



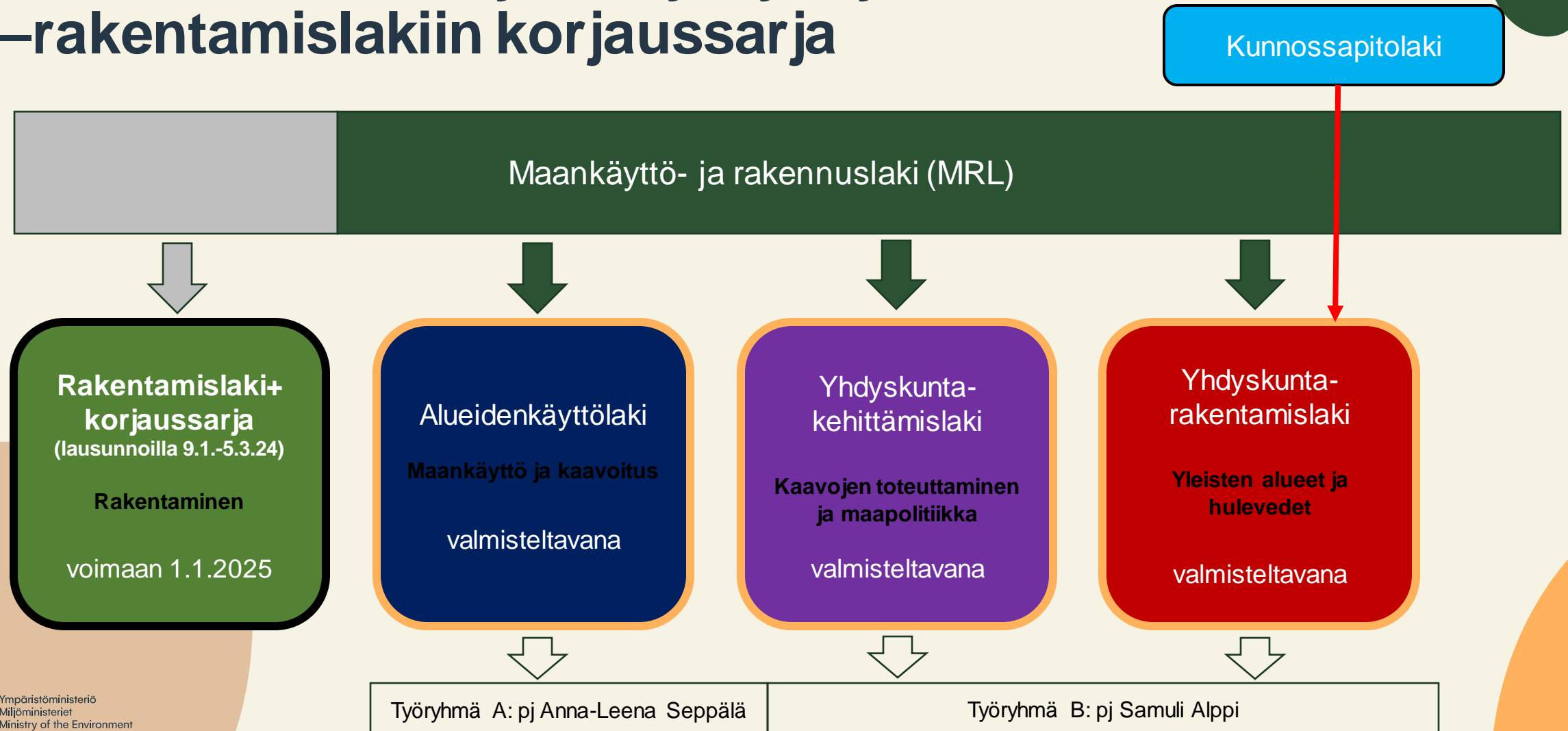
Rakentamislaki

VARELY Alueidenkäytön ajankohtaispäivät 17.4.2024

Kirsi Martinkauppi

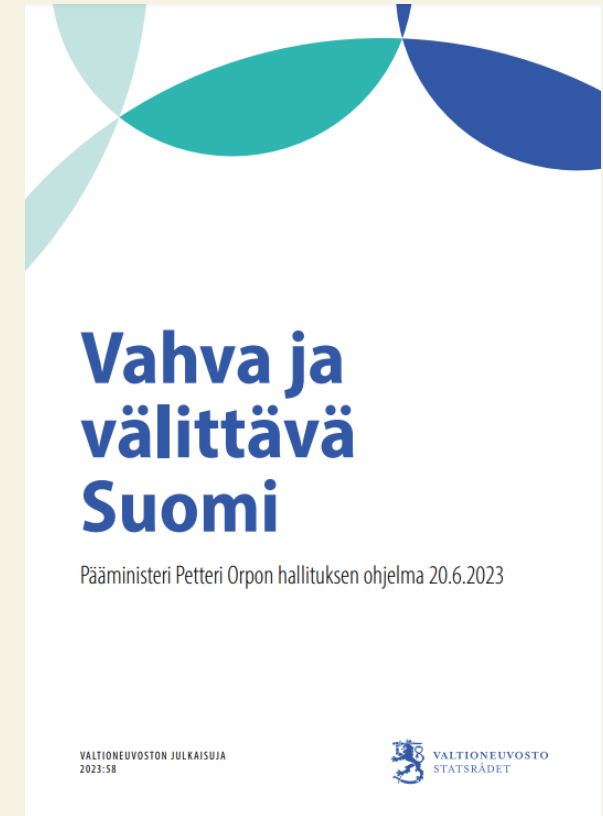
Hallitusneuvos, Rakennukset ja rakentaminen -yksikön johtaja

Alueidenkäyttöä koskevan kokonaisuuden lainvalmistelun käynnistyi syksyllä –rakentamislakiin korjaussarja



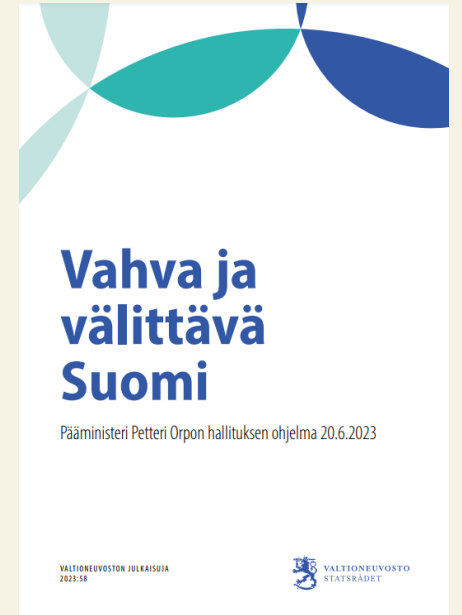
Orpon hallitusohjelmasta poimittua 1/2

- Selvitetään keinoja puuttua kaavoista ja rakennusluvista tehtyjen valitusten määrään ja nopeuttaa valitusten käsittelyä. Selvitetään esimerkiksi mahdollisuutta tarkentaa valitusoikeuden edellytyksiä.
- Asetetaan viranomaisten käsittelyajoille lakisääteinen ja sitova määräaika, jonka laskeminen alkaa siitä, kun lupahakemus on täydellinen ja päättyy siihen, kun päätös on tehty. Jos laissa säädetty määräaika ylitetään, alennetaan lupa- tai käsittelymaksua. Asetetaan viranomaiselle velvollisuus korvata luvanhakijalle viivästyksestä aiheutuneita kustannuksia.
- Hallitus korjaa säädettyä rakentamislakia niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy sekä päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Määritellään lakiin rakennuslupien käsittelyaikatakuu. Digitalisoidaan kaavoitus- ja lupaprosessit.



Orpon hallitusohjelmasta poimittua 2/2

- ”Hallitus uudistaa kaavoitus-, rakennus- ja ympäristölupaprosesseja koskevia valituskäytäntöjä siten, että samasta asiasta voisi valittaa hallinto-oikeuteen vain kerran”.
- ”Teollisuuspuistoista tehdään yksi keino sujuvoittaa investointeja Suomeen. Teollisuuspuistolla tarkoitetaan muuta kuin tuulivoimaa varten rakennettua teollisuuden ja teolliseen toimintaan liittyvien toimintojen kaavaan merkittyä keskittymää. Edistetään teollisuuspuistojen rakentumista, olemassa olevien teollisuuspuistojen kehittymistä, alueen teollisuuden uusiutumista ja laajentumista kevennetyllä lupamenettelyllä tinkimättä ympäristövaikutuksista. Selkiytetään luvitusta myös teollisuuden muutoshankkeiden lupaprosessien ja lupien päivityksien kohdalla. Selvitetään mahdollisuus teollisuuspuistokohtaisiin ympäristövaikutuskiintiöihin ja ennakkoluvitukseen”.
- ”Investointiluvituksen sujuvuutta ja ennakoitavuutta parannetaan Suomen keskeisenä kilpailuetuna. Samalla huolehditaan luonnon monimuotoisuudesta ja ympäristövaatimuksista, hankkeiden sosiaalisesta hyväksyttävyydestä ja kansalaisten omaisuudensuojasta. Luvituksen sujuvuus on edellytys investointien syntymiselle ja erityisesti puhtaan talouden murrokselle. Siksi hallitus priorisoi sen keskeiset uudistukset ja saattaa ne voimaan viimeistään vuoden 2024 aikana vahvalla poikkihallinnollisella koordinaatiolla”.



Korjaussarjan sisältö

- Rakennusjärjestys 17 §
- Kestävä rakentaminen:
 - Rakennuksen vähähiilisyys 38 §
 - Rakennuksen elinkaariominaisuudet 39 §
- Tapahtumarakenteet eivät luvanvaraisia 42.1 §:n 4-kohta
- Sijoittamislupa puhtaan siirtymän teollisuushankkeelle 43 a §
- Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista 43 b §
- Purkamisluvan edellytykset 56 §
- Tietojen toimittaminen:
 - Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä vaadittavat tiedot 61 §
 - Erityissuunnitelman toimittaminen 69 §
- Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu 68 a §
- Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu 95 §
- Valitusoikeudet:
 - Rakentamislupa 179 §
 - Toteuttamislupa 181 §
 - Purkamislupa 182 §
 - Maisematyölupa 183 §
- Tekninen korjaus:
 - Sijoittamislupahakemus 62 §
 - Suunnittelutehtävän vaativuusluokat 82 §
 - Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset 83 §
 - Rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokat 86 §



Korjaussarjaan 279 lausuntoa

- Rakentamislain korjaussarja oli lausunnolla 9.1.2024–5.3.2024.
- Monet toivoivat voimaantuloon pidempää siirtymäaikaa erityisesti ilmastaselvitykseen, käsittelyaikatakuuseen sekä tietomallimuotoiseen rakentamisluvan hakemiseen.
- Elinkeinoelämän edustajat pääosin kannattivat ilmastaselvityksen sekä rakentamisluvan liitteiden keventämistä, käsittelyaikatakuuta, purkamisen edellytyksiä, valitusoikeuksien rajaamista ja puhtaan siirtymän sijoittamislupaa ja monet vastustivat päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta.
- ELY-keskukset ja maakuntien liitot pääosin vastustivat valitusoikeuksien rajaamista, purkamisen edellytyksiä ja puhtaan siirtymän sijoittamislupaa.
- Kansalaisjärjestöt ja museoviranomaiset vastustivat valitusoikeuksien rajaamista ja purkamisen edellytyksiä.
- Kunnat pääosin vastustivat käsittelyaikatakuuta ja halusivat rajoittaa rakennusjärjestyksellä alle 30 m²:n talousrakennusten rakentamista.
- Hiilikädenjäljen laskemista sekä kannatettiin että vastustettiin.
- Tuomioistuimet kiinnittivät huomiota valitusoikeuksien rajaamisen perusoikeusnäkökulmaan ja toivoivat puhtaan siirtymän sijoittamisluvan tarkempaa sääntelyä.
- Teknisiä korjauksia kannatettiin tai niistä ei lausuttu mitään.



Rakennusjärjestys 17 §

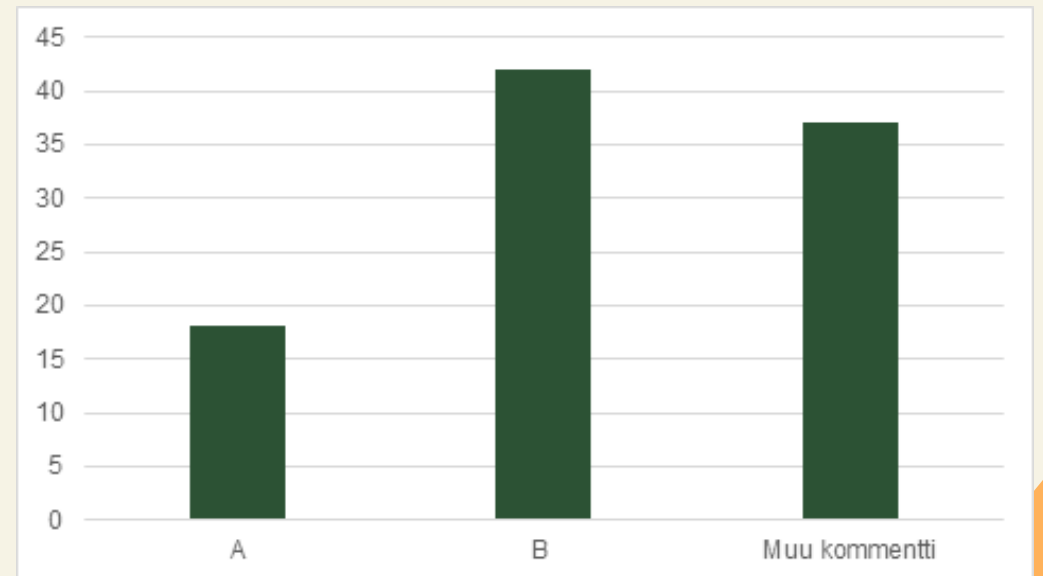
- Monet elinkeinoelämän edustajat pitivät täsmennystä kannatettavana ja selventävänä. Täsmennyksen katsottiin varmistavan, ettei luvanvaraisuuteen tule kuntakohtaista vaihtelua.
- Oikeusministeriö piti lisäystä tarpeettomana ja 42 §:ää jo itsessään yksiselitteisenä.
- Monet kunnat ja ELY-keskukset selostivat tarvetta voida rajoittaa erityisesti alle 30 m²:n suuruisten muiden kuin asuinrakennusten rakentamista, sillä resurssit eivät riitä laajaan kaavoittamiseen ja kokivat, että 17 §:n 2 ja 3 momentti ovat ristiriidassa 42 §:n kanssa.
 - Todellinen toive oli muuttaa 42 §:n 1 momentin tulkintaa ja sallia rakennusjärjestyksellä tehtävät rajoitukset rakentamisen määrään 42 §:n 2 momenttia soveltaen.



Kestävä rakentaminen 38 ja 39 §

- Kestävän rakentamisen pykälien muutoksia pidettiin hallinnollista taakkaa keventävinä.
- Osa lausunnonantajista piti hyvänä, että pientalot ja laajamittaiset korjaukset rajattiin pois ilmastaselvityksestä.
- Osa lausunnonantajista katsoi, että laajamittaiset korjaukset ja laajennukset pitäisi sisällyttää ilmastaselvitykseen.
- Toivottiin hiilijalanjäljen raportoimista vasta lopputarkastusvaiheessa ja materiaaliselosteen muuttamista rakennustuoteselosteeksi.
- Osa lausunnonantajista halusi luopua hiilikädenjäljen laskemisesta ja osa halusi säilyttää sen.

A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki
B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki



Puhtaan siirtymän sijoittamislupa 43 a §

- Monet elinkeinoelämän edustajat kannattivat puhtaan siirtymän sijoittamislupaa ja katsoivat sen sujuvoittavan osaltaan vihreää siirtymää tukevien hankkeiden luvitusta.
- Pykälää ehdotettiin laajennettavaksi myös tuuli- ja aurinkovoimaan.
- Puhtaan siirtymän sijoittamislupia myönnettäessä on edellytettävä vuorovaikutusta ja kuulemista sekä turvattava muutoksenhakumahdollisuus.
- Hankkeen valitusoikeudesta ei ole säädetty selkeästi. Asiasta on maininta ainoastaan hallituksen esityksen tekstiosassa. Mikäli valitusoikeus määräytyy rakentamislupaa vastaavasti, valittajien piiri rajautuu suppeaksi. Hanke voi kuitenkin olla vaikutuksiltaan merkittävä.
- Maakuntien liitot ja ELY-keskukset vastustivat.
- Murentaa maankäytön ennustettavuutta.



Purkamisluvan edellytykset 56 a §

- Monet elinkeinoelämän edustajat kannattivat ehdotusta. Purkamisen helpottamisen muiden kuin suojeltujen rakennusten osalta katsottiin vähentävän byrokratiaa ja nopeuttavan kaava-alueilla tapahtuvaa kaupunkirakenteen uudistumista.
- Lausunnoissa toivottiin 4 momentin kunnanvaltuuston muuttamista kunnaksi, sillä kunnalla tulee olla mahdollisuus päättää, mikä taho kunnassa on päätösvaltainen asiassa.
- Kuka määrittelee milloin kunnassa olevat rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvoistaan?
- Kuka määrittelee, milloin kaavanmukaisesti toteutuneen alueen kaava on vanhentunut?
- Kritisoitiin sitä, että jos rakennuksen omistaja tahallisesti laiminlyö rakennuksen ylläpidon ja korjauksen, ja sen kulttuurihistoriallinen arvo tämän vuoksi vähenee, rakennuksen saa purkaa.
- Kunnan mahdollisuutta purkaa oma rakennuksensa pidettiin epätasa-arvoisena ja oltiin huolestuneita siitä, myydäänkö kunnalle rakennuksia, jotta ne saataisiin purettua.
- Toivottiin, että kunnan omistaman rakennuksen lisäksi 4 mom. koskisi myös kuntaomisteisen yhtiön omistamia rakennuksia.



Tietojen toimittaminen 61 ja 69 §

- Lupahakemuksen liitteenä toimitettavan aineiston rajaamisen katsottiin karsivan hallinnollista taakkaa ja helpottavan luvanhakua.
- Monet kunnat katsoivat, että perusteltu syy liitteen pyytämiseen on se, että laki velvoittaa tekemään jotain.
- Osa kunnista kritisoi sitä, että olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen tarkistamiseksi välttämättömien selvitysten pyytämistä täytyy erikseen perustella.
- Pyydettiin täsmennyksiä 60 ja 71 §:iin toteumamallin osalta.
- Toivottiin mm. että 71 § poistetaan ja suunnitelmamallin päivitysvelvoite säädetään 60 §:ssä, jolloin pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli ja rakennusvalvonnan 69 §:n nojalla vaatimat erityissuunnitelmat päivitetään toteutusta vastaaviksi rakennustyön aikana ja loppukatselmuksen yhteydessä tiedot toimitetaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmän sijaan hankkeeseen ryhtyvälle.



Käsittelyaikatakuu 68 a §

- Rakennusteollisuus ja elinkeinoelämän edustajat kannattavat määräajan lisäämistä lakiin.
- Kunnille sääntely tiukkoine määräaikoineen aiheuttaa työtaakkaa ja -painetta, sekä mahdollisesti tarvetta lisäresursseille, jonka saatavuudessa arvioidaan olevan haastetta.
- Olisiko kuitenkin tärkeämpää ennakoida luvan saamiseen kuluva aika?
- Käytännössä lupaa useinkin viivästyttävät puutteelliset asiakirjat.
- Ulkopuolisilta viranomaisilta pyydettävien lausuntojen odottelun sisällyttäminen kolmen kuukauden määräaikaan on usein mahdotonta.
- Useat rakennusvalvonnat pitivät riskinä kielteisten rakennuslupapäätösten voimakasta lisääntymistä, jos luvan myöntämisen edellytykset eivät näyttäisi täyttyvän, eikä riskiä korvausvaateista kunnassa haluta ottaa.
- Lisäksi pidettiin huonona valvonnan painopisteen siirtymistä rakentamisen aikaiseen ja jälkivalvontaan, joka on kallista kaikille osapuolille.
- Ensisijaisesti pykälä pitäisi poistaa tai säätää vaativille hankkeille pidempi käsittelyaika.
- Tarvitaan kahden vuoden siirtymäaika.



Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu 95 §

- Monet elinkeinoelämän edustajat toivoivat pykälän kumoamista.
- Esityksestä ei selviä, mikä taho vastaa alihankkijoiden toteutuksesta.
- Myös rakennusvalvonnan vastuu jää epäselväksi.
- Pykälän tulkintaa ja vaikutusten arviointia on täydennettävä näiltä osin.
- Pelätään aikatauluviivästyksistä, viivästyssakoista ja lisääntyneistä oikeusprosesseista aiheutuvia kustannusvaikutuksia.
- Rakennusvirheiden määrän pelätään lisääntyvän, kun vastuu hämärtyy.
- Epäiltiin urakoitsijan halukkuutta vastaanottaa päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta kustannusvaikutuksineen.
- Pykälän toivottiin koskevan vain suhdetta rakennusvalvontaan.
- Pykälätekstissä pitäisi mainita vastuun päättymisestä loppukatselmukseen.



Muutoksenhaut 179, 181, 182, 183 §

- Museot, ELY-keskukset ja kunnat vastustavat ehdotettua valitusoikeuden rajaamista.
- Monet elinkeinoelämän edustajat kannattavat valitusoikeuden rajaamista.
- KHO katsoi, että valitusoikeus kuuluu hallintoprosessin keskeisiin perusrakenteisiin ja se turvaa erisuuntaisten yhteiskunnallisten intressien toteutumisen osana hallinnon lainalaisuusvalvontaa.
- Eduskunnan oikeusasiamiehen mukaan ministeriön tulee esityksen jatkovalmistelussa kiinnittää erityistä huomiota valitusoikeuden rajoittamista koskevien säännösten osalta perustuslain osallistumisoikeutta ja ympäristöperusoikeutta (PL 2 § 2 mom., 14 § 4 mom. ja 20 §), oikeusturvaa (21 §) koskeviin säännöksiin sekä Århusin sopimuksen velvoitteisiin.
- OM: Ehdotettuja valitusoikeuksien muutoksia – niiden kaventaessa vaikutusmahdollisuuksia – tulisi ko. jaksossa yksityiskohtaisemmin peilata suhteessa perustuslain tavoitteisiin.
- Espoo: Valitusoikeuden kaventaminen suojelukohteissa ei ole toivottu kehityssuunta kestävän kehityksen eikä kulttuuriperinnön vaalimisen kannalta.



Korjaussarjan suunniteltu aikataulu



- Lausuntokierros 9.1.–5.3.2024
- Lausuntojen jälkeinen käsittely, käänös ja laintarkastus maalis–toukokuu 2024
- EU:n tekninen notifikaatio kesä–elokuu 2024
- HE eduskunnalle 19.9.2024
- Laki voimaan 1.1.2025



Asetusvalmistelussa ensimmäisenä

- YM asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä odottaa poliittista ohjausta lausuntojen jälkeen
- YM asetus muutos asuin-, majoitus- ja työtiloista lähdössä lausunnonle
- YM asetus ilmastaselvityksestä ja materiaaliselosteesta
- VN asetus raja-arvoista
- YM asetus rakentamislain tietomallien toimittamisesta
- VN asetus suunnittelutehtävän ja työnjohtotehtävän vaativuusluokasta ja koulutuksesta
- VN asetus rakentamisesta





Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment