuden lain kanssa eli 1.1.2025.



<https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751>
www.lausuntopalvelu.fi

Asetusten tilanne

Seuraavat ympäristöministeriön asetukset* ovat valmistelussa:

- YmA purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä (lausunnolla 6.2.2024 saakka)
- YmA rakennuksen Ilmastaselvityksestä ja materiaaliselosteesta
- YmA uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista
- YmA rakennuksen suunnitelmat käsittävästä rakennuksen tietomallipohjaisesta suunnitelmasta ja koneluettavista tiedoista
- YmA (muutos) asuin-, majoitus- ja työtiloista

Näiden asetusten on tarkoitus tulla voimaan rakentamislain kanssa samaan aikaan eli 1.1.2025

*** Asetusluettelo ei ole tyhjentävä, vaan muitakin asetuksia tulee. Rakentamislain valtuudet säätää asetuksella tarkemmin yli 40 seikasta.**

Rakentamisen uudet säädökset

- 1) Rakentamislaki (RL, 751/2023) – voimaan 1.1.2025.
 - Lain nojalla tullaan antamaan asetustasoisia määräyksiä yli 40 eri seikasta
 - Rakentamislain säätämisen yhteydessä muutettuja lakeja 60 kappaletta
- 2) Laki rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023) – voimaan 1.1.2025.
- 3) Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023) – voimaan 1.1.2024 (alueidenkäyttöä koskevat tiedot 1.1.2029).

Rakentamisen uudet säädökset

4) Alueidenkäyttölaki (752/2023) – voimaantulo 1.1.2025, mutta:

- Alueidenkäyttölakia valmistellaan parhaillaan YM:ön alaisessa työryhmässä -> hallituksen esitys eduskuntaan kevätistuntoon 2025.
- Lisäksi kaavojen toteuttamisen, maapolitiikan ja katujen kunnossapidon säädösten uudistusta valmistelee toinen YM-työryhmä, -> hallituksen esitys eduskuntaan kevätistuntoon 2026.

**HUOM! Laki
rakennetun
ympäristön
tietojärjestelmästä
tulossa voimaan jo
1.1.2024.
Muut lait 1.1.2025.**

Uudistuksen tavoitteet

Uudella rakentamislalla parannetaan sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti:

- Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi.
- Kiertotalouden edistämiseksi.
- Rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi.
- Rakentamisen nykyistä parempaa laatua päävastuullisen toteuttajan vastuuta koskevilla uusilla säännöksillä.



Korjaussarja – miksi?

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelma:

- Rakentamislakia korjataan niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy ja päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy.
- Lisäksi lakiin määritellään rakentamislupien käsittelyaikatakuu.



Korjaussarjan sisältö

- Rakentamisluvan yhteydessä vaadittavien pakollisen liitteiden laajuutta rajattaisiin – koskee muun muassa energia- ja ilmastaselvityksiä sekä materiaaliselostetta, joita voidaan edellyttää (vain) hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen ja perustellusta syystä.
- Rakentamisluvan käsittelylle säädettäisiin kolmen kuukauden määräaika.
- Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta esitetään täsmennettäväksi suhteessa rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin.
- Purkamisluvan edellytyksiin tulkintoja selkeyttäviä muutoksia, jotka koskevat purkumateriaalin uudelleen käyttöä ja kierrätystä sekä asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamista.
- Museoviranomaisten valitusoikeutta rajataan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin. Lisäksi ELY-keskus voi valittaa purkamisluvasta, jos maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävä kohde.

Korjaussarjan sisältö

- Rakennusten vähähiilisyttä ja elinkaariominaisuuksia säänteleviin pykäliin esitetään muutoksia, joiden tarkoituksena on keventää hallinnollista taakkaa kunnissa ja rakentajilta.
- Ilmastaselvitys ja materiaaliseloste laadittaisiin vain niille uusille rakennuksille, joita hiilijalanjäljen raja-arvovaatimukset koskevat.
- Vähähiilisyden ja elinkaariominaisuuksien sääntely koskisi rakentamislaisissa esimerkiksi uusia rivitaloja, asuinkerrostaloja, toimistorakennuksia, liikerakennuksia, kauppakeskuksia, elokuvateattereita, kouluja ja sairaaloita.
- Uutena lakiin esitetään puhtaan siirtymän sijoittamislupaa, jolla tavoitellaan puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakentamisen sujuvoittamista.
- Tapahtuma-alan tilaisuuksien järjestämistä helpotetaan täsmennyksellä, ettei rakentamisen luvanvaraisuus koske yksittäistä tapahtumaan varten rakennettavia tapahtumarakenteita (tilapäiset esiintymislavat ja teltat).

Korjaussarjasta tarkemmin



Rakentamislupaa koskevia muutoksia

- Kunta ei voisi rakennusjärjestyksen määräyksellä tiukentaa asuinrakennusten lupakynnystä (RL 42.1 §) – sen sijaan kunta voi rakennusjärjestyksellään ratkaista, millainen rakentaminen ei vaadi lupaa (42.2 §=kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus).
- Uusi säännös rakentamisluvan myöntämisestä ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista (43 b §, uusi). Rakennusluvassa määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Vrt. kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) 5 §).
- Erityissuunnitelman toimittaminen (ei ole lupaedellytys)- Rakennusvalvontaviranomainen *voi perustellusta syystä määrätä* rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi *rakentamishankkeen laadun tai laajuuden* vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat (68 §).

Purkamista helpotetaan edelleen (56 §)

Uutta sääntelyä purkamisen luvasta seuraavasti:

- Rakennuksen saa purkaa, jos kaava sallii purkamisen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla (kaava ei saa olla vanhentunut).
- Purkaa saa aina tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, jos: 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan; 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; tai 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot (ei koske suojelukohteita).
- Kunnanvaltuusto voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos: 1) rakennus on kunnan omistuksessa; 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa; 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; 4) rakennuksella ei ole enää kulttuurihistoriallista arvoa; ja 5) rakennus ei ole valtakunnallisesti merkittävä.

Rakentamisluvan käsittelylle määräaika (68 a §, uusi)

- Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus 3 kk kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa.
- Jos käsittely viivästyy, on kunnan palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen viikolta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta. Kunta voi taksassaan päättää suuremmastakin seuraamuksesta.
- Palautusta on vaadittava viimeistään 1 kk kuluessa loppukatselmuksen toimittamisesta.
- Kunnan on korvattava rakentamisluvan hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko noudattaen vahingonkorvauslain (412/1974) nojalla.



Rakentamisen vastuiden selkeytys (95 §)

- Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi nimetä rakennuskohteen toteutusta varten päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä.
- Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu on kaksijakoinen: vastuu kattaa ensinnäkin sopimukseen perustuvaa vastuuta rakentamishankkeeseen ryhtyvään nähden (esim. vastuu aika, vahingonkorvaukset) ja toisaalta vastuuta yhteiskunnan suhteen olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen kannalta. Päävastuullinen toteuttaja ei ole vastuussa suunnitelmista (esityksen perustelut).
- Rakentamishankkeen päävastuullinen toteuttaja voi olla vaiheittain vaihtuva. *Rakentamishankkeessa voi olla kerrallaan vain yksi päävastuullinen toteuttaja. Päävastuullisen toteuttajan on koordinoitava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttaminen suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta. Päävastuullinen toteuttaja ei vastaa alihankkijan suorituksesta.*
- *Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta, että päävastuullinen toteuttaja varmistaa olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen rakennushankkeessa.*

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa (43 a §, uusi)

Puhtaan siirtymän *teollisuushankkeen* alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä rakentamislain sijoittamisluvalla - ei tarvita asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Tällaisia hankkeita ovat:


- 1) energiatuotantolaitos, joka tuottaa energiaa uusiutuvalla energialla, pois lukien tuulija aurinkovoimalaitos;
- 2) uusiutuvaan energiaan tai sähköistämiseen perustuvia fossiilisten polttoaineiden tai raaka-aineiden käyttöä korvaavia teollisuuden hanke;
- 3) vedyn valmistus ja hyödyntäminen, lukuun ottamatta vedyn valmistusta fossiilisista polttoaineista;
- 4) hiilidioksidin talteenotto, hyödyntäminen ja varastointi;
- 5) akkutehdas ja akkumateriaalien valmistus, talteenotto ja uudelleenkäyttö;
- 6) EU:n nettonollateknologia-asetuksen tarkoittamille alueille sijoittuva jalostavan teollisuusinvestointi;
- 7) EU:n uusiutuvan energian direktiivin (EU) 2018/2001, RED III) mukaisilla ”nopean kehittämisen alueilla” tapahtuva, rakentamislupaa edellyttävä 16–16 e artiklojen mukainen rakentaminen pois lukien tuuli- ja aurinkovoima.

Kiertotalouden edistäminen

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys – tehtävä rakentamis- tai purkamislupaa haettaessa tai tehtäessä purkamisilmoitus. Selvitys päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua.

Sisällys - arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien, vaarallisten jätteiden sekä rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien määrästä painona materiaalijakeittain. (ellei määrä vähäinen).

Uudet rakennukset - ei sisälly purkamista, arvio rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien määrästä ja tiedot syntyneistä rakennusjätteistä.



”Taustalla EU:n asettama rakennus- ja purkujätteen 70 prosentin materiaalihyödyntämisaste.”

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä (RYTJ)

- Rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä annetun lain (431/2023) tavoitteena on luoda valtakunnallinen rakennetun ympäristön tietojärjestelmä, joka palvelee alueidenkäytön ja rakentamisen tiedonsaannin tarpeita.
- Tietojärjestelmä koostuu alueidenkäytön tietovarannosta ja rakennustietovarannosta (rakennus- ja alueidenkäytön suunnitelmatiedot).
- SYKE ylläpitää.
- SYKEN pidettävä internetissä myös rakennetun ympäristön tietojärjestelmän julkista tietopalvelua.
- Kunnan julkaistava tiedot rakentamista koskien:
 - Aloitusilmoituksesta tai aloituskokouksesta, pohjakatselmuksesta, sijaintikatselmuksesta, osittaisesta loppukatselmuksesta ja loppukatselmuksesta.
 - Rakentamislupapäätös liitteineen, maisematyölupapäätös, purkamislupapäätös, poikkeamislupapäätös, rakennuksen suunnitelmamalli, rakennuksen toteumamalli.

Yhden luukun palvelut?

- Rakennusjäte- ja purkumateriaalitiedot kerätään SYKEN toiseen tietokantaan.
- Energiatodistustiedot kerätään ARAan.
- Lisäksi SYKE ylläpitää erillistä päästötietokantaa.

Rakennuksen suunnitelma- ja toteumamalli rakentamislaissa

- Tavoitteena on aikaansaada rakennetun ympäristön ”digitaalinen kaksonen”, joka on sähköiseen muotoon saatettu, tallennettu ja ajantasaisesti täydentyvä tiedosto (koneluettava tiedostomuoto).
- Lupavaiheessa viranomaiselle toimitettaisiin rakennussuunnitelmia vastaava **suunnitelmamalli** tai tiedot koneluettavassa muodossa (rakentamislaki 60 §).
- Rakennuskohteen **toteumamallin** avulla suunnitteluvaiheen tiedot päivitetään vastaamaan toteutettua rakennusta (loppukatselmuksen yhteydessä rakennuksen omistaja → rakennusvalvonta).
- Kunta välittäisi tiedot RYTJ:ään luvanvaraisista hankkeista.
- Suunnitelma- ja toteumamallien sisällöstä säädetään tarkemmin ympäristöministeriön asetuksella.

Pätevyyydet

Suunnittelu- ja rakennustyön johtotehtäviin tulisi nykyisen neliportaisen vaativuusluokittelun sijaan viisiportainen luokittelu.

Tavanomaisessa, vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä suunnittelijalta vaadittaisiin ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella osoitettu pätevyys. Rakennusvalvontaviranomainen voisi lisäksi arvioida, riittävätkö ilmoitetun suunnittelijan tai työnjohtajan tosiasialliset ajankäytölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen.

Tavanomaisessa ja vähäisessä suunnittelutehtävässä riittäisi todistus vaaditun koulutuksen suorittamisesta.

- Esityksellä on tarkoitus siirtää rakentamisen asiantuntijoiden pätevyyteen liittyvät selvitykset rakennusvalvonnoista valtuutetun toimielimen tehtäväksi.
- Toimielin myöntäisi selvitysten pohjalta asiantuntijalle määrääjäksi todistuksen rakentamislaisissa määriteltyyn suunnittelu- tai työnjohtotehtävään.
- Esityksen keskeisenä tavoitteena on rakennusvalvontojen hallinnollisen työn keventäminen ja toiminnan tehostaminen. Asiantuntijoiden pätevyyksien toteaminen eri tehtäviin ja pätevyystasoihin yhtenäistetään.

Speak louder than words