

Rakentamislain ja asetusten valmistelun tilannekatsaus

Rakennustiedon virtuaalinen aamukahvisarja

11.10.2024

Satu Räsänen, ACTS

Lainvalmistelu –missä mennään?

- Rakentamislaki (751/2023, jäljempänä RL) hyväksytty ja tulossa **voimaan 1.1.2025**.
- Korjaussarjan hallituksen esitys annettiin eduskunnalle 20.9.2024 (HE 101/2024 vp).
- Korjaussarjan RL:iin aiheuttamat muutokset tulossa **pääosin voimaan 1.1.2025**.
- Seuraavat vaatimukset tulevat kuitenkin **voimaan vasta 1.1.2026**:
 - Rakennuksen vähähiilisyysvaatimukset (38 §)
 - Hiilijalanjäljen raja-arvot (38 a §),
 - Rakennuslupahakemuksessa toimitettavat tiedot (61 §) -> 1.1.2025 - 31.12.2025 rakennuslupahakemuksiin sovelletaan AKL 131 §:ää (132/1999),
 - Rakentamisluvan käsittelyn määräaika seuraamuksineen (68 a §),
 - Lyhytaikaisen majoittumisen määritelmä (RL 40 a §).

Uusi rakentamislaki

<https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751#Pidm46111190769056>

Korjaussarjan eduskuntakäsittelystä

- Korjaussarjassa on kyse lakiesityksestä, jolla muutetaan eräitä rakentamislain säännöksiä ennen rakentamislain voimaantuloa, muiden rakentamislain säännösten jäädessä ennalleen. Korjaussarjan hallituksen esitysluonnos oli lausuntokierroksella 9.1.-5.3.2024.
- Korjaussarjan lakipykälää kannattaa katsoa tästä eteenpäin HE:stä:
https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/HE_101+2024.pdf
- On mahdollista, että korjaussarjan pykäläehdotukset muuttuvat vielä eduskuntakäsittelyn aikana (myös EU-notifikaatio) – suuria muutoksia ei kuitenkaan liene odotettavissa.
- **Lopullinen rakentamislain sisältö ratkeaa siis vasta sen jälkeen, kun eduskunta on korjaussarjan tuomat muutokset käsitellyt ja hyväksynyt (sekä presidentti lain vahvistanut).**
- Rakentamislakia on (pääosin) noudatettava 1.1.2025, joten korjaussarjan muutokset on hyväksyttävä ja niiden on tultava voimaan tätä ennen.
- **Sen jälkeen, kun korjaussarja on hyväksytty ja sen tuomat muutokset tulleet osaksi rakentamislakia, voidaan puhua yhdestä yhtenäisestä uudesta rakentamislaista.**

Rakentamisen uudet säädökset

- 1) Rakentamislaki (RL, 751/2023) – voimaan vaiheittain 1.1.2025 ja 1.1.2026.
- 2) Laki rakentamisen suunnittelu- tai työjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023) – voimaan 1.1.2025.
- 3) Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023) - ollut voimassa 1.1.2024 lähtien, alueidenkäyttöä koskevat tiedot voimaan 1.1.2029.
 - HE 89/2024 tietojärjestelmälain muuttamisesta (viranomaisten tiedonsaantioikeuksien selventäminen), voimaan 1.1.2025.

Rakentamisen uudet säädökset

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

- Uutta alueidenkäyttölakia valmistellaan parhaillaan YM:ön alaisessa työryhmässä -> lausuntokierros loppuvuosi 2024, hallituksen esitys eduskuntaan kevätistuntoaika 2025.
- Lisäksi kaavojen toteuttamisen, maapolitiikan ja katujen kunnossapidon säädösten uudistusta valmistelee toinen YM-työryhmä -> lausuntokierros loppuvuosi 2025, hallituksen esitys eduskuntaan kevätistuntoaika 2026.

Asetusten tilanne 10/2024

- **Ympäristöministeriössä valmistellaan edelleen kaikkia keskeisiä, rakentamislakia täsmentäviä asetuksia.**
- **Yhtään uutta asetusta ei ole vielä annettu eivätkä ne ole vielä voimassa.**
- Asetuksia on ollut julkisesti lausuttavana viimeksi vuoden vaihteessa 2023-2024 ja keväällä/kesällä 2024.
- Kaksi keskeistä asetusta on vielä tulossa lausunnonle (hiilijalanjäljen rajat-arvot ja ns. digiasetus). Näiden voimaantulo on 1.1.2026.
- Asetusten lopullinen sisältö varmistuu vasta, kun ne on annettu ja julkaistu. Kyse on valtioneuvoston ja ympäristöministeriön päätöksistä.
- Asetusten voimaantulon on noudatettava lain määräysten voimaantuloa.

1.1.2025 voimaan tulevia asetuksia

Asetukset annetaan 10-12/2024 välillä:

- YmA purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä
- VnA rakentamisesta
- VnA rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista
- YmA asuin-, majoitus- ja työtiloista (asetuksen päivitys)
 - Ehdotus RL 40 a §:ksi (lyhytaikaisen majoittumisen määritelmä). Asiassa annettaneen erillinen hallituksen esitys RL:n muuttamisesta, **voimaan 1.1.2026**.

YmA = Ympäristöministeriön asetus
VnA = Valtioneuvoston asetus

1.1.2026 voimaan tulevia asetuksia

Asetukset annetaan 2024-2025 vuoden aikana

- YmA rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta (julkaistu EU:n TRIS-tietokannassa/notifikaatio). Asetus voidaan antaa nopeasti korjaussarjan hyväksymisen jälkeen.
- YmA rakentamislain tietomallien toimittamisesta – tavoitteena saada asetus lausunnon loppuvuoden 2024 aikana. Arviota asetuksen antamisajankohdasta ei ole vielä julkaistu.
- VnA hiilijalanjäljen raja-arvoista – valmistelu YM:össä aloitettu, lausuntokierroksen aikataulua tai arvioita asetuksen antamisajankohtaa ei ole vielä julkaistu.

Asetusluettelo ei ole tarkoitettu tyhjentäväksi, sillä rakentamislaki sisältää kaikkiaan mahdollisuuden antaa asetustasoisia määräyksiä yli 40 eri seikasta.

Rakentamislaki ja korjaussarja – mitä ja miksi?

Rakentamislain uudistuksen tavoitteet (edellinen hallituskausi)

- Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen
- Kiertotalouden edistäminen
- Rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistaminen
- Rakentamisen vastuusäätelyn kehittäminen

Korjaussarjan tavoitteet (nykyinen hallituskausi)

- Korjata rakentamislakia ennen lain voimaantuloa Orpon hallitusohjelman ja sidosryhmiltä saadun palautteen mukaisesti.
- Tavoitteena selkeytys, hallinnollisen taakan keventäminen ja byrokratian vähentäminen.
- Lisäksi painopisteenä lupamenettelyn sujuvoittaminen.



Korjaussarjasta tarkemmin



Rakennuksen vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet

Korjaussarjan tavoitteena on ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisvelvoitteesta rakentamisen eri osapuolille aiheutuvan taakan keventäminen ja lupamenettelyn sujuvoittaminen.

- Rakennusten hiilijalanjälkisääntelyn soveltamisalasta poistuisivat esimerkiksi pientalot ja laajamittaisesti korjattavat rakennukset. Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koskisi myöskään laajennuksia (38 §).
- Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitettaisiin vasta loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastaselvityksellä (38 a §, lupamenettelyn sujuvoittaminen)
- Raja-arvoa annettaessa voitaisiin ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvon alittaminen on erityisen vaikeaa esimerkiksi rakennuksen ominaispiirteiden tai sijainnin vuoksi (38 a §).
- Materiaaliseloste kumottaisiin ja korvattaisiin pääpiirustustasoisella rakennustuoteluettelolla (39(2) mom. ja 38 §).

Rakentamislupaa koskevia muutoksia

1/2

- Rakentamisluvan suhdetta rakennusjärjestykseen selvennetään - rakennusjärjestyksellä ei voi tiukentaa RL:ssä säädettyä lupakynnystä (ks. 17 § ja 42(1) §).
- Rakentamislupahakemuksen hallinnollista taakkaa vähennetään rajaamalla lupaan sisällytettävien tietojen määrää ja laatua:
 - Lupaan sisällytettävä rakennuksen rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa laadittaisiin pääpiirustustasoisena (61 §). Vastaavasti toteumamalli tehdään pääpiirustustasoisena (71 §).
 - Seuraavat liitteet vain perustellusta syystä: 1) rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteet; 2) energiaselvitys; 3) rakennustuoteluettelo; 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista; 5) selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke; 6) muu kuin 1–5 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.
- Lakia täsmennetään siten että, tilapäiset tapahtumarakenteet eivät edellytä rakentamislupaa (yksittäistä tapahtumaa varten pystytettävä tapahtumarakenne, joka käytössä enintään 2 kk, RL 42(1)(4) §).

Rakentamislupaa koskevia muutoksia 2/2

- Pysyvä mahdollisuus myöntää rakentamislupa ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakentamisluvassa määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkittykiinteistörekisteriin (43 b §).
- 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 (69 §).



Puhtaan siirtymän sijoittamislupa (43 a §)

Lakiin tuodaan uusi puhtaan siirtymän sijoittamislupa - puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakentamisen sujuvoittaminen

- Tällaisen hankkeen alueidenkäyttöisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.
- Soveltamisalaan kuuluvia hankkeita ovat energiatuotantolaitokset, jotka tuottavat energiaa uusiutuvalla energialla (pois lukien tuuli- ja aurinkovoima), vedyn valmistus ja hyödyntäminen, hiilidioksidin talteenotto, hyödyntäminen ja varastointi, akkutehdas ja -materiaalien valmistus, talteenotto ja uudelleenkäyttö ja puhtaan siirtymän jalostavat teollisuushankkeet EU:n nettonollateknologia-asetuksen mukaisilla alueilla.
- Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalle on säädetty lisäksi lukuisia erityisiä edellytyksiä (mm. 46 a §).

Rakentamisluvan käsittelylle määräaika (68 a §)

- Rakentamislupahakemukset on jatkossa ratkaistava 3 kk:ssa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen (jotka mahdollistavat luvan käsittelyn) on vastaanotettu rakennusvalvonnassa.
- Poikkeuksellisen ja erityisen vaativan suunnittelutehtävän rakentamishankkeessa sekä puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemus on ratkaistava 6 kk määräajassa.
- Kunnan on oma-aloitteisesti palautettava rakentamislupamaksusta 20 % prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta, jollei viivästys ole aiheutunut hakijasta.



Purkamisen helpottaminen (56 §)

Korjaussarjalla on tarkoitus tehdä purkamisluvan edellytyksiin lähinnä tulkintoja selkeyttäviä muutoksia

- Purkamisluvan myöntäminen säädettäisiin selvyyden vuoksi suoraan kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle – tarkoituksenmukaisuusharkintaa, voi myöntää, muttei ole pakko.
- Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Jos kaava vanhempi, purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- **Jos purkaminen johtaa purkumateriaalin kierrätykseen tai uudelleenkäyttöön rakennuksen saa purkaa aina** (ei koske suojeltuja rakennuksia), jos: 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan; 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja 3) rakennuksen kunto korjausmahdollisuudet ovat huonot. Vähäinenkin purkumateriaalin määrä hyväksytään.
- Kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön vähintään kymmenen vuotta omistaman asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamista helpotettaisiin tilanteissa, joissa rakennus on niin huonossa kunnossa, ettei sitä voida enää käyttää.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu kumotaan laista

- ✓ Korjaussarjassa oli alun perin tarkoitus Orpon hallitusohjelman mukaisesti täsmentää päävastuullisen toteuttajan toteuttamisvastuuta koskevaa sääntelyä.
- ✓ Lausuntopalautteen perusteella lakiesityksellä ehdotetaan kumottavaksi päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskeva sääntely kokonaan.

Valitusoikeuksista

- ELY-keskuksen valitusoikeus palautettaisiin MRL:n mukaiseksi; jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös ELY-keskuksella.
- Naapurikunnan, jonka maankäytön suunnitteluun rakentaminen vaikuttaa, valitusoikeus pysyy (ei MRL:ssä).
- Museoviranomaisen valitusoikeudesta luovuttaisiin muiden, kuin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien suojeltujen rakennuskohteiden osalta (rakennuslupa, toteuttamislupa, ei MRL:ssä)
- Purkamisluvasta – ELY-keskuksella ja museoviranomaisella, jos rakennus valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.
- Maisematyöluvan valitusoikeutta rajattaisiin tilanteissa, joissa toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa (viereisen tai vastapäisen tai muun alueen omistajalla ja haltijalla sekä asianomistajalla).
- Sellaisten rekisteröityjen yhteisöjen, joiden toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, valitusoikeudesta luovuttaisiin.
- Ympäristöjärjestöillä pysyy valitusoikeus, jos rakentamislupa koskee rakentamista hankkeessa, johon sovelletaan YVA-menettelyä.
- Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta – yhdistelmä rakentamisluvan ja esim. ympäristöluvan valitusoikeussäätelyä.

Korjaussarjan sisältö (35 pykälää)

- Rakennusjärjestys 17 §
- Kestävä rakentaminen: 38, 38 a ja 39 § sekä 59 §:n otsikko
- Tapahtumarakenteet eivät luvanvaraisia 42.1 §:n 4-kohta
- Sijoittamislupa puhtaan siirtymän teollisuushankkeelle: 43 a, 46 a, 63 a, 67 a, 75 a ja 179 a §
- Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista 43 b §
- Purkamisluvan edellytykset 56 §
- Tietojen toimittaminen: 61, 69, 71, 122 ja 197 §
- Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu 68 a §
- Kumotaan päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu 95 § ja poistetaan maininta päävastuullisesta toteuttajasta 71, 84, 93, 94, 109, 110 ja 112 §
- Valitusoikeudet:
 - Rakentamislupa 179 §
 - Toteuttamislupa 181 §
 - Purkamislupa 182 §
 - Maisematyölupa 183 §
- Tekninen korjaus:
 - Sijoittamislupahakemus 62 §
 - Ympäristövaikutusten arviointi 75 §
 - Suunnittelutehtävän vaativuusluokat 82 §
 - Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset 83 §
 - Rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokat 86 §
- Siirtymäaika: 38, 38 a, 40 a, 61 ja 68 a §:ää sovelletaan ensimmäisen kerran vasta 1.1.2026.



Speak louder than words