

HE 101/2024 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi 1.1.2025 voimaan tulevaa rakentamislakia sekä maankäyttö- ja rakentamislakia, jonka nimike muuttuu mainittuna ajankohtana alueidenkäyttölaiksi. Lisäksi ehdotetaan muutettavaksi ympäristönsuojelulakia ja viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annettua lakia.

Esityksen mukaan ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisveloitteesta rakentamisen eri osapuolille aiheutuvaa taakkaa kevennettäisiin ja lupamenettelyä sujuvoitettaisiin. Rakennusten hiilijalanjäljen sääntelyn soveltamisalaa supistettaisiin siten, että soveltamisalasta poistuisivat esimerkiksi pientalot ja laajamittaisesti korjattavat rakennukset. Ilmastaselvityksen laatimisveloite ei koskisi myöskään laajennuksia. Lupamenettelyä sujuvoitettaisiin siten, että rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitettaisiin vasta loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastaselvityksellä. Raja-arvoa annettaessa voitaisiin ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvon alittaminen on erityisen vaikeaa esimerkiksi rakennuksen ominaispiirteiden tai sijainnin vuoksi. Materiaaliseloste korvattaisiin pääpiirustustasoisella rakennustuoteluettelolla. Luettelon laatimisesta aiheutuvaa taakkaa vähentää sisältöön tehtävien rajauksien lisäksi myös ilmastaselvityksen soveltamisalaan tehtävät supistukset. Luettelo olisi esitettävä rakentamislupaa haettaessa, jos rakennukselle on laadittava esityksen mukaan ilmastaselvitys ja päivitettävä loppukatselmusta varten keskeisten rakennusaikaisten muutosten osalta.

Osa rakentamislupahakemukseen nykyisin liitettävistä tiedoista tulisi esittää vain, jos siihen on perusteltu syy. Rakentamislupahakemuksen liitteiden laajuuden osalta palattaisiin nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen menettelyyn.

Lainsäädäntöön lisättäisiin uusi puhtaan siirtymän teollisuutta koskeva sijoittamislupa sekä pitkän kokeilun jälkeen pysyvä mahdollisuus myöntää rakentamislupa ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Purkamisluvan edellytyksiä selvennettäisiin ja 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. Rakentamislupahakemusten käsittelylle säädettäisiin määräaika sekä seuraamukset määräajan laiminlyömisestä. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu kumottaisiin. Museoviranomaisten valitusoikeutta rajattaisiin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin, mutta valitusoikeus säilyisi edelleen laajempina kuin nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) valitusoikeus vastaisi maankäyttö- ja rakennuslaissa olevaa sääntelyä. Maisematyöluvan valitusoikeutta rajattaisiin tilanteissa, joissa toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa.

Esitys liittyy pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman tavoitteeseen muuttaa rakentamislakia siten, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee.

Lisäksi lakeihin tehtäisiin joitakin pääosin lakitekniisiä korjauksia.

Ehdotetut lait on tarkoitettu pääosin tulemaan voimaan 1.1.2025.

SISÄLLYS

| | |
|--|----|
| ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ | 1 |
| PERUSTELUT | 6 |
| 1 Asian tausta ja valmistelu | 6 |
| 1.1 Tausta | 6 |
| 1.2 Valmistelu | 7 |
| 2 Nykytila ja sen arviointi | 7 |
| 2.1 Rakennuksen vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet | 7 |
| 2.2 Rakennetun ympäristön ympäristövaikutusten nykytila | 11 |
| 2.3 Rakentamislupahakemuksen tiedot ja digitaalisuus | 13 |
| 2.4 Rakentamisen luvanvaraisuus ja suhde rakennusjärjestykseen | 13 |
| 2.5 Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista | 14 |
| 2.6 Purkamisluvan edellytykset | 14 |
| 2.7 Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu | 14 |
| 2.8 Valitusoikeudet | 14 |
| 2.9 Ympäristönsuojelulaki | 15 |
| 3 Tavoitteet | 15 |
| 4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset | 16 |
| 4.1 Keskeiset ehdotukset | 16 |
| 4.1.1 Rakennuksen vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet | 16 |
| 4.1.2 Rakentamislupahakemuksen tiedot ja digitaalisuus | 17 |
| 4.1.3 Rakentamisen luvanvaraisuus ja suhde rakennusjärjestykseen | 18 |
| 4.1.4 Puhtaan siirtymän sijoittamislupa | 18 |
| 4.1.5 Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista | 18 |
| 4.1.6 Purkamisluvan edellytykset | 18 |
| 4.1.7 Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä | 18 |
| 4.1.8 Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu | 19 |
| 4.1.9 Valitusoikeudet | 19 |
| 4.1.10 Ympäristönsuojelulain muutos | 19 |
| 4.2 Pääasialliset vaikutukset | 19 |
| 4.2.1 Vaikutuksiin liittyvät epävarmuudet | 19 |
| 4.2.2 Taloudelliset vaikutukset | 19 |
| 4.2.2.1 Vaikutukset kotitalouksiin | 19 |
| 4.2.2.2 Vaikutukset yrityksiin | 21 |
| 4.2.2.3 Vaikutukset julkiseen talouteen | 22 |
| 4.2.2.4 Vaikutukset kuntatalouteen | 22 |
| 4.2.2.5 Vaikutukset kansantalouteen | 23 |
| 4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan | 23 |
| 4.2.3.1 Vaikutukset museoviranomaisten toimintaan | 23 |
| 4.2.3.2 Ilmastaselvitys | 24 |
| 4.2.3.3 Ympäristönsuojelulaki | 24 |
| 4.2.3.4 Vaikutukset kuntien tiedonhallintaan | 25 |
| 4.2.3.5 Rakentaminen | 25 |
| 4.2.4 Ympäristövaikutukset | 26 |

| | |
|---|----|
| 4.2.5 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset | 27 |
| 5 Muut toteuttamisvaihtoehdot..... | 27 |
| 5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 27 |
| 5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot | 28 |
| 5.2.1 Rakentaminen | 28 |
| 5.2.1.1 Johdanto | 28 |
| 5.2.1.2 Ruotsi | 28 |
| 5.2.1.3 Norja | 30 |
| 5.2.1.4 Tanska..... | 32 |
| 5.2.1.5 Islanti | 33 |
| 5.2.2 Vähähiilinen rakentaminen | 34 |
| 5.2.2.1 Ruotsi..... | 34 |
| 5.2.2.2 Tanska..... | 35 |
| 5.2.2.3 Muut maat..... | 35 |
| 5.2.3 Euroopan rakennusvalvontojen digitalisaation tilanne | 36 |
| 5.2.3.1 Johdanto | 36 |
| 5.2.3.2 Yleistä tietoa | 37 |
| 6 Lausuntopalaute..... | 40 |
| 6.1 Johdanto | 40 |
| 6.2 Yleistä | 41 |
| 6.3 Kommentit ehdotettuihin pykälämuutoksiin | 42 |
| 6.4 Vaikutusarviointeihin liittyviä kommentteja | 51 |
| 6.5 Erilliset kysymykset..... | 51 |
| 7 Säännöskohtaiset perustelut..... | 52 |
| 7.1 Rakentamislaki | 52 |
| 7.2 Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annettu laki..... | 77 |
| 7.3 Alueidenkäyttölaki..... | 77 |
| 7.4 Ympäristönsuojelulaki | 78 |
| 7.5 Laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista | 79 |
| 8 Lakia alemman asteinen sääntely | 79 |
| 8.1 Rakennuksen vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet | 79 |
| 8.2 Rakentamisen suunnittelutehtävien ja työjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytyminen sekä koulutusvaatimukset | 81 |
| 9 Voimaantulo | 81 |
| 10 Suhde muihin esityksiin | 82 |
| 11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys..... | 82 |
| 11.1 Kansanvaltaisuus ja oikeusvaltioperiaate | 82 |
| 11.2 Osallistumisoikeudet..... | 83 |
| 11.3 Vastuu ympäristöstä..... | 83 |
| 11.4 Oikeusturva | 85 |
| 11.4.1 Määräajat | 85 |
| 11.4.2 Valitusoikeuksien kaventaminen | 86 |
| 11.5 Lakia alemman asteinen sääntely | 87 |
| LAKIEHDOTUKSET | 88 |
| Laki rakentamislain muuttamisesta | 88 |

| | |
|--|-----|
| Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta | 99 |
| Laki alueidenkäyttölain muuttamisesta | 100 |
| Laki ympäristönsuojelulain 156 b §:n muuttamisesta | 102 |
| Laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta | 103 |
| LIITE | 104 |
| RINNAKKAISTEKSTIT | 104 |
| Laki rakentamislain muuttamisesta | 104 |
| Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta | 125 |
| Laki alueidenkäyttölain muuttamisesta | 126 |
| Laki ympäristönsuojelulain 156 b §:n muuttamisesta | 128 |
| Laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta | 129 |

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Eduskunta hyväksyi rakentamislain (751/2023) 1.3.2023 ja laki vahvistettiin 21.4.2023. Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Eduskunta teki vastauksessaan EV 333/2022 vp lukuisia muutoksia hallituksen esitykseen HE 139/2022 vp¹ nähden.

Suurimpana muutoksena maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna oli ilmastonmuutoksen torjunnan tuominen osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Rakentamislakiin säädettiin uudet olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen elinkaaresta ja vähähiilisuudesta. Yksinkertaisempi lupajärjestelmä ja korkeampi lupakynnys sujuvoittavat rakentamista. Rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus korvattiin yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Lupakynnys asetettiin kuntien rakennusjärjestyksiin verraten keskimäärin aiempaa korkeammalle. Rakentamislupaa haetaan tietomallimuotoisella suunnitelmalla tai muutoin koneluettavassa muodossa. Rakentamisen laatua parannettiin päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuulla. Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksille säädettiin pätevyysrekisteri.

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman² (2023) mukaan hallitus korjaa säädettyä rakentamislakia niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy sekä päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Määritellään lakiin rakennuslupien käsittelyaikatakuu.

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 liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn ja päättyy siihen, kun päätös on tehty. Jos laissa säädetty määräaika ylitetään, alennetaan lupa- tai käsittelymaksua.

Hallitusohjelman mukaan hallitus sitoutuu vastaamaan päästövähennystavoitteisiin ja etenemään hiilineutraalisuustavoitteeseen ja sen jälkeen hiilinegatiivisuuteen siten, että se ei omilla päätöksillään tai politiikkatoimillaan nosta kansalaisten arjen kustannuksia tai heikennä elinkeinoelämän kilpailukykyä. Suomi tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä ja hiilinegatiivisuutta 2040-luvulla. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää merkittäviä päästövähennyksiä sekä vähähiilisiä ratkaisuja myös rakennusten ja rakentamisen osalta, sillä niiden osuus kokonaispäästöistä on huomattava. Hallitus vaikuttaa ilmastoon tehokkailla päästövähennystoimilla, hiilinieluja kasvattamalla ja suomalaisilla puhtaan talouden ratkaisuilla. Suomi on sitoutunut ilmastolain tavoitteisiin tarkoituksenaan jopa nousta puhtaan energian ja ilmastokädenjaljen edelläkävijäksi. Erikseen korostetaan, että päästöjä vähentävät

¹ Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön ja siihen liittyviksi laeiksi

² *Vahva ja välittävä Suomi. Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023.* Saatavilla osoitteesta <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-763-8>

investoinnit lisääntyvät globaalisti kiihtyvään tahtiin, ja tässä teollisuuden murroksessa kilpailemme investointien saamiseksi Suomeen.

Hallitusohjelmassa tuodaan vahvasti esille, että päästötavoitteiden saavuttamiseksi tarvitaan aktiivisia toimia. Erikseen painotetaan, että ilmastotoimet toteutetaan kuitenkin taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja alueellisesti kestävällä ja oikeudenmukaisella tavalla. Tarkoitus on, että Suomi vastaa päästöjen vähennystavoitteisiin ja etenee hiilineutraalisuustavoitteeseen ja hiilinegatiivisuuteen ilman, että arjen kustannukset nousevat tai kilpailukyky heikkenee. Samoin erityistä huomioita on kiinnitettävä yhteistyöhön muiden Pohjoismaiden kanssa ilmastomuutoksen torjuntaan ja sopeutumiseen liittyen.

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 156 b §:ssä säädetään viemäriverkostojen ulkopuolisten alueiden talousjätevesien käsittelyn perustason puhdistusvaatimuksen toimeenpanosta muulla alueella kuin vesistöjen ja meren läheisyydessä ja pohjavesialueella. Pykälän 1 momentin säännöstä olisi tarkistettava nykyisen oikeustilan pysyttämiseksi sekä vastaamaan uuden rakentamislain termistöä.

1.2 Valmistelu

Hallituksen esityksellä korjataan rakentamislakia jo ennen lain voimaantuloa sidosryhmiltä saadun palautteen perusteella selkeämmäksi ja vähemmän byrokratiaa aiheuttavaksi. Korjaustarvetta on ilmennyt erityisesti ilmastaselvitykseen, materiaaliselosteeseen sekä rakentamislupahakemukseen ja rakennusvalvonnalle toimitettaviin selvityksiin liittyen. Keskustelua on herättänyt purkamisluvan edellytykset, valitusoikeudet sekä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu. Lisäksi hallituksen esitys tarjoaa mahdollisuuden muutamaaan lakitekhniseen korjaukseen.

Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä erittäin tiukassa aikataulussa. Virkavalmisteluun on ollut aikaa vain joitain viikkoja ennen ja jälkeen lausuntokierroksen eikä aikataulu mahdollistanut edes työryhmän nimittämistä. Myös vaikutukset on arvioitu virkatyönä, sillä aikataulun puitteissa konsulttiselvityksiin kilpailutuksineen ei ole ollut mahdollisuuksia. Tiukasta aikataulusta huolimatta hallituksen esityksen valmistelussa on noudatettu normaalia lausuntoaikaa ja hallituksen esitykseen on sovellettu notifikaatiomenettelyä. Oikeuskansleri on ennakkotarkastanut hallituksen esityksen.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Rakennuksen vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet

Vuonna 2023 hyväksytyn rakentamislain yksi iso keskeinen muutos maankäyttö- ja rakentamislakiin (132/1999) verrattuna on ilmastomuutoksen hillinnän tuominen osaksi rakentamisen säädösohjausta. Tarkoitus on ohjata rakentamaan vähähiilisesti, eli huomioimaan rakennuksen koko elinkaaren aikana syntyvät ilmastohaitat ja -hyödyt. Tässä ehdotuksessa esitetään sellaisia muutoksia rakennuksen vähähiilisyyden ohjaukseen, jotka sujuvoittaisivat rakentamislain mukaista lupamenettelyä sekä vähentäisivät ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisesta rakentamisen eri osapuolille aiheutuvaa taakkaa. Lisäksi on tarkoitettu toimeenpanna osittain Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2024/1275 rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu) sisältämät uudet hiilijalanjäljen laskennan vaatimukset. Lain korjaaminen poikkeuksellisesti ennen kuin on kerrytetty soveltamiskokemuksia vaikeuttaa luonnollisesti nykytilan arviointia.

Rakentamislain 38.1 §:n mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Ilmastaselvitysvelvoite koskee lähes kaikkia uusia rakennuksia sekä laajamittaisesti korjattavia rakennuksia. Laissa on erikseen tehty poikkeuslista niille rakennuksille, joille ei ole välttämätöntä laatia ilmastaselvitystä: ilmastaselvitystä ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 37 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi, eikä korjattavalle erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei ole mainitun pykälän mukaan parannettava korjaustyön yhteydessä. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi uuden erillispientalon osalta ilmastaselvitys olisi laadittava, mutta ei silloin, kun kyse on korjattavasta erillispientalosta. Ilmastaselvitys laaditaan rakentamislain mukaisesti rakentamislupaa haattaessa ja siinä tulee esittää hiilijalanjäljen lisäksi myös hiilikädenjälki.

Rakentamislain 38 §:ssä on säädetty myös vähähiilisyyden arvioinnin lähtökohdista, jotta arviointi olisi yhdenmukaista ja luotettavaa. Ensinnäkin hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen korjauksen ja sen jälkeisen elinkaaren vaiheet. Toiseksi arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja, kuten ympäristöselosteita.

Rakentamislain 38 §:ssä säädetään uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista siten, että ne koskevat lähtökohtaisesti kaikkia rakennuksia, ellei niitä koskien ole laissa tehty erikseen poikkeusta. Laissa erikseen säädetään, että raja-arvot eivät koske sellaista uutta rakennusta, jota ei 37 §:n mukaan ole suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi eikä erillispientaloa tai laajamittaisesti korjattavaa rakennusta. Tämä tarkoittaa, että vaikka rakentamislain mukaisesti erillispientalon ja laajamittaisesti korjattavan rakennuksen kohdalla on laadittava ilmastaselvitys, ei niitä ole tarkoitus ottaa mukaan raja-arvo-ohjauksen piiriin. Rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä on tarkoitus säätää tarkemmin ympäristöministeriön asetuksella. Kyseinen asetus on ollut kaksi kertaa lausunnoilla ja sen antaminen odottaa tämän lakiehdotuksen käsittelyä. Hiilijalanjäljen raja-arvoista on tarkoitus säätää valtioneuvoston asetuksella.

Rakennuksen vähähiilisyyden ohjaukseen liittyy suoraan myös EU-sääntelyä. Rakentamislaila on tarkoitus osittain implementoida Euroopan parlamentin 12.3.2024 ja Euroopan unionin neuvoston 12.4.2024 hyväksymä uudelleen laadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi³. Direktiivi tuli voimaan 28.5.2024. Toimeenpanoon on aikaa kaksi vuotta, eli muutokset Suomen lainsäädäntöön on tehtävä 29.5.2026 mennessä. Uudelleen laadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi pitää uutena asiana sisällään rakennuksien koko elinkaaren aikaisen vähähiilisyyden ohjauksen. Uudelleen laaditussa EPBD:ssä on esitetty, että vaatimus uusien rakennusten elinkaarenaikaisen ilmaston lämmitysvaikutuspotentiaalin (GWP) laskemisesta on ensimmäinen askel kohti rakennusten koko elinkaaren aikaisten ilmastovaikutusten sekä kiertotalouden parempaa huomioon ottamista. Direktiivin mukaan jatkossa osana energiatodistusta tulnaisiin esittämään tieto rakennuksen koko elinkaaren aikaisesta hiilijalanjäljestä. Uudelleen laaditun EPBD:n 2 artiklan 24 kohdassa säädetyn määritelmän mukaan ”koko elinkaaren aikaisilla kasvihuonekaasupäästöillä” tarkoitettaisiin päästöjä, jotka syntyvät rakennuksen koko elinkaaren aikana, mukaan lukien rakennustuotteiden valmistus ja niiden kuljetus, rakennustyömaan toiminnot, energian käyttö rakennuksessa ja

³ Ehdotus Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu), COM(2021) 802 final.

rakennustuotteiden korvaaminen sekä jätemateriaalin hävittäminen, jätteiden kuljetukset, jätahuolto ja jätteiden uudelleenkäyttö, kierrätys ja loppusijoitus.

Uudelleen laadittu EPBD tulee vaikuttamaan tässä esityksessä ehdotettuun rakennuksen vähähiilisyyden sääntelykokonaisuuteen, ilmastoselvityksen soveltamisalaan ja raja-arvo-ohjaukseen. On todennäköistä, että direktiivin implementointi edellyttää rakentamislain muutosta pian sääntelyn tultua voimaan. Osana direktiivin implementointia on oletettavasti tarkasteltava myös rakennuksen vähähiilisyyden ohjaukseen liittyviä sanktioita. Direktiivin implementointi saattaa edellyttää myös muutoksia kansalliseen vähähiilisyyden arviointimenetelmään ja rakennustuoteluetteluun. Seuraavassa on esitetty tarkemmin uudelleen laaditun EPBD:n sisältöä.

Uusien rakennusten elinkaarenaikaisen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin (GWP) laskemisesta säädetään direktiivin 7 artiklan 2 kohdassa, jonka mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että elinkaarenaikainen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaali lasketaan direktiivin liitteen III mukaisesti ja ilmoitetaan rakennuksen energiatehokkuustodistuksessa:

a) 1 päivästä tammikuuta 2028 alkaen kaikkien sellaisten uusien rakennusten osalta, joiden hyötypinta-ala on yli 1 000 m²;

b) 1 päivästä tammikuuta 2030 alkaen kaikkien uusien rakennusten osalta.

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki on ilmoitettava osana rakennuksen energiatehokkuustodistusta. On kuitenkin otettava huomioon, että kaikille uusille rakennuksille ei ole direktiivin mukaisesti laadittava energiatodistusta. Hiilijalanjäljen laskenta koskisi direktiivin rakennuksia koskevan määritelmän mukaisia rakennuksia, joille on laadittava energiatodistus. Hyötypinta-ala on määritelty direktiivin 2 artiklassa, jonka mukaan sillä tarkoitetaan rakennuksen lattiapinta-alaa, joka tarvitaan muuttujaksi kvantifioitaessa erityisiä käyttöolosuhteita, jotka ilmaistään pinta-alayksikköä kohti, ja sovellettaessa yksinkertaistuksia sekä ositusta ja (uudelleen) kohdentamista koskevia sääntöjä ottaen huomioon nykyiset kansalliset, eurooppalaiset ja kansainvälisesti tunnustetut standardit.

Direktiivin liitteessä III säädetään tarkemmin uusien rakennusten elinkaarenaikaisen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin (GWP) laskemisesta 7 artiklan 2 kohdan mukaisesti. Liitteen sisältämät vaatimukset ja reunaehdot on otettava huomioon kansallisessa vähähiilisyyden arviointimenetelmässä, ilmastoselvityksessä ja mahdollisesti myös rakennustuoteluettelossa. Oleellinen kohta liitettä III on maininta siitä, että kansallisia menetelmiä voidaan käyttää: *“Jos käytössä on kansallinen laskentaväline tai -menetelmä tai sitä tarvitaan tietojen antamista tai rakennuslupien saamista varten, kyseistä kansallista välinettä tai menetelmää voidaan käyttää vaadittujen tietojen antamiseen. Muita laskentavälineitä tai -menetelmiä voidaan käyttää, jos ne täyttävät EU:n yhteisessä Level(s)-kehyksessä vahvistetut vähimmäisvaatimukset”*. Muita huomioitavia asioita ovat esimerkiksi:

- Liitteen mukaan koko elinkaaren aikainen lämmitysvaikutuspotentiaali ilmoitetaan numeerisena indikaattorina kgCO₂e/m² (hyötypinta-alan neliometriä kohti) elinkaaren kunkin vaiheen osalta, laskettuna 50 vuoden viitetutkimusjaksolla.
- Tietojen valinta, skenaarion määrittely ja laskelmat tehdään standardin EN 15978 (EN 15978:2011 Kestävä rakentaminen. Rakennusten ympäristösuoritusarviointi. Laskentamenetelmä) mukaisesti ja ottaen huomioon mahdolliset myöhemmät standardit, jotka koskevat rakennuskohteiden kestävyyttä ja rakennusten ympäristötehokkuuden arviointiin käytettyä laskentamenetelmää.

- Rakennusosien ja teknisten laitteiden soveltamisala on EU:n yhteisessä Level(s)-kehyksessä määritellyn indikaattorin 1.2 mukainen.
- Yksittäisiä rakennustuotteita koskevia tietoja, jotka on laskettu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 305/2011 mukaisesti, on käytettävä, jos ne ovat saatavilla.

Sen lisäksi on otettava huomioon, että direktiivissä on siirretty komissiolle valta antaa delegoituja säädöksiä liitteen III muuttamiseksi vahvistamalla unionin kehys elinkaarenaikaisen ilmakehänlämmitysvaikutuspotentiaalin kansallista laskentaa varten, jotta voidaan saavuttaa ilmastoneutraalius. Ensimmäinen tällainen delegoitu säädös annetaan viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2025, mikä on otettava kansallisessa vähähiilisyden arviointimenetelmässä huomioon. Kyseinen delegoitu säädös saattaa aiheuttaa kansallista vähähiilisyden arviointimenetelmää sääntelevän asetusmuutostarpeen, millä saattaa puolestaan olla vaikutuksia suoraan hiilijalanjäljen raja-arvoihin.

Direktiivin 7 artiklan 5–6 kohdat sisältävät uutena asiana myös suuntaviivat kansallisen hiilijalanjäljen raja-arvo-ohjaukselle. Kyseisen artiklan mukaan jäsenvaltioiden on viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2027 julkaistava ja annettava komissiolle tiedoksi etenemissuunnitelma, jossa esitetään yksityiskohtaisesti, miten kaikkien uusien rakennusten kumulatiivista elinkaarenaikaista ilmaston kokonaislämmitysvaikutuspotentiaalia koskevat raja-arvot otetaan käyttöön, ja asetettava tavoitteita uusille rakennuksille vuodesta 2030 alkaen ottaen huomioon asteittain laskeva suuntaus sekä enimmäisraja-arvot eri ilmastovyöhykkeiden ja rakennustyyppien mukaan. Näiden enimmäisraja-arvojen on oltava ilmastoneutraaliuden saavuttamista koskevan unionin tavoitteen mukaisia. Direktiivi tulee vaikuttamaan muutaman vuoden päästä myös tässä hallituksen esityksessä ehdotettuun raja-arvosäätelyyn. Huomionarvoista on, että direktiivin sanamuotoilu jättää avoimeksi muutamia tärkeitä kysymyksiä, jotka tulevat tarkentumaan vasta direktiivin implementoinnin myötä. Keskeisimmät kysymykset liittyvät raja-arvojen soveltamisalaan sekä artiklassa viitattuihin unionin tavoitteisiin. Komission on lisäksi määrä antaa ohjeita, jakaa näyttöä olemassa olevista kansallisista politiikoista ja tarjota jäsenvaltioille näiden pyynnöstä teknistä tukea. Erityishuomiona voidaan todeta, että jäsenvaltioiden on otettava huomioon hiilidioksidipöistumat hiilidioksidin varastoinnissa rakennuksiin tai rakennuksen järjestelmillä. Hiilivarastoinnista saataisiin tietoa nimenomaisesti hiilikädenjäljen raportoinnin myötä.

Lopullista hyväksyntää odottaa vielä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 305/2011 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta ja neuvoston direktiivin 89/106/ETY kumoamisesta (*rakennustuoteasetus*) revisio, mikä osaltaan liittyy vähähiilisyden ohjaamiseen. Tarkoitus olisi, että revision myötä tulevaisuudessa ilmoitettaisiin suoritusasteilmoituksessa myös rakennustuotteiden hiilijalanjälki. Tätä valmistajakohtaista tietoa voitaisiin käyttää vähähiilisyden arvioinnissa, jos se on saatavilla. Uuden rakennustuoteasetuksen on tarkoitus tukea myös rakennustuotteiden uudelleenkäyttöä, mikä on vähähiilisyden arvioinnin kannalta merkityksellistä, sillä hyödynnettäville tuotteille on suunniteltu tehtävän vähähiilisyden arvioinnissa myönnytyksiä niiden hiilijalanjäljen osalta.

EU-taksonomian yhtenä uudisrakennusten teknisenä arviointikriteerinä on rakentamisesta aiheutuvan ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin (GWP) laskenta elinkaaren kunkin vaiheen osalta. Delegoidun asetuksen (2021/2139) mukaan laskenta on tehtävä standardin EN 15978 (BS EN 15978:2011) mukaisesti, käyttämällä Level(s):n laskentamenetelmää (Level(s) indicator 1.2: Life-cycle Global Warming Potential (GWP)) tai käyttämällä kansallista laskentavälinettä. Yhtenäisen laskentamenetelmän luominen on tärkeää helpottamaan

kansallisten toimijoiden toimintaa. Rakennuksen materiaaliselosteesta säädetään rakentamislain 38.2 §:ssä, joka tosin ei vielä ole edellä kuvatulla tavalla voimassa ennen 1.1.2025. Rakennuksen materiaaliselosteen osalta ei ole voimassa suoraan EU:n tasoista sääntelyä. Tosin uudelleen laadittu EPBD pitää sisällään ajatuksen vähähiilisyiden arvioinnista rakennuksille, johon tuotteiden ja materiaalien luettelointi luonnollisesti välillisesti liittyy. Rakentamislain 38.2 §:n mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista. Materiaaliselosteen tietoja käytettäisiin eritoten rakennuksen ilmastaselvityksen laatimisessa. Materiaaliseloste on rakentamisluvan edellytys. Materiaaliselosteeseen luetteloitaisiin ne osat, joista rakennus ja rakennuspaikan rakenteet toteutetaan, vähintään rakennuksen kantavat ja täydentävät rakenteet, talotekniikan keskeiset osat sekä rakennuksen tontin rakenteet. Materiaaliseloste sisältäisi tiedot myös rakennuksen ja rakennuspaikan osista, niiden materiaaleista ja materiaalien alkuperästä. Tässä esityksessä rakentamislainsäädetty materiaaliseloste ehdotetaan korvattavan, sidosryhmiltä saadun palautteen perusteella, pääpiirustustasoisella rakennustuoteluettelolla. Lausuntopalautteen perusteella on tarkoitus yhdistää rakennustuoteluetteloa koskeva tarkempi sääntely osaksi asetusta, jossa säädetään rakennuksen ilmastaselvityksestä ja vähähiilisyiden arvioinnista.

Materiaaliseloste liittyy välillisesti rakentamislain 16 §:n mukaiseen purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitykseen, vaikkakin ne laaditaan rakennuksen eri vaiheissa ja niillä on erilaiset käyttötarkoitukset. Rakentamislain mukainen materiaaliseloste on uuden rakennuksen rakennusvaiheessa (lupavaihe) tehtävä kooste rakennuksen sisältämistä materiaaleista ja rakennusosista, ja sitä käytettäisiin suunnittelu- ja rakennusvaiheessa rakennuksen hiilijalanjäljen laskentaan, käyttövaiheessa rakennuksen kiinteistönpidon tukena (tieto rakennusosista ja laitteista osana toteumamallia auttaa kiinteistönomistajaa ylläpidossa), sekä elinkaaren lopulla purkuvaiheessa materiaali- ja rakennusosasisällön ilmoittamiseen. Materiaalitieto siis säilyy koko rakennuksen elinkaaren ajan ja tukee osaltaan myös suunnitelmallista purkamista sekä rakenteiden uudelleenkäyttöä. Rakennustuoteluettelon sisältövaatimuksia esitetään tässä esityksessä supistettavan edellä esitetyistä lähtökohdista siten, että luettelo olisi ainoastaan pääpiirustasoinen. Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on puolestaan purkumateriaaleista tehtävä kertaluontoinen selvitys, joka annetaan joko koko rakennuksen purkamisen tai laajamittaisen purkamista sisältävän korjauksen luvan haun yhteydessä. Siitä saatavaa tietoa käytetään sekä purkumateriaalien sekä maa- ja kiviainesten hyödyntämisen edistämiseen (uudelleenkäyttö tai kierrätys), tilastoinnin parantamiseen (mm. EU-tavoitteet ja raportointi) sekä viranomaisohjauksen edellytysten parantamiseen (voidaan paremmin kontrolloida jätevirtoja mm. dumpkauksen ehkäisemiseksi).

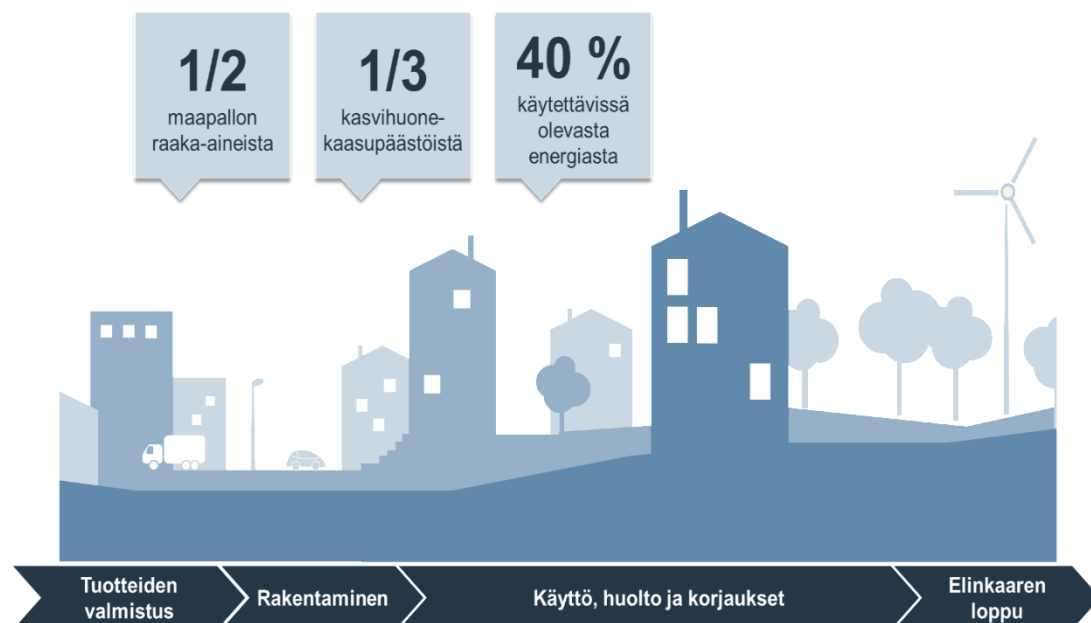
2.2 Rakennetun ympäristön ympäristövaikutuksien nykytila

Rakentaminen ja rakennettu ympäristö on merkittävä resurssien kuluttaja. Rakentamiseen käytetään vuosittain noin puolet maailman raaka-aineista⁴. Rakentamisessa ja rakennuksissa kulutetaan noin 40 prosenttia käytössä olevasta primäärienergiasta⁵. Samalla rakennettu ympäristö (rakentaminen, rakennusten lämmitys ja sähkönkäyttö) tuottaa noin kolmanneksen

⁴ Herczeg, McKinnon, Milios, et al. (2014). *Resource efficiency in the building sector*. Ympäristöasioiden pääosaston loppukertomus.

⁵ Cao, Dai & Liu (2016). "Building energy-consumption status worldwide and the state-of-the-art technologies for zero-energy buildings during the past decade", *Energy and Buildings* 128:198-213.

globaaleista kasvihuonekaasupäästöistä⁶, ja suhdeluku on sama myös Suomessa⁷. Rakennusten niin sanottujen tuotesidonnaisten päästöjen⁸ suhteellinen osuus rakennuksen elinkaaren päästöistä on kasvussa rakennusten energiatehokkuuden parantuessa ja rakennuksen käytön aikaisten kasvihuonekaasupäästöjen vähentyessä⁹. Rakennusmateriaalien osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä. Rakennuksesta riippuen tuotesidonnaisten päästöjen osuus vaihtelee nykyään energiatehokkaissa pohjoismaisissa rakennuksissa noin 30 prosentista jopa yli 80 prosenttiin¹⁰. Rakennetun ympäristön merkittävän päästövaikutuksen vuoksi tutkijat ovat esittäneet, että Pariisin ilmastopöytäkirjan pääseminen edellyttäisi uusien rakennusten toteuttamista hiilineutraaleina vuoden 2030 jälkeen¹¹ ja että erityisesti rakennusmateriaalien valmistuksen päästöjä tulisi merkittävästi vähentää¹².



Kuva 1. Rakennetun ympäristön ympäristövaikutuksia

⁶ Pomponi & Moncaster (2016). "Embodied carbon mitigation and reduction in the built environment – what does the evidence say?" *Journal of Environmental Management* 181 (687-700).

⁷ Gaia Consulting (2020). *Vähähiilinen rakennusteollisuus 2035. Osa 1. Rakennetun ympäristön hiilielinkaaren nykytila*. Rakennusteollisuus RT ry.

⁸ Tuotesidonnaisiin päästöihin luetaan rakennusmateriaalien valmistus, kuljetus ja kierrätys sekä rakentamiseen, korjauksiin ja purkamisesta aiheutuvat päästöt.

⁹ Röck, Mendes Saade, Balouktsi, ym. (2019). "Embodied GHG emissions of buildings – The hidden challenge for effective climate change mitigation". *Applied Energy* 258:114107.

¹⁰ Kuittinen & Häkkinen (2020). *Kohti vähähiilistä rakentamista. Opas arviointiin ja suunnitteluun*. Rakennustieto.

¹¹ Rockström, Gaffney, Rogelj, ym. (2017). "A roadmap for rapid decarbonization". *Science* 355 (6331).

¹² Material Economics (2018). *Circular Economy – A Powerful Force for Climate Mitigation*. Sitra.

2.3 Rakentamislupahakemuksen tiedot ja digitaalisuus

Uuden rakentamislain keskeinen uudistus oli edellyttää rakentamisluvan hakemista tietomallimuotoisesti ja yhteentoimivassa muodossa. Tietomallimuotoisella suunnittelulla ja yhtenäisillä tiedon rakenteilla vastattaisiin yhteiskunnan tarpeisiin saada tietoaineistot hyödynnettäviksi ja eri prosessien pohjatiedoksi. Yhteisillä kansainvälisiin standardeihin pohjautuvilla tiedon rakenteilla mahdollistetaan joustava järjestelmäkehittäminen ja toimittajariippumattomuus. Tietomallipohjainen rakennustieto yhdessä rakentamislupamenettelyn yhteydessä annettavien pysyvien rakennus- ja huoneistotunnusten kanssa loisi perustan valtakunnalliselle tietoturvaliselle rakennustiedon tiedonhallinnalle. Rakentamisluvan yhteydessä käsiteltäviä tietoja on tarkoitus toimittaa rajapinnan kautta kansalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, josta ne ovat uudelleen käytettävissä eri viranomaistarpeisiin.

Nykyinen lainsäädäntö sisältää asetuksenantovaltuuden ympäristöministeriölle antaa säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä, esitystavasta sekä tietomallimuotoisista suunnitelmista. Asetuksen tarkoittamien tietojen laajuutta ja rakennetta säädeltäisiin asetuksella. Rakentamisluvassa esitettävien pakollisten tietojen lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voisi vaatia myös muun olennaisen selvityksen (rakentamislain 61 §:n 1 momentin kohta 10), jota tarvitaan lupahakemuksen ratkaisemiseksi.

Säädös jättää rakennusvalvontaviranomaiselle laajan harkintavallan luvan yhteydessä tarvittavista olennaisista selvityksistä, mikä voi lisätä hakijan hallinnollista taakkaa. Lisäksi 61 § luvassa edellytetyt tiedot sisältyisivät kaikkiin rakentamislupahakemuksiin riippumatta hankkeesta. Kaikkien lainsäädännössä edellytettyjen tietojen tuottaminen ja käsittely rakentamislupahakemuksessa ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista jokaisessa rakentamislupaa edellyttävässä hankkeessa. Vaadittujen tietojen laajuuden ja laadun on tarkoituksenmukaista olla yhtenäistä eri rakennushankkeiden välillä, kuitenkin aiheuttamatta ylimääräistä hallinnollista taakkaa.

2.4 Rakentamisen luvanvaraisuus ja suhde rakennusjärjestykseen

Rakentamislain 42.1 §:ssä on kahdeksankohtainen luettelo rakennuskohteista, jotka edellyttävät rakentamislupaa. Koska luettelo ei ole tyhjentävä, on rakentamislain 42.2 §:ssä niin sanottu ”kaatoluokka” kaikesta muusta kuin 1 momentin mukaisesta rakentamisesta, mitä kunta voi pitää lupaa edellyttävänä. Kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tarvita 2 momentin mukaiseen rakentamiseen. Rakennusjärjestyksellä ei voida määrätä rakentamisesta 1 momentin rakentamisen luvanvaraisuutta kaventaen. Rakennusjärjestyksellä määräämismahdollisuuden tulkinta on herättänyt kysymyksiä tilanteissa, joissa kunta haluaisi rakennusjärjestyksellään rajoittaa esimerkiksi muiden kuin asuinrakennusten lukumäärää tai katsoisi, että 1 momentin mukaisella rakentamisella olisi vaikutusta esimerkiksi kaupunkikuvaan tai maisemaan.

Rakentamislain 42.1 §:n 4-kohdassa säädetään luvanvaraiseksi yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä. Tapahtuma-alan ja rakennusvalvontojen pelkona on, että rakentamislakia ryhdyttäisiin tulkitsemaan niin, että tapahtumiin liittyvien tilapäisten esiintymislavojen ja teltojen pystyttämiseen edellytettäisiin rakentamislupaa.

2.5 Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/2010, jäljempänä *kokeilulaki*) koskee Helsingin, Turun ja Vantaan kaupungin oikeutta poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) eräistä säännöksistä. Kokeilulaki annettiin vuoden 2010 lopussa (HE 184/2010 vp) ja se oli alkuperäisessä muodossaan voimassa 1.1.2014 asti. Lain antamisen taustalla oli vuoden 2008 asuntopoliittinen toimenpideohjelma ja lain voimassaoloa on jatkettu useamman kerran. Kokeilulain 5 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 2 momentista poiketen Helsingin, Vantaan ja Turun asemakaava-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Kuntien kokemukset ovat olleet niin positiivisia, että käytännöstä on tarkoitus tehdä pysyvä.

2.6 Purkamisluvan edellytykset

Rakentamislain purkamisluvan edellytykset muuttuivat maankäyttö- ja rakennuslain aikaisista. Edellytysten tarkoituksena on huolehtia poikkeamislupia vastaavasti siitä, ettei purkamisen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Purkamisen ei myöskään saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamista. Purkamisluvan edellytyksillä haluttiin rakentamislainsäädännössä myös edistää kiertotaloutta siten, että purkamisen on mahdollista, jos purettava rakennuskohde sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Purkamisen edellytyksenä on tällöin, että purkamisen johtaa merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen. Rakentamislain mukaisen purkamisluvan edellytykset on koettu vaikeiksi tulkita. Nykyinen lainsäädäntö mahdollistaa tilanteen, jossa kunnan omistama koulurakennus voi olla suojeltu, mutta niin huonossa kunnossa, että sen käyttäminen on jouduttu kieltämään. Rakennusta ei siten voida käyttää eikä purkaa.

2.7 Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Pääministeri Marinin hallitusohjelmassa¹³ oli kirjaus, jonka mukaan: ”Rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle. Tämä pitää sisällään vastuun rakennusvirheistä ja niiden korjaamisesta”. Rakentamislain 95 § sisältää säännöksen päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi nimetä rakennuskohteen toteutusta varten päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä. Rakentamishankkeessa voi olla vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja. Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta on pyydetty täsmennettäväksi.

2.8 Valitusoikeudet

Rakentamislain valitusoikeuksia laajennettiin siten, että museoviranomaiselle säädettiin valitusoikeus rakentamisluvan koskiessa rakennusta, jota koskee suojelu kaavan tai lain nojalla.

¹³ Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelma 10.12.2019: Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta. Saatavana osoitteesta <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-808-3>

Rakentamisluvan valitusoikeutta laajennettiin sellaisiin rekisteröityihin yhteisöihin, joiden toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeutta laajennettiin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävistä rakennuksista kaavan tai lain nojalla suojeltuihin sekä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Museoviranomaisen valitusoikeus koskee myös toteuttamislupaa. Purkamisluvasta valitusoikeus on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, museoviranomaisella sekä toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista.

2.9 Ympäristönsuojelulaki

Ympäristönsuojelulain 156 b § sisältyy mainitun lain 16 lukuun, jossa säädetään jätevesien käsittelystä ja johtamisesta viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Pykälässä 156 b:ssä säädetään siitä, milloin kiinteistön omistajan on huolehdittava talousjätevesien käsittelyn tehostamisesta. Pykälä koskee ennen vuotta 2004 voimassa olleisiin rakentamisajankohdan mukaisiin vaatimuksiin tai myönnettyyn rakennuslupaan perustuvia käyttökuntoisia jätevesijärjestelmiä. Näissä tapauksissa sijainti määrää sen, milloin talousjäteveden puhdistamisen on täytettävä jäteveden käsittelylle asetetut vaatimukset.

Pykälän 156 b §:n soveltamisalalla jätevesien käsittelyjärjestelmän on täytettävä perustason puhdistusvaatimus tai kunnan määräyksistä riippuen ankarampi puhdistusteho vasta muun remontin yhteydessä. Tällaisia remonteja ovat muun muassa vesikäymälän rakentaminen tai vesi- ja viemärilaitteistoja koskeva luvanvarainen korjaus- ja muutostyö, jossa järjestelmä uusitaan tai kokonaisuudessaan korjataan, sekä rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva rakennuslupaa edellyttävä korjaus- ja muutostyö.

Pykälässä tarkoitettut toimet ovat joko maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuslupaa tai toimenpidelupaa edellyttäviä. Näiden määrittelyssä on kunnan rakennusvalvontaviranomaisella ja ympäristönsuojeluviranomaisella merkittävä asema.

Sääntelyn tarkistaminen on tarpeen uuden rakentamislain vuoksi ja toisaalta myös sen varmistamiseksi, että myös muualla kuin 156 a §:ssä tarkoitetulla alueella tehostetaan talousjätevesien käsittelyä pykälässä tarkoitettujen toimien myötä.

3 Tavoitteet

Valmistelun tavoitteena on ollut korjata rakentamislakia ennen lain voimaantuloa hallitusohjelman mukaisesti ja sidosryhmiltä saadun palautteen perusteella selkeämmäksi, hallinnollista taakkaa keventäväksi ja byrokratiaa vähentäväksi.

Helsingissä, Turussa ja Vantaalla käytössä olleen rakennuslupakäsittelyä nopeuttaneen kokeilulain käytäntöjä esitetään pysyviksi ja laajennettavaksi koko maahan. Rakentamisen luvanvaraisuuden suhdetta rakennusjärjestykseen selkiytetään. Lakia täsmennetään siten, tilapäiset tapahtumarakenteet eivät edellytä rakentamislupaa. Uutena ehdotuksena lakiin tuodaan puhtaan siirtymän sijoittamislupa, joka sujuvoittaisi puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakentamista.

Ehdotuksen keskeisenä tavoitteena on sujuvoittaa sääntelyä ja purkaa normeja siten, että vähähiiliseen rakentamiseen liittyvä hallinnollinen taakka ja byrokratia vähenevät.

Ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisesta ja tulosten raportoinnista aiheutuvaa taakkaa on mahdollista ehdotuksen mukaisella tavalla vähentää siten, että samalla varmistetaan kasvihuonekaasupäästöihin aidosti vaikuttava ja toimiva säädösohjaus. Rakentamisen vähähiilisyiden sääntelyllä on mahdollista ohjata suurta osaa vuosittain rakennettavista uusista rakennuksista siten, että niiden elinkaaren vähähiilisyys paranee ilman että samalla rakentamisen tai arjen kustannukset vähäistä merkittävämmiin kasvaisivat. Vaikuttava ohjaus on mahdollista toteuttaa raja-arvo-ohjauksella, mikä ehdotuksessa perustuu samoihin lähtökohtiin, kuin mitä on esitetty hallituksen esityksessä eduskunnalle rakentamislainsäädännön laeiksi (HE 139/2022). Tavoitteena on varautua myös uudelleen laadittuun rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin, jossa yhtenä uutena asiana on hiilijalanjäljen laskentavelvoite ja esittäminen osana energiatodistusta.

Rakentamisluvan yhteydessä vaadittavien tietojen laajuutta rajataan, ja rakentamisluvan käsittelylle säädettäisiin kolmen kuukauden määräaika lukuun ottamatta puhtaan siirtymän sijoittamislupaa ja poikkeuksellisen vaativia hankkeita, joiden käsittelyaika oli kuusi kuukautta siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn.

Lausuntopalautteen johdosta päätettiin Orpon hallitusohjelman mukaisen päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun täsmentämisen sijaan kumota Marinin hallitusohjelman mukainen päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu kokonaan.

Purkamisluvan edellytyksiä koskevaan pykälään tehdään tulkintoja selkeyttäviä muutoksia, ja valitusoikeuksiin esitetään muutoksia, jotka sujuvoittaisivat kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja.

Ehdotetun ympäristönsuojelulain 156 b §:n muutoksen tavoitteena on saattaa sääntely vastaamaan nykyistä ympäristönsuojelun tasoa ottaen huomioon uuden rakentamislain lupajärjestelmä.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan osalta tavoitteena on säilyttää nykyinen ympäristönsuojelun taso. Pykälän 1 momentin 2 kohdan osalta muutoksen tavoitteena on tarkistaa kohtaa vastaamaan uuden rakentamislain terminologiaa, jolloin nykyinen oikeustila säilyisi. Tarkistus kohdan 2 osalta luonteeltaan tekninen.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Rakennuksen vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet

Keskeisimmät muutosehdotukset hallinnollisen taakan ja byrokratian vähentämiseksi liittyvät ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisvelvoitteen soveltamisalan supistamiseen: ilmastaselvitystä ja materiaaliselostetta ei tarvitsisi esittää pientalojen osalta, eikä myöskään laajamittaisesti korjattavan rakennuksen osalta, eikä velvoite koskisi myöskään muita muutostöitä ja laajennuksia. Materiaaliseloste muuttuisi rakennustuoteluetteloksi. Lisäksi esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia niin, että rakennuksen ja rakennuspaikan ilmastaselvitys tulisi laatia ja esittää vasta rakennuksen loppukatselmusta varten. Esityksen mukaisesti rakentamislupaa haettaessa ei tulisi siten esittää ilmastaselvitystä, vaan hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitettaisiin vasta hankkeen valmistuttua. Rakennustuoteluettelo olisi edelleen esitettävä rakentamislupaa haettaessa.

Esityksessä ehdotetaan, että ilmastaselvitys ja raja-arvot koskisivat seuraavia uusia rakennuksia: rivitalo, asuinkerrostalo, toimistorakennus, terveyskeskus, liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria, näyttelyhalli, majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti, hoitolaitos, opetusrakennus ja päiväkotiki, liikuntahalli, sairaala sekä lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1000 neliömetrin suuruinen varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli. Ilmastaselvitys ja raja-arvot eivät koskisi puolestaan seuraavia uusia rakennuksia: erillispientalo, siirtokelpoinen rakennus, sekä nettoalaltaan alle 1000 neliömetrin suuruinen varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli. Ehdotus poistaisi ilmastaselvityksen laatimisvelvoitteen edellä kuvatulla tavalla tietyltä joukolta rakennuksia. Lisäksi laajamittaisesti korjattavien rakennusten osalta jatkossa ei enää edellytettäisi ilmastaselvitystä. Soveltamisalan raja on merkittävä kustannuksia vähentävä toimi, joka vaikuttaa, rakennushankkeeseen ryhtyvään kohdistuvien kustannusten lisäksi, suoraan myös rakennusvalvontaviranomaisen työmäärään. Työmäärän vähentäminen osaltaan hieman sujuvoittaa lupamenettelyä.

Samalla esityksessä ehdotetaan tehtäväksi lakiin muutama tarkennus, joilla täsmennettäisiin vähähiilisyiden arvioinnin kehittämisen ja raja-arvojen asettamisen lähtökohtia. Esityksessä ehdotetaan lisättävän lakiin perussäännös, jonka perusteella voitaisiin ottaa huomioon raja-arvoja annettaessa sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen olisi rakennuksen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain 29 §:n mukaisen olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa. Ehdotetun lisäyksen on tarkoitus osaltaan sujuvoittaa menettelyä.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia niin, että materiaaliselosteen sijaan esitettäisiin rakennustuoteluettelo, joka laadittaisiin rakentamislupavaiheessa ja päivitettäisiin keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten. Rakennustuoteluettelon laatimisvelvoite supistuisi ehdotuksen myötä samassa laajuudessa kuin ilmastaselvityksen laatimisvelvoite, jota on kuvattu tarkemmin yllä. Rakennustuoteluettelon sisällön laajuus säädettäisiin ehdotuksen mukaan pääpiirustustasoon, mikä osaltaan edesauttaa, että erityissuunnitelmiin ei tarvitsisi liiaksi vielä lupavaiheessa tukeutua ja osaltaan vähentäisi myös laatimisesta rakentamishankkeeseen ryhtyvälle aiheutuvaa taakkaa. Rakennustuoteluettelo sisältäisi materiaalien sijasta tiedot rakennuksessa käytettävistä tuotteista.

Rakentamislain 59 §:ssä säädetään luvasta vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä. Hiilijalanjäljen raja-arvon alittumista ei esityksen mukaisesti todennettaisi vielä rakentamislupavaiheessa, minkä vuoksi kunnan oikeutta esitetään laajennettavan siten, että vähäinen poikkeama määräykseen voitaisiin tehdä myös loppukatselmusvaiheessa. Tällainen määräys, josta voitaisiin vähäisesti poiketa, on esimerkiksi uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo. Muutoin ei ole esitetty sisällöllisiä laajennuksia tai tarkennuksia 59 §:n mukaiseen oikeuteen, vaan se ainoastaan ulottuisi saman sisältöisenä myös loppukatselmusvaiheeseen.

Ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteen sekä hiilijalanjäljen raja-arvo vaatimuksen siirtymisaikaa esitetään pidennettäväksi yhdellä vuodella siten, että ne tulisivat voimaan 1.1.2026. Velvoitteet koskisivat sellaisia hankkeita, joissa rakentamislupahakemus on tullut vireille voimaantulon 1.1.2026 jälkeen.

4.1.2 Rakentamislupahakemuksen tiedot ja digitaalisuus

Rakentamislupahakemuksen hallinnollista taakkaa vähennettäisiin rajaamalla lupaan sisällytettävien tietojen määrää ja laatua. Lupaan sisällytettävä rakennuksen rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa

laadittaisiin pääpiirustustasoisena. Pääpiirustustasoiset tiedot ovat riittävät sen arvioimiseksi, täyttävätkö rakennussuunnitelmat rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Suunnitelmamalli sisältää suunnitelmatiedot, joista on tuotettu rakennussuunnitelman pääpiirustukset tulosteeksi tai tietotuotteeksi. Tällöin vältetään erillisiltä tiedon tuotantoprosesseilta, koska pääpiirustusten sisältämä tieto on tuotettu suunnitelmamallilla tai vastaavilla tiedoilla. Ehdotuksella halutaan välttää tilanne, jossa rakentamislupassa käsiteltäviä rakennuksen suunnittelutietoja olisi tuotettava päällekkäisissä prosesseissa erikseen. Osalle rakentamislupahakemukseen liitettävistä tiedoista edellyttäisiin rakennusvalvontaviranomaisen perusteltua syytä. Lausuntojen takia täsmennetään myös 71 §:ää, jotta myös toteumamalli tehdään pääpiirustustasoisena.

4.1.3 Rakentamisen luvanvaraisuus ja suhde rakennusjärjestykseen

Rakentamisluvan suhdetta rakennusjärjestykseen selvennettäisiin muuttamalla rakennusjärjestyksestä koskevan 17 §:n 2 ja 3 momentti, siten, että rakennusjärjestyksellä ei voida muuttaa rakentamislain 42.1 §:n luvanvaraisuuden rajaa.

Rakentamislain 42.1 §:n 4-kohdan säännöstä muutettaisiin siten, että yleisörakennelman luvanvaraisuus ei koskisi tapahtumarakenteita.

4.1.4 Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Rakentamislakiin säädettäisiin uusi, puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakentamista vauhdittava sijoittamislupa, jolla puhtaan siirtymän teollisuushankkeen sijoittumisen alueidenkäytöllinen tarkastelu voitaisiin tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla implementoitaisiin Euroopan nettonollateknologiatuotteiden valmistusekosysteemiä vahvistavasta toimenpidekehiksestä annetun EU:n asetuksen artiklojen 17 ja 18 mukaisille alueille sijoittuva jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointi lukuun ottamatta tuulivoimaa. Lausuntopalautteen takia omina pykälinä säädettäisiin puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytyksistä 46 a §, kuulemisesta ja tiedottamisesta 63 a §, lausunnosta 67 a §, vaikutusten arvioinnista 75 a § ja valitusoikeudesta 179 a §.

4.1.5 Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Kokeilulain mahdollistama rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista säädettäisiin pysyväksi käytännöksi koko maahan.

4.1.6 Purkamisluvan edellytykset

Purkamisluvan myöntämisedellytyksiä täsmennettäisiin. Kunnalle säädettäisiin mahdollisuus myöntää lupa asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen tietyin edellytyksin.

4.1.7 Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Rakennusvalvontaviranomaiselle säädettäisiin kolmen kuukauden määräaika ratkaista rakentamislupahakemus siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn. Poikkeuksellisen vaativan rakennushankkeen rakentamislupahakemus ja puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemus olisi ratkaistava kuuden kuukauden kuluessa. Lupahakemuksen

käsittelyn viivästyminen kunnan olisi palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta, ellei viivästyksen aiheuttanut hakijasta.

4.1.8 Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu kumoaisiin. Kumoamisen johdosta poistettaisiin maininta päävastuullisesta toteuttajasta 71, 84, 93, 94, 109, 110 ja 112 §:istä.

4.1.9 Valitusoikeudet

ELY-keskuksen valitusoikeus palautettaisiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi. Museoviranomaisen valitusoikeudesta luovuttaisiin muiden, kuin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kohteiden osalta. Samoin sellaisten rekisteröityjen yhteisöjen, joiden toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, valitusoikeudesta luovuttaisiin.

4.1.10 Ympäristönsuojelulain muutos

Ympäristönsuojelulain 156 b § koskee ennen vuotta 2004 voimassa olleisiin rakentamisajankohdan mukaisiin vaatimuksiin tai myönnettyyn rakennuslupaan perustuvia käyttökuntoisia jätevesijärjestelmiä. Näissä tapauksissa sijainti määrää sen, milloin talousjäteveden puhdistamisen on täytettävä jäteveden käsittelylle asetetut vaatimukset. Säännös sisältää veloitteen talousjätevesien käsittelyn tehostamiseen alueilla, jotka ovat kaukana rannasta ja pohjavesialueiden ulkopuolella. Niissäkin on edellytettävä myös jatkossa toimia nykyiseen tapaan. Lähtökohtaisesti kaikki merkittävät vesi- ja viemärlaitteistojen korjaus- ja muutostyöt ovat siis tällä hetkellä joko luvan- tai ilmoituksenvaraisia.

Keskeisenä ehdotuksena on muuttaa ympäristönsuojelulain 156 b §:n 1 momentti siten, että nykyinen ympäristönsuojelun taso säilyy. Pykälän 1 momentin 1 kohdan osalta tämä tarkoittaisi siirtymistä ympäristönsuojelulain järjestelmään. Säännökseen nykyisin sisältyvästä sidonnaisuudesta maankäyttö- ja rakennus lupajärjestelmään poistettaisiin, koska momentissa tarkoitettujen toimien ei odoteta edellyttävän uuden 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain perustella enää rakentamislupaa.

Pykälän 1 momentin 2 kohdan terminologia tarkistettaisiin siten, että kyseisessä alakohdassa mainittaisiin jatkossa rakentamislupa.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Vaikutuksiin liittyvät epävarmuudet

Ehdotuksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa rakentamislakiin. Rakentamislain voimassaolo alkaa 1.1.2025 ja lain soveltamisesta ei ole vielä kokemuksia. Tämän takia vaikutusten arviointiin liittyy epävarmuuksia.

4.2.2 Taloudelliset vaikutukset

4.2.2.1 Vaikutukset kotitalouksiin

Lupamenettelyn selkiyttämällä voi olla merkittäviä myönteisiä vaikutuksia kotitalouksille. Erityisesti pientalorakentajille lupakäsittelyyn asetettu käsittelyaika voi olla merkittävä. Kerrosalalla mitattuna omakoti- ja paritalot muodostavat yli puolet ja rivitalot noin 10 prosenttia

rakentamisesta. Omakotitaloista valtaosa eli noin 80 prosenttia on talotehtaiden tuotantoa ja lupakäsittelyn määräaika auttaa ohjelmoimaan varsinaisen rakentamisen edullisimpaan ajankohtaan. Ajanjakso päätöksestä rakentamishankkeeseen ryhtymisestä lainvoimaiseen rakentamislupaan on selkeä, tämä näyttäytyy myönteisenä vaikutuksena. Lupakäsittelyä on pidetty ajallisesti vaikeasti hahmotettavana kokonaisuutena. Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittely helpottaa rakentamisprosessin suunnittelua.

Rakentamislupahakemusasiakirjojen ja niiden käsittelyn tarkempi sääntely yhtenäistää rakennusvalvontojen käsittelyprosesseja. Rakennusvalvonta voi pyytää täydentämään toimitettuja asiakirjoja vain erikseen perustellusta syystä. Neuvonnan ja ohjauksen erottaminen selkeästi normien vastaisuuden valvonnasta selkiyttää rakennusvalvonnan roolia ja vähentää mahdollisuutta vaatia kuntakohtaisten ”tulkintojen” sisällyttämistä suunnitelmiin. Rakennussuunnittelijan ja pääsuunnittelijan rakentamislupahakemusasiakirjoissa esittämä tulkinta rakentamismääräyksistä ja hyvästä rakennustavasta on lähtökohtaisesti oikea. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on yksilöitävä, miltä osin suunnitelma tai sen liitteet ovat määräysten vastaisia. Rakennusvalvonta voi tuki neuvoo, ohjata ja hoksauttaa erityisesti kertarakentajaa mielestään parempaan ratkaisuun. Tätä ei kuitenkaan voi edellyttää. Menettelyn selkeyttämisellä yhdistettynä lupakäsittelylle asetetulle ehdottomalle määräajalle säästyy myös suunnittelukustannuksia, kun rakennusvalvonnan jokaisen ohjeen noudattamatta jättämien ei viivästyä lupakäsittelyä.

Lupakäsittelyn yhteydessä toimitettaisiin myös rakennussuunnittelussa käytetty tietomalli pääpiirustustasoisena, jos suunnittelu on tehty tietomallintamalla. Hakijalle menettelystä ei aiheutuisi ylimääräisiä kustannuksia, koska toimitusvelvollisuus olisi vain siltä osin kuin rakennussuunnitelma ja rakennuspiirustukset on tuotettu tietomallityökaluilla. Pääosa suunnittelusta tehdään nykyisin tietomallityökaluilla. Tietomallin käyttö rakentamisluvan arvioinnissa nopeuttaa luvan käsittelyä, koska rakentamismääräysten täyttymistä ja kaavanmukaisuutta on mahdollista tarkistaa osin tai täysin koneellisesti. Tietojen rajaaminen pääpiirustustasoon keventää luvan hakijalle koituvaa hallinnollista taakkaa, koska rakennusvalvontaviranomainen ei voi vaatia tarkempia suunnitelmatietoja mallina, kuin pääpiirustusasiakirjat on laadittu. Mallin sisältämät tiedot olisi kuitenkin oltava riittävät, jotta voidaan koneellisesti tarkistaa rakennussuunnitelman rakentamismääräysten- ja kaavanmukaisuus sekä tehdä tarvittavat poikkeamispäätökset. Muuten menetetään digitalisaation hyödyt ja luvanmukaisuuden tarkistuksessa joudutaan turvautumaan henkilötyötä vaativaan käsin tehtävään tarkistukseen.

Ehdotuksen mukaan ilmastaselvitystä ja materiaaliselosteen korvaavaa rakennustuoteluetteloa ei vaadittaisi uusilta erillispientaloilta, mikä osaltaan hieman vähentäisi pientalorakentamisen kustannuksia. Ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon voisi jatkossa niin halutessaan laatia, mutta se ei olisi erillispientalojen rakentamisluvan edellytyksenä.

Rakentamislain mukaan ilmastaselvitystä ja rakennustuoteluetteloa ei tarvittaisi erillispientalojen korjausten yhteydessä. Tämän vuoksi omakotitaloasujalle ei ole merkitystä sillä, että laatumisvelvoite poistettaisiin ehdotuksen mukaisesti kaikilta laajamittaisesti korjattavilta rakennuksilta.

Asuinkerrostaloissa tai rivitaloissa yksittäiset asukkaat tai osakkeenomistajat eivät laatisi ilmastaselvitystä ja materiaaliselosteen korvaavaa rakennustuoteluetteloa, vaan velvoite kuuluisi rakentamishankkeeseen ryhtyvälle yhtiölle. Rivi- ja kerrostaloja koskisi myös hiilijalanjäljen raja-arvot.

Käsittelyaikatakuu helpottaisi kotitalouksien mahdollisuuksia suunnitella pientalon rakennusprosessia, millä voi olla positiivisia vaikutuksia rakennushankkeen taloudellisen toteutettavuuden kannalta.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun kumoaminen poistaisi kotitalouksilta mahdollisuuden siirtää toteutusvastuuta yksityisoikeudellisella sopimuksella päävastuulliselle toteuttajalle ja varmistaa siten vastuullinen taho mahdollisten rakennusvirheiden osalta. Toisaalta kotitalouksille ei myöskään aiheutuisi kuluja päävastuullisesta toteuttajasta.

Valitusoikeuksien rajaaminen voisi nopeuttaa hankkeeseen ryhtyvän mahdollisuutta päästä rakentamaan.

4.2.2.2 Vaikutukset yrityksiin

Rakennusalan yrityksille lupahakemuksen liitteisiin ja toimitettaviin tietoihin liittyvät muutokset merkitsevät selkeämpää ja ennustettavampaa prosessia. Yhtenäinen käsittelyn enimmäisaika yhtenäistää välttämättä myös rakennusvalvontojen toimintaa. Lupaa hakevilla yrityksillä on odotettavissa osin yhteneväisemmät lupakäytännöt Suomen eri rakennusvalvonnoissa. Lisäselvitysten pyytäminen on perusteltava pyyntökohtaisesti.

Lupamaksun mahdollisella palautuksella ei ole suurta merkitystä. Rakentamislupamaksu on kokonaisuudessaankin keskimäärin vain 0,5 prosenttia hankkeen arvosta ja palautus koskisi vain osaa siitä. Suurin merkitys rakennusalan toimijoille ja omistajille on, että lupahakemuksen käsittelyaika lyhenee ja käsittely muuttuu ennustettavammaksi.

Lupakäsittelyyn käytettävän ajan liiketoiminnallinen riski pienenee. Rakennuttajalla on parempi näkyvä työmaan käynnistymisen ajankohtaan ja enemmän varmuutta urakka-aikataulujen pitävyyteen. Lupakäsittelyn viivästyksestä aiheutuvat lisä- ja muutostöistä aiheutuvat kustannukset pienevät. Mahdollisen rakentamislupakäsittelyn nopeutuminen voi vaikuttaa siihen, kuinka nopeasti yritys voi investoida suunniteltuun hankkeeseen, jolloin taloudellinen hyöty syntyy tuotannon aikaistumisesta.

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeen sijoittamislupa nopeuttaa prosessia, koska kaavoitusvaihetta ei tarvita. Näin rakentaminen on ajoitettavissa suhdanteiden kannalta ennustettavammin, vaikka kaikki samat selvitykset kuin kaavoituksenkin yhteydessä on tehtävä.

Tapahtuma-alan toiminnasta tulee ennustettavampaa, kun on varmuus, etteivät lava- ja telttarakennelmat edellytä rakentamislupaa.

Ilmast selvityksen ja materiaaliselosteen korvaavan rakennustuoteluettelon soveltamisalan muutokset vaikuttanevat vain marginaalisesti yritysten talouteen. Yritysten käynnistämiltä laajamittaisilta korjauksilta poistuisivat ilmast selvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimiskustannus. Näiden kustannusten suuruutta on kuitenkin hyvin vaikea arvioida, sillä laajamittaisten korjaushankkeiden määrää ei ole tilastoitu. Tämä kustannuksen poisto kohdistuisi laajamittaisesti korjattavien rakennusten omistavilta yrityksiltä.

Yritysten käynnistämille rakennushankkeille, jotka kohdistuvat yli 1000 neliömetrin kokoiisiin jäähalleihin, uimahalleihin, liikenteen rakennuksiin ja varastorakennuksiin asetettaisiin esityksen mukaan hiilijalanjäljen raja-arvo. Hiilijalanjäljen raja-arvojen aiheuttamaa vaikutusta näille yrityksellä on tässä vaiheessa mahdoton arvioida, sillä raja-arvon kunnianhimon tasoa ei olla vielä määritelty.

Ehdotuksen mukaan materiaaliseloste korvattaisiin rakennustuoteluettelolla, joka laadittaisiin pääpiirustustasoisena. Ehdotuksen myötä erityissuunnitelmien tarve pysyy maltillisena rakentamislupaa haettaessa, eikä uusien vaatimusten myötä lupakäsittely muuttuisi.

Ehdotuksen mukaiset ilmastaselvityksen laatimisvelvoitteen rajaukset saattavat hieman hidastaa uusien vähähiilisten innovaatioiden kehitystä esimerkiksi pientolarakentamisen sektorilla ja laajamittaisesti korjattavien rakennusten osalta.

4.2.2.3 Vaikutukset julkiseen talouteen

Rakentamislupaprosessiin liittyvät muutosehdotukset eivät aiheuttaisi merkittäviä kustannuksia julkiselle taloudelle. Rakennuksen vähähiilisyyttä ja elinkaariominaisuuksia koskevat muutosehdotukset eivät aiheuttaisi merkittäviä vaikutuksia julkiselle taloudelle.

4.2.2.4 Vaikutukset kuntatalouteen

Rakennusvalvonnan henkilöstövoimavarat olivat säilyneet kutakuinkin samalla tasolla 2000-luvun alusta lähtien. Vuosina 2012–2017 rakentamisen alan asiantuntijahenkilöstöä vähennettiin useammassa yksikössä kuin lisättiin. Henkilöstöä lisänneet kunnat olivat pääsääntöisesti kuntia, joissa rakentamisen määrä oli kasvanut. Rakennusvalvontatoimen kokonaiskustannus vuositasolla on noin 90 miljoonaa euroa. Rakennusvalvonnan toimintamenoista on katettu maksuilla vuonna 2016 koko maassa valtaosa.

Lupakäsittelyn kunnille aiheutuvat kustannukset katetaan pääosin lupamaksuilla. Prosessin muutosehdotusten vaikutus kuntatalouteen on neutraali. Rakennusvalvontamaksun palautuksella saattaa olla merkittäviä vaikutuksia joidenkin yksittäisten kuntien osalla lyhyellä aikavälillä. Käsittelyaikavaatimus saattaa edistää rakennusvalvontojen välistä yhteistyötä kapasiteetin tasaamisen osalta. Pitkällä aikavälillä tällä verkostomaisella rakennusvalvonnalla voi olla myönteistä vaikutusta koko rakennusvalvontakentän toimintamenoihin. Pienten, alle 30 neliömetrin suuristen talousrakennusten luvittamisesta luopuminen rakentamislain myötä vähentää erityisesti pienten paikkakuntien lupamaksuja. Korjaussarjan mukaisesta käsittelyaikatakuusta saattaa aiheutua kunnille lisäkustannuksia, jos lupakäsittelijöitä joudutaan rekrytoimaan lisää. Osalle kunnista voi aiheutua kuluja myös tietomallimuotoisista lupahakemuksista johtuen.

Rakennuksen vähähiilisyyttä ja elinkaariominaisuuksia koskevat muutosehdotukset eivät aiheuttaisi merkittäviä uusia kustannuksia kuntatalouteen. Ehdotuksen mukaiset rajaukset ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen korvaavan rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteeseen vaikuttavat kuitenkin hieman kuntien rakennusvalvontaviranomaisten hallinnollisiin kustannuksiin niitä alentavasti. Ehdotuksen mukaan rakennusvalvontaviranomaiselle olisi edelleen velvollisuus tarkastaa rakentamislupakäsittelyvaiheessa ennen luvan myöntämistä, että vaadittava rakennustuoteluettelo on tehty, mutta ainoastaan pienemmältä joukolta rakennushankkeita. Ilmastaselvitys laadittaisiin ainoastaan rakennuksen loppukatselmuksen yhteydessä ja sitä ei siis enää tarvitsisi tarkistaa rakentamislupavaiheessa. Rakennusvalvontaviranomaisten työmäärä pienenesi alkuperäisestä ehdotuksesta. Toisaalta rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen tarkastetaan vasta rakennuksen valmistuttua, joten mahdolliset raja-arvon ylitykset ja niihin liittyvät lisäselvitykset ja päätökset saattavat puolestaan joissain tapauksissa lisätä rakennusvalvontaviranomaisten töitä. Kunnissa ei edellytettäisi enää alkuperäisen esityksen laajuudessa osaamista ja kouluttautumista laajamittaisten korjausten vähähiilisyyden arvioinnista.

Kunnan omat kustannukset kiinteistön omistajina ja rakennushankkeeseen ryhtyvinä saattavat hieman nousta vuonna 2023 hyväksytyyn rakentamislakiin verrattuna, sillä ilmastaselvitys olisi esityksen mukaan laadittava myös lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1000 neliömetrin suuruiselle varastorakennukselle, liikenteen rakennukselle, uimahallille ja jäähallille. Näille rakennuksille olisi esityksen mukaisesti tarkoitus säätää myös hiilijalanjäljen raja-arvo. Raja-arvolle asetettavasta tasosta riippuen se saattaa aiheuttaa pientä kustannusten nousua, mikäli kunta ei ole aiemmin asettanut hankkeilleen minkäänlaisia vähähiilisyystavoitteita.

Purkamisluvan edellytysten helpotuksesta johtuen kunta saattaa säästää kuluja, jos voi purkaa käyttökkelvottomassa kunnossa olevan suojellun rakennuksensa eikä investoi kuluja rakennuksen korjaamiseen.

4.2.2.5 Vaikutukset kansantalouteen

Rakentaminen on merkittävä osa kansantalouden tuottavuudesta. Vuonna 2023 rakennusalalla on ollut töissä noin 180 000 ihmistä, ja sen osuus koko Suomen bruttokansantuotteesta on ollut noin 6,8 prosenttia. Lupien käsittelyajan sääntelyllä on potentiaalisesti myönteinen vaikutus investointien nopeuteen ja siten kansantalouteen.

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeen sijoittamislupa jouduttaa investointien tekemistä, millä voi olla positiivinen vaikutus työllisyyteen ja verokertymään.

Rakennuksen vähähiilisyyden sääntelyllä voidaan katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia vähähiilisten ratkaisuiden kehittymiselle Suomessa, toivottavien investointien saamiselle ja kilpailukyvyille tilanteessa, jossa puhdas ja kestävä rakentaminen vaikuttaa jo nyt globaalisti rakennusalan tuloihin kaikilla tasoilla. Vähähiilisten rakennusmateriaalien kehittämällä on suuri potentiaali. Suomi on väkilukuun suhteutettuna Euroopan suurin rakennustuotteiden viejä.

Esityksen mukainen erillispientalojen ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisvelvoitteen poisto tarkoittaisi, että ilmastaselvitystä ei laadittaisi vuositasolla noin 6 600¹⁴ erillispientalolle. Pientalojen ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laadinnan on arvioitu maksavan keskimäärin muutaman sata euroa¹⁵. Keskimäärin erillispientalojen ilmastaselvityksen laadinta vastaa vuositulossa noin 1,3 miljoonan euron suuruusluokkaa. Suurin osa näistä rakennuksista valmistuu kuitenkin suoraan talotehtaalta tai avaimet -käteen toimituksena, jolloin samaa ilmastaselvitystä voidaan hyödyntää useille eri rakennuksille pienin muutoksin, mikä laskee selvityksestä aiheutuvia kustannuksia merkittävästi. Vaikutus kansantalouteen on todennäköisesti siis pienempi, mitä yllä on esitetty.

4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

4.2.3.1 Vaikutukset museoviranomaisten toimintaan

Museoviranomaisten toiminta vaikeutuisi rakentamislakiin verrattuna valitusoikeuden rajaamisen myötä.

¹⁴ Määrä vastaa pientaloille vuonna 2022 haettuja rakennuslupia Pientaloteollisuuden tilastoinnin mukaan

¹⁵ Arvio hinnasta perustuu FIGBC:n vuonna 2020 laatimaan selvitykseen ”Vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle”

4.2.3.2 Ilmastaselvitys

Rakentamislain mukaan ilmastaselvitys ja materiaaliseloste olisi esitettävä rakentamislupaa haettaessa myös sellaisille rakennuksille, jotka kuuluvat uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) 4 §:n 9 luokkaan siitä huolimatta, että niille ei ollut tarkoitus säätää raja-arvoa. Kyseinen käyttötarkoitusluokka 9 kattaa noin tuhat rakennusta vuodessa. Tässä ehdotuksessa esitetään tehtäväksi luokkaa 9 koskevaan ilmastaselvityksen laatimisveloitteeseen raja, jonka mukaan ilmastaselvitys olisi laadittava ainoastaan, jos kyseessä olisi lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1000 neliömetrin kokoinen jäähalli, uimahalli, liikenteen rakennus ja varastorakennus. Näille asetettaisiin esityksen mukaisesti myös raja-arvot. Ilmastaselvityksen laatimisveloite ei koskisi siirtokelpoisia rakennuksia. Esitetty muutos vähentäisi hieman viranomaisten työmäärää.

Ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisveloitteen poisto myös laajamittaisten korjaamisten yhteydessä vähentäisi rakentamiselle ja rakennusvalvonnalle aiheutuvia kustannuksia sekä työmäärää. Työmäärän selkeä vähentyminen sujuvoittaa myös lupamenettelyä.

Ehdotuksessa esitetään, että ilmastaselvitys laadittaisiin yksivaiheisena ja raportoitaisiin vain rakentamishankeen loppukatselmusvaiheessa. Tämä tarkoittaisi sitä, että ilmastaselvitystä ei tarvitsisi enää esittää rakentamislupavaiheessa. Tämä yksinkertaistus vähentäisi rakennusvalvontaviranomaisen työmäärää. Toisaalta rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen tarkastetaan vasta rakennuksen valmistuttua, joten mahdolliset raja-arvon ylitykset ja niihin liittyvät lisäselvitykset ja päätökset saattavat puolestaan hieman lisätä rakennusvalvontaviranomaisten töitä loppukatselmusvaiheessa.

Esityksessä ehdotetaan lisättävän lakiin menettelyiden sujuvoittamiseen liittyvä perussäännös, jonka perusteella voitaisiin ottaa huomioon raja-arvoja annettaessa sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen olisi rakennuksen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain 29 §:n mukaisen olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa. Ehdotetulla lisäyksellä voitaisiin ennakkoon varmistaa ja tarvittaessa reagoida tilanteisiin, joissa raja-arvon alittuminen osoittautuu erityisen haastavaa, vaikkapa rakennuksen korkeuden, paloturvallisuuden tai sijainnin vuoksi. Tällä on tarkoitus esimerkiksi välttää kohtuuttomia tilanteita, varmistaa muiden olennaisten teknisten vaatimusten toteutuminen sekä muutoinkin pitää rakentamislupamenettely mahdollisimman sujuvana myös jatkossa, kun ohjaukseen otetaan raja-arvot uutena asiana mukaan.

4.2.3.3 Ympäristönsuojelulaki

Ympäristönsuojelulain muutoksella varmistettaisiin, että 156 b §:n soveltaminen olisi yhdenmukaista rakentamislain kanssa ja että myös terminologia vastaa rakentamislain käsitteistöä. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen ja ympäristönsuojeluviranomainen ovat keskeisiä viranomaisia säännöksen käytännön soveltamisessa. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen valvoo edelleen toimialueellaan, ettei haja-asutuksen jätevesistä aiheudu ympäristön pilaantumista. Ehdotus siirtää painopistettä kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen suuntaan erityisesti ehdotetun 156 b §:n 1 momentin 1 kohdan osalta. Tämä johtuu rakentamislain lupajärjestelmän muutoksesta.

4.2.3.4 Vaikutukset kuntien tiedonhallintaan

Rakentamislupaprosessiin liittyvät muutosehdotukset edellyttäisivät joitain muutoksia kuntien tiedonhallintaan. Kuntien on alettava seuraamaan lupien käsittelyaikoja. Jos kunta käyttää sähköistä lupien käsittelyjärjestelmää, olisi siihen kehitettävä lupakäsittelyiden seuranta- ja valvontatyökalut. Järjestelmään kirjautuisi milloin lupa on alun perin saapunut, milloin se on ollut riittävä, ja milloin luvan käsittelyn määräaika lähestyy. Määräaikojen lähestymiseen olisi tarkoituksenmukaista kehittää muistutusmenettely. Prosessien sujuvuutta voitaisiin seurata työntekijöittäin. Lisäksi luvan täydennyspyyntöperusteluille olisi kehitettävä menettely ja sen mukaiset mahdolliset muutokset lupien käsittelyjärjestelmään. Rakennusvalvontamaksun käsittelyyn olisi tehtävä muutoksia, joilla mahdollistetaan lupamaksujen palautusmenettelyt.

Ehdotuksen mukaan rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa laadittaisiin pääpiirustustasoisena. Tietojen rajaaminen pääpiirustustasoon vähentäisi kunnille kertyvää rakennustiedon määrää ja tarkkuutta.

Rakennusvalvontamaksun palautusprosessi antaisi luottamushenkilöille tietoa prosessien puuroutumisen syistä ja mahdollisuuksia vaatia menettelyjä sujuvimiksi. Rakentamislupien käsittelyaikojen laskenta yhtenäistyisi. Kertyviä seurantatietoja voidaan hyödyntää kuntien välisessä rakennusvalvonnan kansallisessa kehittämisessä.

4.2.3.5 Rakentaminen

Ehdotus täsmentäisi sitä seikkaa, että luvan käsittelyn yhteydessä ei voi vaatia rakennussuunnitelmia ja rakennuspiirustuksia pitemmälle menevää suunnittelua. Lupakäsittelyyn liittyvien selvitysten ja vaadittavien tietojen tarkkuusvaatimus voi perustua vain rakennussuunnitelmiin ja pääpiirustuksiin. Erityissuunnittelua ei voi vaatia.

Erityissuunnitelmia ja niiden tietomalleja toimitetaan rakennusvalvontaan vain siinä laajuudessa, kun rakennusvalvonta niitä perustellusta syystä pyytää. Toisaalta hakijan on ennen loppukatselmusta toimitettava toteutusta vastaavat suunnitelmat ja niiden mahdolliset tietomallit täytenä sarjana siten, että ne kattavat koko rakennuksen. Toisaalta rakennusvalvontaviranomainen ei voi vaatia suunnitelmia toimitettavaksi kuin erityisellä perusteella. Säännös edellyttää väistämättä rakennusvaiheessa tiiviimpää keskustelua suunnittelijoiden ja viranomaisten kesken. Tämä osaltaan edistää rakentamisen laatua ja rakentamiskäytännön sujuvuutta.

68 a § myötä viranomaistoiminta rakentamislupaprosessin osalta yhtenäistyy hyväksi havaittujen toimintamallien ympärille. Lupakäsittelyn ruuhkautuessa mahdollisuus ottaa käytännöksi yhteistyö muiden rakennusvalvontavirastojen kanssa.

Vaikutukset korostuvat kasvukeskuksissa, jossa käsittelyajat lupakäsittelyn ruuhkautuessa 3–7 kuukautta. Suomessa rakentamishankkeet vaihtelevat suurista julkisista rakentamishankkeista pientalohankkeisiin, jolloin yksittäisen suunnitelman laajuus eroaa huomattavasti sisällöltään.

Hallituksen esityksen HE 139/2022 vp mukaan lakimuutos luo edellytykset siirtymiseen tietomallipohjaisten suunnitelmien käsittelyyn myös lupakäsittelyssä, kun kunta niin päättää. Käyttöönoton ja siirtymävaiheen jälkeen tietomallipohjainen käsittely kuitenkin sujuvoittaisi viranomaistyötä ja vähentäisi manuaalista viranomaistyötä.

Käsittelyaika nopeuttaa kuntien siirtymistä tietomallipohjaiseen suunnitelmien käsittelyyn.

4.2.4 Ympäristövaikutukset

Lupakäsittelyn osalta ei ole suoria ympäristövaikutuksia.

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa nopeuttaa ilmastonmuutoksen torjuntaa uuden, puhtaan teollisuuden myötä.

Rakennuksen vähähiilisyyden sääntelyllä on mahdollista ohjata suurta osaa vuosittain rakennettavista uusista rakennuksista siten, että niiden elinkaaren vähähiilisyys paranee sekä rakennusmateriaalien että rakennuksessa kulutetun energian osalta, ilman että samalla rakentamisen tai arjen kustannukset merkittävästi kasvaisivat. Vaikuttava ohjaus on mahdollista toteuttaa raja-arvo-ohjauksella.

Ehdotetut muutokset ilmastaselvityksen ja raja-arvojen soveltamisalaan eivät vaikuttaisi merkittävästi rakentamislain alkuperäisten kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteiden saavuttamiseen, vaan myönteisten ilmastovaikutusten suuruus riippuu keskeisesti valituista hiilijalanjäljen raja-arvoista ja niiden päivittämisen tahdista. Hallituksen esityksessä (HE 139/2022) on esitetty, että raja-arvo-ohjauksella on mahdollista vähentää ja välttää vuosittain joitakin satoja tuhansia tonneja kasvihuonekaasupäästöjä, riippuen ohjauksessa käytettävistä rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvojen tasoista.

Ehdotuksessa esitetään lisättäväksi hiilijalanjäljen raja-arvo lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1000 neliömetrin kokoisille jäähalleille, uimahalleille, liikenteen rakennuksille ja varastorakennuksille. Raja-arvojen soveltamisalan laajennuksella on todennäköisesti positiivisia ympäristövaikutuksia, mutta niiden vaikuttavuus riippuu raja-arvojen kunnianhimon tasosta.

Rajaukset ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteeseen saattavat viestittää hankkeeseen ryhtyvälle, ettei tiettyjen rakennustyyppien vähähiilisyyteen ja materiaalitehokkuuteen tarvitsisi kiinnittää huomiota. Kun rakennuksen elinkaaresta aiheutuvia päästöjä ei arvioida ja tehdä näkyviksi, tietoisuus niistä ei lisäännä ja hankkeiden vähähiilisyyden ohjaus vaikeutuu. Soveltamisalan pienenemisen välillisiä vaikutuksia hiilidioksidipäästöjen kannalta on kuitenkin hyvin vaikea arvioida, sillä näihin rakennuksiin ei ole ollut tarkoitus soveltaa hiilijalanjäljen raja-arvoja. Ilmastaselvityksen soveltamisalan ulkopuolella oleville rakennushankkeille, kuten erillispientaloille, voidaan kuitenkin vapaaehtoisesti laatia ilmastaselvitys. Vakioitu ja luotettava arviointimenetelmä mahdollistaa tietoisuuden lisääntymiseen hankkeen hiilijalanjäljestä ja -kädenjäljestä sekä hankkeiden vähähiilisyyden vertailuun.

Esityksessä ehdotetaan myös, että jatkossa ilmastaselvitystä ja materiaaliselostetta ei enää vaadittaisi laajamittaisesti korjattavilta rakennuksilta, sillä niihin ei kohdistu raja-arvovaatimusta. Ilmastaselvitys- ja materiaaliselostelvelvoitteen poisto laajamittaisten korjausten osalta vaikuttaa siten, että eri toimijoiden tieto rakennusten korjaustöiden ilmastovaikutuksista ei lisäännä siinä laajuudessa, kuin alkuperäisen rakentamislain valmistelussa on arvioitu. Hallituksen esityksen (139/2022) mukaisesti tarkoitus oli tehdä laajamittaisten korjaushankkeiden kasvihuonekaasupäästöt ja niiden arviointi näkyviksi. Tarkoitus oli edesauttaa rakennusten kasvihuonekaasupäästöjen pienentämistä siten, että tietoisuus niistä lisääntyy ja auttaa ohjaamaan hankintoja ja suunnittelua ilmastoystävällisemmiksi. Lisäksi velvoite laatia ilmastaselvitys myös laajamittaisen korjausrakentamisen hankkeissa, mahdollistaisi tiedon keräämisen olemassa olevasta rakennuskannasta ja sen päästöistä, mikä edistää kansallisen peruskorjausstrategian toimeenpanoa. Toisaalta laajamittaisten saneerausten yhteydessä ohjataan jo muutoinkin

vahvasti energiatehokkuuden perusteella, mikä osaltaan tukee vähähiilisyyden toteuttamista myös niissä. Kansallista vähähiilisyyden arviointimenetelmää voidaan vapaaehtoisesti soveltaa jatkossa myös laajamittaisiin korjauksiin.

Esityksessä ehdotetaan lisättävän lakiin säännös, jonka mukaisesti uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoja asetettaessa voitaisiin ottaa huomioon myös sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen olisi rakennuksen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa. Ehdotus tuo tarvittavaa joustoa raja-arvojen todentamiseen. Samalla ehdotus vaikuttaa siten, että hiilijalanjäljen raja-arvot eivät johtaisi rakentamisen heikkenevään elinkaarilaatuun. Eli ehdotetuilla muutoksilla voitaisiin pyrkiä varmistamaan, ettei raja-arvo-ohjaus johtaisi rakentamista ei-toivottuun suuntaan esimerkiksi heikentämällä rakennuksen pitkäikäisyyttä tai rakentamisen laatua. Vähähiilisyyden toteuttamisessa on tärkeää, ettei samalla liiaksi hankaloiteta muiden olennaisten teknisten vaatimusten, kuten paloturvallisuuden tai äänieristävyuden toteuttamista. Kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen näkökulmasta on kuitenkin tärkeää, että erityistilanteissa kynnys on korkealla, jotta samalla ei sivuuteta raja-arvo-ohjauksen tavoitteita.

Ympäristönsuojelulain 156 b §:n säännös on merkittävä osa haja-asutuksen jätevesiin sovellettavaa sääntelyä. Jätevedet eivät edelleenkään saa aiheuttaa ympäristön pilaantumista. Säännöksen sisällöllinen tarkistaminen sekä mahdollisilta osin myös yhteensovittaminen rakentamislain kanssa on siten välttämätöntä, jotta talousjätevesien käsittelyn tehostaminen toteutuu jatkossakin näissä tapauksissa remonttien myötä.

4.2.5 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

Ehdotetuilla muutoksilla ei ole sukupuolivaikutuksia.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Korjaussarjan sisältö pohjautuu Orpon hallitusohjelman kirjauksiin. Korjaussarjan laajuuteen haluttiin sisällyttää rakentamislain sisällöstä vain hallitusohjelman kannalta tärkeimmät korjattavat asiat, jotta rakentamislain muutos olisi mahdollista tehdä ennen koko rakentamislain voimaantuloa.

Talousjätevesien käsittelyn tehostamisen osalta on selvitetty mahdollisuutta kytkeä myös 156 b §:n 1 momentti rakentamislupaan. Tämä vaihtoehto olisi jättänyt suuren määrän kiinteistöjä tehostamisveloitteen ulkopuolelle ja ympäristönsuojeluviranomaisen riskiperusteisen valvonnan varaan. Rakentamislupakynnys on korkeampi kuin nykyinen toimenpidelupakynnys, josta syystä tämä vaihtoehto ei ole nähty toimivaksi yhdenvertaisuuden eikä vesiensuojelun näkökulmasta.

Toisena vaihtoehtona on ollut lisätä 156 b §:ään uusi momentti, jossa säädettäisiin toimenpiteeseen ryhtyvälle uusi ilmoitusvelvollisuus. Tällöin kiinteistön omistajan olisi ollut tehtävä ilmoitus 156 b §:n 1 momentin tarkoittamista remonteista 30 päivää ennen kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen olisi sitten ollut velvollinen tarkastamaan ilmoituksen ja mahdollisesti kohdistamaan kiinteistölle valvontatoimenpiteitä. Tämän vaihtoehdon katsottiin tuovan tarpeetonta hallinnollista taakkaa. Ilmoitusvelvollisuuden noudattamista olisi myös ollut vaikea valvoa. Vaihtoehto nähtiin liian raskaaksi sekä kiinteistönomistajan että viranomaisen näkökulmasta.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

5.2.1 Rakentaminen

5.2.1.1 Johdanto

Kansainvälistymisestä huolimatta on Euroopan eri maiden välillä edelleen suurta eroavuutta maankäyttöä ja rakentamista koskevassa lainsäädännössä. Osittain kysymys on vuosisatoja sitten eri suuntiin lähteneestä kehityksestä sekä oikeus- ja hallintokulttuurin eroista. Osittain kysymys on eritahtisuudesta säännöksiä laadittaessa ja uusittaessa. Myös unionin direktiivien implementoinnissa on hajontaa. Direktiivien täytäntöönpanossa esiintyneet eroavuudet johtivat muun muassa rakennustuotedirektiivin 89/106/ETY korvaamiseen jäsenvaltioissa suoraan sovellettavalla rakennustuoteasetuksella, joka tuli voimaan 1.7.2013. Hallinnollisten organisaatioiden moninaisuus ja kirjo sekä kuntien lukumäärä- ja kokoerot vaikuttavat välittömästi kaavoituksen ja rakentamisen käytäntöihin.

Seuraavassa tarkastellaan rakentamista koskevaa lainsäädäntöä pohjoismaiden osalta.

5.2.1.2 Ruotsi

Ruotsin maankäyttö- ja rakennuslaki, Plan- och bygglag (PBL), on vuodelta 2010. Lakia täydentää asetus, Plan- och byggförordning, PBF). Rakentamismääräykset sisältyvät keskusvirastona toimivan Boverketin ylläpitämään kokoelmaan, Boverkets byggregler BBR. On siis kolme tasoa: laki, sitä täydentävä asetus sekä BBR. Lain, asetuksen ja määräysten soveltamisen tueksi Boverket julkaisee paljon ohjetyypistä aineistoa ja erilaisia selvityksiä. Niiden määrä on todella huomattava. Tietopankkiin (PBL kunskapsbanken) kootaan erilaista ohjaavaa aineistoa. Esimerkiksi kaavoituksen tueksi on olemassa julkaisu ”Allmänt råd för planbestämmelser från 2 januari 2015” (BFS 2014:5 DPB 1). Boverket toimii yhdyskuntasuunnittelun, rakentamisen ja asumisen viranomaisena.

Lupajärjestelmä perustuu lupa- ja ilmoitusmenettelyyn. Uudis- ja lisärakentaminen edellyttää yleensä rakennuslupaa (bygglov). Samoin käyttötarkoituksen olennainen muutos, uuden huoneiston toteuttaminen (i byggnaden inreds någon ytterligare bostad) sekä kolmantena ryhmänä asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan rakennuksen värityksen tai julkisivumateriaalin vaihtaminen tai muu rakennuksen ulkoasuun merkittävästi vaikuttava muutos ovat vaatineet rakennuslupan (PBL 9 luku). Heinäkuun alusta 2017 on tullut voimaan PBL:n muutos, jossa lupavelvoitetta on joiltakin osin lievennetty. Lain muutoksella on toisaalta laajennettu kunnan mahdollisuutta lisätä julkisivu- ja vastaavien muutosten lupavelvoitetta kaikilla asemakaavoitetuilla alueilla. Aikaisemmin lupavelvoitteen laajennusmahdollisuus koski vain ympäristöiltään arvokkaita alueita. Näillä arvoalueilla voidaan jatkossa kunnan toimesta laajentaa lupavelvoite koskemaan erinäisiä, muutoin yleisesti luvasta vapautettuja toimenpiteitä, kuten valaistusjärjestelyjä ja kylttejä.

Muutosten (en ändring av en byggnad) ilmoituksenvaraisuus määrittyy seuraavasti:

- jos muutos koskee rakennuksen kantavia rakenteita;
- muutos vaikuttaa merkittävästi rakennuksen pohjaratkaisuun (planlösningen);
- asennetaan laite (installation) tai muutetaan olennaisesti hissiä, tulisijaa, hormia tai ilmanvaihtoa
- muutos, joka olennaisesti vaikuttaa rakennuksen paloturvallisuuteen;
- tarkemmin määriteltyjen suojelurakennusten kunnossapito;

- uusi tuulivoimala tai tuulivoimalan olennainen muutos;
- niin sanotun Attefall-rakennuksen tai laajennuksen toteuttaminen (PBL 9 luvun 4 a ja 4 b §);
- lisärakennuksen muutos niin että siitä muodostuu asuinrakennus;
- yhden lisäasunnon toteuttaminen ennestään yhden perheen asuinrakennukseen.

Attefall-säännöstö mahdollistaa luvasta vapautettujen enintään 30 neliöisten mökkien käytön pysyvään tai vapaa-ajan asumiseen, myös vastoin asemakaavaa. Säännöstö koskee olemassa olevia pientalotontteja, joilla täytyy ennestään jo olla omakoti- tai paritalo. Jos tontti on rakentamaton, ei säännöstö mahdollista mökin pystyttämistä. Muitakin rajoituksia on, kuten detaljikaavassa arvokkaat alueet ja maanpuolustuksen kannalta tärkeät alueet, joilla Attefall-mökit eivät ole sallittuja. Huomattava myös on, että Attefall-rakennus edellyttää ilmoitusta (anmälan) sekä joissakin tilanteissa myös töiden aloituslupaa (startbesked). Siitä huolimatta Attefall-säännöstö on koettu yhteiskunnallisesti merkitykselliseksi. Vuonna 2015 (säännöstö tuli voimaan heinäkuussa 2014) tehtiin Attefall-ilmoituksia noin 1 100 kohteesta. Erillään sijoittuvien 30-neliömetristen mökkien lisäksi säännöstö mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen laajennuksen (tillbyggnad) enintään 15 neliömetrillä.

Yhden ja kahden perheen asuinrakennukset on tiettyjen toimenpiteiden osalta vapautettu luvanvaraisuudesta. Osasta niistä ei tarvitse tehdä myöskään ilmoitusta (anmälan).

Kunnalla on myös mahdollisuus vähentää lupavelvoitetta. Lupavelvoitteen vähentäminen tapahtuu joko kaavalla tai aluekohtaisilla määräyksillä (områdesbestämmelser).

Ilmoitusta edellyttävien toimenpiteiden luettelo on pitkä. Huomattavasti lyhyempi on luettelo niistä toimenpiteistä, jotka eivät vaadi sen enempää lupaa kuin ilmoitusta. Vapautus määräytyy paitsi toimenpiteen luonteesta myös siitä, sijaitseeko rakennus kaavoitetulla vai kaavoittamattomalla alueella ja onko kysymyksessä pientalo (omakoti- tai paritalo) vai ei. Purkamislupaa ei vaadita kaava-alueen ulkopuolella maa- ja metsätaloutta tai vastaavatyypistä elinkeinoa palvelevalta talousrakennukselta.

Määräaikainen lupa (tidsbegränsat bygglov) voidaan myöntää enintään yhteensä 15 vuodeksi. Määräaikainen lupa on mahdollinen kaikkien normaalien rakennuslupaa edellyttävien toimenpiteiden osalta, mutta edellytyksenä on hankkeen tilapäisyys. Suomen tilapäisen rakennusluvan tapaan määräaikaisen rakennusluvan yhteydessä on laaja harkintavalta, mitä rakentamismääräyksiä ja missä laajuudessa vaaditaan noudatettavaksi.

Ilmoitusmenettelyllä on yhtäläisyyksiä lupaprosessiin, mutta myös eroavuuksia. Rakennuslupiin normaalisti liittyvän teknillisen aloituskokouksen (tekniskt samråd) tarpeen arvioi lupaviranomainen. Jos aloituskokousta ei katsota tarpeelliseksi, voi ilmoituksenvaraisen hankkeen toteuttaa sen jälkeen, kun viranomainen on antanut aloitusluvan (startbesked). Jos sen sijaan teknillinen aloituskokous päätetään pitää, käydään viranomaisen kanssa yhdessä läpi työnaikainen valvontasuunnitelma (kontrollplan). Mahdollisesti tarvittavaa valvontavastaavaa (kontrollansvarig, KA) ehdotetaan hankkeeseen ryhtyvän toimesta periaatteessa jo ilmoitusta jätettäessä.

Rakennuttajalle (byggherren) kuuluu Suomen tavoin laaja vastuu, myös lupaa edellyttämättömistä rakentamistoimenpiteistä. Vastuu kattaa kaiken rakentamista koskevan määräysapparaatin. Eroavuutta tulee kuitenkin siinä, ettei viranomaisen osalta ole säädetty samankaltaista suhteutetun valvonnan periaatetta kuin meillä. Ruotsissa ei suunnittelijoille ole

asetettu mitään erityisempiä kelpoisuusvaatimuksia. Sen sijaan Ruotsissa vaaditaan, pienempiä toimenpiteitä lukuun ottamatta, sertifioidut valvontavastaavat (kontrollansvariga).

Ruotsissa rakennuslautakunnalle (byggnadsnämnden) kuuluu maankäyttö- ja rakennusasetuksen (plan- och byggförordning) mukaan vastuu rakennustyön toteutuksen osalta siitä, että rakennuttaja (byggherren) täyttää lain mukaiset velvoitteensa. Vastuu sisältää lupaprosessin, työnaikaisen prosessin ja käyttöönoton muodolliset määräykset sekä myös lupien ja rakentamisen aineelliset vaatimukset. Myös rakennusten kunnon valvonta kuuluu rakennuslautakunnalle (rakennusvalvonnalle). Rakennusvalvonnan tulee puuttua havaitsemiinsa rikkomuksiin ja laiminlyönteihin. Laissa (PBL) on oma säännöstönsä sanktiomaksuista (sanktionsavgifter). Suomen aloituskokouksen sijaan Ruotsissa on käytössä aloituspäätös (startbesked), missä yhteydessä arvioidaan, onko hankkeella edellytykset täyttää kaikki vaatimukset. Aloituspäätöstä edeltää laissa määritelty toteutuksen aloituskokous (tekniskt samråd). Tarkoituksena on, että toteutuksen aloituskokouksen yhteydessä viranomaiselle esitellään muun muassa ehdotus hankkeen valvontasuunnitelmaksi (kontrollplan) ja muut selvitykset, joiden pohjalta viranomainen sitten tekee aloituspäätöksen. Purkamislupaa Ruotsissa tarvitaan, (1) jos alueelle on laadittu asemakaava tai (2) kohde sijaitsee asemakaava alueen ulkopuolella ja kunta on päättänyt purkamisluvan tarpeesta alueella. Purkamisluvan vaatimuksesta vapautettuja ovat ne rakennukset tai niiden osat joiden rakentaminen ei vaadi myöskään rakentamislupaa, jos kunta ei ole purkamislupaa erikseen vaatinut.

Ruotsin malli toimii samalla tavalla kuin Suomen ja Norjankin, eli kaikki rakentamis- ja purkamisluvat käsitellään samankaltaisessa menettelyssä saman viranomaisen toimesta. Ruotsissa hakemukset käsittelee rakennustoimikunta.

Ruotsin valitusoikeuteen sovelletaan Norjan tapaan hallintolakia (Lagen gäller i förvaltningsverksamhet). Päätöksestä voi valittaa, jos se on omiaan vaikuttamaan henkilöön ei merkityksettömällä tavalla.

Jos lupa-asiasta peritään maksu ja asian käsittelyaika ylittyy, maksua alennetaan viidesosalla jokaiselta määräajan ylittävältä alkavalta viikolta. Jos viivästyminen johtuu jonkun muun samaisen lain 9 luvun mukaisesta päätöksestä, ei alennusta kuitenkaan tehdä. Ilmoitettavien toimenpiteiden käsittelystä perittyä maksua voidaan alentaa myös viidesosalla, jos käsittelyaika ylittyy.

Kulttuuriympäristön suojelusta säädetään kulttuuriympäristölain (Kulturmiljölag 1988:950) luvussa kolme. Sen mukaan erityisen suurta kulttuurihistoriallista arvota tai sen osaa voidaan lääninhallituksen toimesta suojella. Suojelumääräys sisältää tiedot rakennuksen hoidosta ja ylläpidosta sekä sen, mitkä muutokset ovat kiellettyjä tai miltä osin rakennusta ei saa muuttaa. Lääninhallituksella on myös erityisestä syystä varattu mahdollisuus myöntää edellä mainituista suojelumääräyksistä poikkeamiseen. Lisäksi lääninhallitus voi myös kumota suojelumääräyksen, jos rakennuksen suojelusta aiheutuu esteitä, haittoja tai kustannuksia, jotka eivät ole kohtuullisessa suhteessa suojelun merkitykseen nähden.

5.2.1.3 Norja

Norjassa maankäytöstä ja rakentamisesta säädetään kaava- ja rakennuslailla (lov om planlegging og byggesaksbehandling LOV-2008-06-27-71). Sädökseen liittyy asetetut Forskrift om byggesak (FOR-2010-03-26-488), jonka määräykset muun muassa tarkoittavat 1-1 § mukaisesti rakentamisasioita koskevien hakemusten vaatimuksia. Lain 20-2 § mukaan rakentamisen toimenpiteet on jaoteltu niihin, jotka vaativat hankkeeseen vastuullisen yrityksen,

niihin, jotka voi hakija itse toteuttaa ja rakennuslupahakemuksen soveltamisesta vapautettuihin toimenpiteisiin. Säädöksiä tulee lukea rinnakkain, sillä asetuksella määritellään tarkemmin ne toimenpiteet, joiden osalta hakemus ja lupa vaaditaan.

Lähtökohtana on, että hankkeissa vaaditaan normaalisti aina vastuulliset toimijat lähtien hakijasta ulottuen riippumattomaan kolmannen osapuolen valvojaan. Vastuulliset tahot (ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollrende) vastaavat rakentamista koskevan lainsäädännön noudattamisesta. Omatoimirakentaja voi tietyin ehdoin saada poikkeuksen. Norjan mallissa kunnilla on verrattain paljon harkintavaltaa sen suhteen, mitkä toimenpiteet ovat kyseisessä kunnassa vähäisiä ja siten vapautettuja vastuullisten toimijoiden käyttämisestä. Vastuullisilta suunnittelijoilta ja toteuttajilta vaaditaan dokumentointia laadun varmistamiseksi. Erona Suomeen ja Ruotsiin on, että pienempiä hankkeita lukuun ottamatta rakennuslupan hakijana on vastuullinen yritys. Laissa on erikseen määritelty ne hankkeet, joissa hakijana voi olla luonnollinen henkilö. Kunnat voivat itse määritellä lain rajoissa vapautuksia vastuullisesta hakijayrityksestä.

Purkamisluvan hakemisen ja myöntämisen osalta Norjassa sovelletaan samoja säännöksiä kuin rakentamisluvankin kanssa. Kunnalle on kuitenkin varattu oikeus hylätä purkuhakemus siihen asti, että uudelle hankkeelle on myönnetty aloittamislupa (lupa aloittaa rakentaminen, rakentamislupa/ilmoitusmenettely). Siltä osin kuin asemakaava edellyttää rakentamisen purkamista, ei kunnalla ole sanottua oikeutta.

Oikeus tai velvollisuus purkamiseen voidaan antaa myös muulla tavalla kuin hakemuksesta. Rakennus voidaan kaavoitus- tai rakennusviranomaisen toimesta määrätä purettavaksi omistajan tai vastuuhenkilön toimesta, jos rakennuksen kunto on sellainen, että ihmisille, omaisuudelle tai ympäristölle voi aiheutua siitä vaaraa tai huomauttavaa haittaa. Määräys purkamisesta sisältää purkamisluvan. Kaavoitus- ja rakennusviranomainen voi omistajan tai vastuuhenkilön puuttuessa järjestää rakennuksen purkamisen ja poistamisen.

Purkamislupaan liittyvään valitusoikeuteen sovelletaan Norjan hallintolakia [Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)]. Valitusoikeus on sen mukaan joko asianosaisella tai muulla osapuolella, jolla on asiassa oikeudellinen muutoksenhakuinnostus. Valitusoikeutta purkamislupapäätöksen osalta ei ole rajoitettu Norjassa erityislainsäädännössä.

Norjassa kuntien tulee pääsääntöisesti ratkaista lupahakemukset kahdentoista viikon kuluessa täydellisen hakemuksen jättämisestä. Täydellisyydellä tarkoitetaan lupahakemuksen sisällöllisiä minimivaatimuksia (21–2 §). Määräajan ylittyessä kunnan tulee palauttaa perittävä maksu lupahakemuksen jättämisestä.

Poikkeuksellisista ne toimenpiteet, joissa on edellytetty vastuullista toimijaa tai kyseessä on 20–4 §:ssä tarkoitettu toimenpiteestä, tulee kunnan ratkaista hakemus kolmessa viikossa. Lupa katsotaan myönnettyksi, jos määräaika ylittyy ja sekä hakemus että muut tarvittavat toimenpiteet tai liitteet, kuten naapurihälytyksen teko, ei ole nostanut huomiota ja muita lupia ei tarvita. Määräaikoja on mahdollista pidentää virheiden korjaamista tai tietojen täydentämistä varten.

Kulttuuriperinnöstä säädetään kulttuuriperintölaissa (Lov om kulturminner, LOV-2018-12-20-119). Kulttuuriperintö kohde voi olla kyseisen lain 3 §:n mukaisesti automaattisesti suojeltu sen edellytysten täytyessä tai suojelu voidaan toteuttaa yksittäisellä päätöksellä (15 §). Molemmista suojelukeinojen toteutuksista voidaan poiketa ministeriön päätöksellä siten, ettei merkittävää puuttumista suojeltuun kulttuuriperintöön tapahdu.

Kaavoitus- ja rakennuslain mukaan asemakaavassa voidaan tarpeellisissa määrin määrätä sellaisista säännöksistä maankäyttötarkoitusten osalta, joilla turvataan muun muassa rakennusten ja muiden kulttuurikohteiden suojeluarvot. Kaavasuojellusta poikkeamiseen voidaan hakea poikkeuslupaa kunnalta. Poikkeuslupaa ei voida myöntää, jos poikkeaminen tarkoittaisi sitä, että lain tarkoitus kestävän kehityksen edistämisenä yhteiskunnan hyväksi nyt ja tulevaisuudessa syrjäytyisi tästä syystä ja kansalliset tai alueelliset edut eivät tulisi huomioon otetuiksi. Lisäksi lisäehtona on intressivertailu myöntämisestä saatavien etujen sekä haittojen väliltä, josta etua tulee kertyä selvästi enemmän.

5.2.1.4 Tanska

Tanskassa on erilliset lait kaavoitusta ja rakentamista varten. Kuitenkin kaavoituslaista (Planloven) tulee myös rakentamiseen liittyviä normeja. Tanskan maantieteellinen maa-ala on jaettu vyöhykkeisiin (zoner). Vyöhykkeitä on kolme: kaupunkivyöhykkeet (byzoner), kesäasuntovyöhykkeet (sommerhusområder) ja maaseutuvyöhykkeet (landzoner). Kaupunki- ja kesäasuntovyöhykkeisiin kuuluvat alueet on määritelty laissa (planloven 7 luku). Muut alueet kuuluvat maaseutuvyöhykkeeseen.

Rakentaminen eri vyöhykkeisiin kuuluvalla maa-alalla edellyttää kunnan lupaa (planloven 35 §). Kysymyksessä on planning permit, joka ei vielä oikeuta rakentamaan. Erikseen on määritelty hankkeet, joille ei lupaa tarvita. Vapautus menee osin yksin sen kanssa, milloin varsinaista rakennuslupaakaan ei tarvita, mutta ei aina. Maa-, metsä- ja kalastustalouteen liittyvät rakennukset on vapautettu luvanvaraisuudesta silloin, kun ne liittyvät jo olemassa olevaan edellä mainittuun toimintaan. Pysyvän asunnon laajennukset ja korjaukset eivät lupaa (planning permit) tarvitse, jos lattia-ala pysyy kokonaisuudessaan alle 250 neliömetrin.

Rakennusluvasta ja rakentamisesta säädetään omassa laissa. Byggeloven, rakennuslaki, on vuodelta 2010. Bygningsreglementet BR täsmentää ja konkretisoi rakentamisen tekniset vaatimukset. Vuoden 2018 alusta on tullut voimaan uusi BR2018. Aikajaksolla 1.1.–30.6.2018 sai rakennuttaja valita, noudattaako aiempia BR15 vai BR18 määräyksiä. Määräyksiä ei voi kombinoida. Määräykset koskevat periaatteessa kaikkea rakentamista, vaati rakentaminen luvan tai ei. Kunnalla on oikeus myöntää määräyksistä poikkeuksia (dispens). Viime kädessä kunnan viranomaisen muutoinkin määrää rakentamismääräysten soveltamisalan (luvanvaraisuuden). Valtakunnalliset säännökset eivät määrittele tyhjentävästi luvanvaraisuuden alaa. Rakentamista suunnittelevan kehoitetaan ottamaan viranomaiseen yhteyttä ennakkoon. Muutoseikoista ei poikkeuksia voi myöntää. Suojeltuihin rakennuksiin ei tarvitse soveltaa kaikkia määräyksiä, mikäli määräysten soveltaminen johtaisi suojeluarvojen menetykseen. Rakennukset on luokiteltu eri vaativuustasoihin (konstruktionsklasse). Luokkia on neljä. Eri luokkia koskevat eritasoiset dokumentaatiovaatimukset lupaa haettaessa. Samoin vaatimukset, minkä tasoisia sertifioituja erityissuunnittelijoita tulee käyttää, riippuvat rakennuksen luokituksesta.

Rakennusluvasta säädetään rakennuslain 16 §:n mukaan vaatimusta rakennusluvasta sovelletaan samaisen lain 2 §:n toimenpiteisiin. Rakennusten purkamislupaa hakemiseen sovelletaan samoja säännöksiä kuin rakentamiseenkin. Tanskassa purkamislupaa edellytetään rakennusmääräys asetuksen 47 §:ssä niihin rakennuksiin, joiden rakentamiseen on tarvittu rakennuslupaa. Purkulupaa ei tarvita kuitenkaan sellaisista ulkorakennuksista, joiden pinta-ala on enintään 50 neliömetriä.

Kunnanvaltuustolla on oikeus vaatia hakijaa toimittamaan hakemuksen arvioimista varten tarvittavat tiedot. Rakentamisen lupien ja näihin kuuluvien poikkeuslupien hakemukset tulee jättää kunnan omaa digitaalista ratkaisua hyödyntäen. Muilla tavoilla toimitetut hakemukset hylätään, ellei kunnanvaltuusto jätä hylkäystä tekemättä, koska hankkeesta koituvan

kokonaistalousarvion perusteella tästä on kunnalle selvää etua tai hakemuksen jättäjällä ei tosiasiassa erityisistä olosuhteista johtuen ole ollut mahdollisuutta käyttää kunnan tarjoamaa digitaalista ratkaisua. Kunnanvaltuuston tekemiin rakennuslain mukaisiin päätöksiin voi hakea muutosta valittamalla ne, joille päätös on osoitettu ja muut tahot, joiden etua asian ratkaisu on koskenut rakennuslain 23 §:n mukaisesti.

Tanskan rakennussuojelulaisissa (byggningsfredning) suojelun kohteena ovat rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai ympäristöllistä arvoa olevat vanhat rakennukset, jotka valottavat asuin-, työ-, tuotannollista tai muita yhteiskunnallisen kehityksen olennaisia piirteitä. Lakia sovellettaessa tulee huolehtia, että suojellut rakennukset saavat tarkoituksenmukaisen käytön, joka ottaa niiden erityispiirteet huomioon siten, että ne säilyvät myös pidemmällä aikavälillä. Suojelu- ja säilytysintressit otetaan huomioon kaavoituslainsäädännössä ja vastaavassa lainsäädännössä. Suojelu- ja säilyttämistyössä noudatetaan suurinta mahdollista julkisuutta. Rakennussuojelulaki koskee myös rakennelmia, rakennusosia, rakennuksen välitöntä ympäristöä, puistoa ja vastaavaa osaa suojelunarvoisesta kokonaisuudesta.

Rakennus on suojelun arvoinen, kun se on näin merkitty asemakaavassa tai sillä on purkamiskielto asemakaavassa. Tällä tavoin merkittyä rakennusta ei saa purkaa, ennen kuin purkamisilmoitus on virallisesti tehty ja kunnanhallitus on ilmoittanut omistajalle, aikooko se kieltää purkamisen. Suojellun rakennuksen purkaminen vaatii kulttuuriministerin luvan, joka voidaan antaa myös ehdollisena. Purkamisluvan epäämisen jälkeen omistaja voi myös vaatia suojellun kiinteistön haltuun ottamista valtion toimesta. Jos kiinteistöä ei vaatimuksesta huolimatta oteta haltuun valtion toimesta, voi omistaja purkaa suojellun rakennuksen ilman sanottua purkulupaa.

5.2.1.5 Islanti

Islannissa on 8 hallinnollista aluetta, 23 maakuntaa ja 74 kuntaa. Kaavoituksesta (zoning) ja rakentamisesta säädetään erikseen. Rakentamisen lainsäädäntö on vuodelta 2010, ja sitä on sen jälkeen muutettu lukuisia kertoja. Rakentamisen kysymyksiä hoidetaan monen eri ministeriön toimesta.

Rakentamisen kysymyksistä Islannissa vastaa Iceland Construction Authority (ICA), joka toimii Islannin ympäristöministeriön alaisuudessa. ICA:lle kuuluvat rakennusasiat, pelastus- ja paloturvallisuusasiat sekä sähköturvallisuusasiat. ICA muun muassa valvoo paikallisia palokuntia. Rakentamisen puolella uudistunut lainsäädäntö edellyttää kaikilta keskeisiltä toimijoilta joko sertifiointia tai lisenssiä, mitä täydennetään pakollisella laadunvalvontajärjestelmällä. Lisensoijana toimii ICA. Keskeiset toimijat ovat suunnittelijoita, työnjohtajia ja rakennuttajakonsultteja. ICA hallinnoi myös sähköistä tietokantaa, jonka kautta rakentamisen lupaprosessit hoidetaan. Tietokanta sisältää periaatteessa kaikki Islannissa myönnetyt ja myönnettävät rakennusluvut piirustuksineen, tarkastusmanuaalit ja vastaavat sekä luettelon lisensoiduista ammattilaisista.

Kun rakennuslupaa sähköisesti kunnalta hakee, tulee ensin arvioitavaksi mahdollinen detaljikaavan tai sen muuttamisen tarve. Arvioinnin suorittaa kaavoitusviranomaisen. Sama viranomaisen päättää rakentamisen luvasta, sen jälkeen, kun maankäytölliset edellytykset luvalla ovat olemassa. Lupamaksu on ollut luokkaa 5 euroa huoneistoneliöltä. Rakennustarkastajalle kuuluu vain rakentamisen tekniset kysymykset. Vuonna 2018 siirryttiin tarkastusten osalta pakollisiin auditoituihin tarkastusyhteisöihin tai akkreditoituihin rakennusviranomaisiin. Kaikki työnaikainen tarkastus raportoidaan ICA:n portaalin kautta. Kunnan rakennustarkastaja tekee jatkossa pistokokeenomaisia tarkastuksia ja mitoittaa tarkastukset siltä pohjalta, miten työmaa on joko kunnan itsensä tai tarkastusyhteisöjen

hoitamien tarkastusten kautta velvoitteensa hoitanut. Työnaikaisten viranomaiskatselmusten määrä tulee siis merkittävästi vähenemään.

Vastuu määräysten noudattamisesta kuuluu omistajalle. Vireillä on ehdotus, jossa ICA velvoitetaan reagoimaan, jos paikallinen rakennustarkastus tai sertifioitu suunnittelija tai tarkastaja laiminlyö tehtäviensä tai havaitaan muita puutteita. Samoin vireillä on ehdotus, jossa vakuutusvaatimusta tiukennetaan. Tarkoitus on vaatia vakuuttamaan rakentamisen prosessi. Samassa yhteydessä vakuutusyhtiöt kytetään mukaan kansalliseen, ICA:n ylläpitämään rakentamisen tietokantaan. Oma erikoisuutensa on palovakuutuksen yhteydessä perittävä pakollinen ”turvallisuusmaksu” safety fee. Maksut ohjataan ICA:lle. Maksun suuruus on 0,045 promillea vakuutetun omaisuuden arvosta laskettuna per vuosi. Kertyneitä varoja käytetään korvaamaan maanjäristys- ja vastaavia vahinkoja. Viimeksi merkittäviä korvauksia maksettiin vuoden 2008 maanjäristyksestä.

5.2.2 Vähähiilinen rakentaminen

Rakennusten vähähiilisyyden säädösohjaus on hieman eri tavoin jo käytössä Ruotsissa, Tanskassa, Hollannissa, Ranskassa, Norjassa ja osissa Belgiaa. Viro ja Islanti kehittävät parhaillaan rakennusten vähähiilisyyden säädösohjausta. Rakentamisesta vastaavat pohjoismaiset ministerit ovat sopineet vähähiilisen rakentamisen säädöskehityksen harmonisoinnista. Harmonisoinnin edistämiseksi on vuonna 2023 käynnistetty yhteispohjoismainen projekti Nordic Harmonisation of Life Cycle Assessment, joka on Suomen ympäristöministeriön vetämä hanke.

5.2.2.1 Ruotsi

Ruotsissa ilmastaselvityksen laatimisvelvoite tuli voimaan 1.1.2022. Velvoite koskee niitä uusia rakennuksia, jotka tarvitsevat rakentamisluvan. Ilmastaselvityksen laatimisvelvoitteesta on suljettu pois Ruotsissa ne rakennukset, joilla on väliaikainen rakennuslupa, teollisuuden rakennukset, maatalouteen käytetyt rakennukset, rakennukset joiden bruttopinta-ala on alle 100 neliometriä, puolustusvoimien rakennukset, yksityishenkilöiden rakentamat rakennukset sekä rakennukset, jotka jokin seuraavista tahoista on rakennuttanut: Affärsverket Svenska Kraftnät, Fortifikationsverket, Statens fastighetsverk, Specialfastigheter Sverige AB tai Trafikverket. Myöskään rakennusten korjauksille tai laajennuksille ei tarvita ilmastaselvitystä. Lähtökohtaisesti pientalot kuuluvat siten soveltamisalan piiriin, mikäli mikään yllä mainituista tilanteista ei toteudu. Ilmastaselvityksessä otetaan huomioon ja raportoidaan toistaiseksi ainoastaan rakennuksen elinkaaren alkua koskevat vaiheet (moduulit A1–A5). Vähähiilisyyden arviointiin sisällytetään rakennuksen vaippa, kantavat rakenteet ja sisäseinät. Rakenteiden sisäpinnat eikä rakennuksen tekniset toiminnot kuulu arvioinnin piiriin.

Ilmastaselvitys laaditaan Ruotsissa viimeistään siinä vaiheessa, kun rakennus on valmis, eli ennen lopputarkastusta. Rakennuttaja on vastuussa siitä, että ilmastaselvitys laaditaan ja että se on lähetetty Boverketille. Mikäli ilmastaselvitystä ei ole laadittu, kunta ei voi antaa kaavoitus- ja rakennuslain mukaista loppuselvitystä kyseiselle rakennukselle. Tällöin kunta voi antaa vain väliaikaisen loppuselvityksen.

Boverket voi pyytää rakennuttajalta ilmastaselvityksen lähtötietoja. Jos mahdollisen tarkastuksen yhteydessä, Boverket havaitsee laskentavirheen, rakennuttajalla on mahdollisuus toimittaa selvitys siitä. Jos rakennuttaja ei ole toimittanut uskottavaa selitystä poikkeamaan, Boverket voi korjata järjestelmään rekisteröidyn arvon. Tarvittaessa Boverket voi periä seuraamusmaksun.

Ruotsi suunnittelee uusien rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvon käyttöönottoa vuoden 2025 alusta. Vaatimus koskisi kaikkia niitä rakennuksia, joille tulee laatia ilmastaselvitys. Boverketin tekemän ehdotuksen¹⁶ mukaan hiilijalanjäljen raja-arvo koskisi koko rakennusta sen perustukset mukaan lukien. Laskentaan lisätään myös talotekniset järjestelmät tiettyjen rakennustyyppien osalta (muun muassa kerrostalot, toimistot, koulut ja päiväkodit, pientalot, vanhainkodit). Raja-arvo koskisi moduuleita A1–A5. Aurinkopaneelit sekä kiinteät laitteet (uuni, astianpesukone, jääkaappi ja niin edelleen) jäävät kuitenkin laskennan ulkopuolelle. Mikäli rakennuksen hiilijalanjälki ylittää sille asetetun raja-arvon, olisi alustavien suunnitelmien mukaan valvontaviranomaisella mahdollisuus langettaa seuraamusmaksu. Maksua ei tarvitsisi periä, jos raja-arvon ylitys tapahtui sellaisten olosuhteiden vuoksi, joita rakennuttaja ei olisi voinut ennakoita tai joihin hän ei olisi voinut vaikuttaa.

Suunnitteilla on myös, että vuonna 2027 Ruotsin ilmastaselvitykseen liittyvä säädösohjaus laajentuisi niin, että laskentaan lisätään moduulit B2, B4, B6 ja C1–C4. Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida myös pohjatöiden ilmastovaikutukset. Samalla soveltamisalaan olisi tarkoitus lisätä sellaiset korjausrakentamishankkeet, jotka vaativat rakentamisluvan. Laskentaan lisättäisiin myös rakennuksen perustukset ja tiettyjen rakennustyyppien osalta myös talotekniset järjestelmät.

5.2.2.2 Tanska

Tanskassa ilmastaselvitykseen liittyvä sääntely alkoi vuoden 2023 alusta suoraan raja-arvosääntelyllä (BR18). Näitä raja-arvoja on tarkoitus tiukentaa muutaman vuoden välein, seuraavan kerran vuonna 2025, jonka jälkeen vuonna 2027 ja vuonna 2029. Ilmastaselvitys esitetään kunnan tai kaupungin viranomaisille rakennushankkeen päätyttyä eli vasta rakennuksen ollessa valmis. Mikäli rakennuksen hiilijalanjälki ylittää sille asetetun raja-arvon ilmoitetaan tapauksesta poliisille, joka päättää jatkotoimista.

Tanskassa ilmastaselvitysvelvoitteen soveltamisalaan kuuluvat lähes kaikki sellaiset rakennustyyppit, aina pientaloista kesämökkeihin, joiden pinta-ala ylittää 1 000 neliometriä. Tällä hetkelle soveltamisalan ulkopuolelle jää siis suurin osa pientaloista. Korjausrakentaminen on jätetty velvoitteiden ulkopuolelle, samoin laajennukset. Sidosryhmistä koostuva paneeli on kuitenkin ehdottanut, että laajamittaiset korjaukset sisällytettäisiin ilmastaselvityksen piiriin vuoden 2025 aikana ja niille asetettaisiin raja-arvo vuonna 2027. Tästä ei kuitenkaan ole vielä virallista päätöstä.

Hiilijalanjäljen laskennassa huomioidaan moduulit A1–A3, B4, B6, C3 ja C4 sekä D1 ja D2. Vähähiilisyden sääntelyä on suunniteltu Tanskassa laajennettavan niin, että vuonna 2025 lähes kaikki uudisrakennukset kuuluisivat soveltamisalanpiiriin niiden koosta riippumatta. Samalla saatetaan laskentaa täydentää aiemmin poisjätetyillä moduuleilla. Hiilijalanjäljen laskennassa huomioidaan lähes kaikki rakennusosat kantavista rakenteista sähköiseen talotekniikkaan.

5.2.2.3 Muut maat

Norjassa pakollinen rakennusten hiilijalanjäljenlaskenta tuli voimaan kesällä 2022. Vaatimus hiilijalanjäljen laskennasta koskee liikerakennuksia ja kerrostaloja sekä suuria peruskorjauksia. Pientalot ovat siten soveltamisalan ulkopuolella. Rakentamismääräyksen TEK17 (§ 17–1) mukaan hiilijalanjälkilaskentaan otetaan huomioon moduulit A1–A3, B2 ja B4. Hiilijalanjäljen laskennassa huomioidaan perustukset, kantavat rakenteet, ulko- ja sisäseinät, lattia ja katto ja

¹⁶ [Limit values for climate impact from buildings and an expanded climate declaration \(boverket.se\)](https://www.boverket.se/en/om-boverket/om-boverket/limit-values-for-climate-impact-from-buildings-and-an-expanded-climate-declaration)

laskenta tehdään rakennuksen käyttöönottovaiheessa. Norjassa ei ole käytössä raja-arvojen ohjausta.

Viron on tarkoitus julkaista rakennusten ilmastaselvitykseen liittyvä säädös vuoden 2025 aikana. Ilmastaselvitysvelvoite koskisi aluksi vain uusia rakennuksia, mutta mahdollisesti korjausrakennuskohteet tulitisiin sisällyttämään soveltamisalanpiiriin myöhemmin. Laskenta on suunniteltu tehtäväksi rakennuslupavaiheessa sekä rakennuksen käyttöönottovaiheessa. Tarkkaa suunnitelmaa raja-arvo-ohjaukselle ei ole, mutta Viron laatima Green Tiger Construction Roadmap 2040 ehdottaa, että rakennuksille asetettaisiin hiilijalanjäljen raja-arvo vuonna 2027.

Islannissa rakennusten ilmastaselvitys tulee pakolliseksi 1.9.2025 ja rakennusten hiilijalanjälkeen liittyvä raja-arvo on suunniteltu otettavan käyttöön vuonna 2027. Ilmastaselvityksen on suunniteltu olevan kaksivaiheinen, toisin sanoen ilmastaselvitys tehtäisiin rakennuslupavaiheessa ja selvitys päivitetäisiin rakennuksen valmistuttua. Ilmastaselvitys tulisi laatia vain uusille rakennuksille, pois lukien laajennukset. Soveltamisalaan eivät kuulu tietyt pienet rakennukset, maatalouteen käytetyt rakennukset eikä kesämökit. Pientalot sen sijaan kuuluvat soveltamisalan piiriin.

Hollannin sääntely perustuu rakennuksen ympäristövaikutuksille asetettuun raja-arvoon, jota rakennukset eivät saa ylittää. Raja-arvoperusteinen ohjausta on Hollannissa käytetty vuodesta 2018 alkaen ja siihen liittyviä kiristyksiä on odotettavissa seuraavan kerran vuonna 2025. Hiilijalanjälkilaskenta ja siihen liittyvä raja-arvon määrittäminen perustuu MPG (Milieu Prestatie Gebouwen – Building Environmental Performance) laskentaan. Laskennassa LCA indikaattorit muunnetaan europarusteisiksi mittareiksi (€/m²vuosi). Määräyksen piiriin kuuluvat uudet asuinrakennukset sekä toimistorakennukset.

Ranskassa rakennusten vähähiilisyyden ohjaus perustuu asteittain tiukennettaville rakennusten hiilijalanjäljen rajoituksille sekä uusiutuvien rakennusmateriaalien käytön lisäämiseen. Vähähiilisyyttä ohjaava määräys (RE2020) hyväksyttiin vuonna 2021 ja se tuli voimaan vuonna 2022. Asetus koskee uusia asuinrakennuksia, toimistoja sekä opetusrakennuksia¹⁷. Kyseinen määräys on suunniteltu päivitettävän joka kolmas vuosi. Ranskassa raportointi edellyttää käytönaikaisen energiankulutuksen päästöjen sekä rakennusmateriaaleihin sisältyneiden päästöjen raportoinnin erikseen. Raja-arvot riippuvat rakennuksen tyypistä, alueesta ja sijainnista.

5.2.3 Euroopan rakennusvalvontojen digitalisaation tilanne

5.2.3.1 Johdanto

Rakennusteollisuudella on merkittävä rooli monissa maissa. Tämä teollisuus ei vaikuta vain talouteen, vaan sillä on myös suora vaikutus elämän sosiaalisiin näkökohtiin luomalla, muuttamalla ja parantamalla elinympäristöä. Samalla rakennusteollisuudella on merkittävä ympäristövaikutus rakennuksen koko elinkaaren ajan, alkaen raaka-aineiden louhinnasta ja jatkuen rakennuksen elinkaaren loppuun eli purkamiseen. Esimerkiksi Euroopan unionissa rakennusala tarjoaa suoraan 18 miljoonaa työpaikkaa, ja sen osuus Euroopan unionin

17

https://www.oecd.org/cfe/cities/OECD_Global_Monitoring_of_Policies_for_Decarbonising_Buildings_Multilevel_Approach_2024.pdf

bruttokansantuotteesta on noin 9 prosenttia. Se luo myös uusia työpaikkoja, edistää talouskasvua ja tarjoaa ratkaisuja sosiaalisiin, ilmasto- ja energiahaasteisiin. Viime vuosina rakennusteollisuus on kohdannut suuria haasteita varmistaakseen tasapainon ympäristöllisten, sosiaalisten ja taloudellisten näkökohtien sekä rakennusprosessin toteutustavan välillä. COVID-19-pandemia on vaikuttanut merkittävästi rakennusalaan. Nyt on ratkaisevan tärkeää etsiä uusia lähestymistapoja ja soveltaa luovia ja innovatiivisia ratkaisuja rakennusprosessin parantamiseksi, jotta se olisi kilpailukykyinen ja kestävä. Digitalisaation, automatisaation ja uusien teknologioiden hyödyntämisen rooli rakentamisessa kehitty vauhdilla. Nämä teknologiat sekä avoin data tarjoavat lisätukea päätöksentekoprosesseille epätavanomaisten ja äkillisten tapahtumien yhteydessä. Eri Euroopan maiden hallitusten strategialla ja ohjelmilla on merkittävä rooli kestävän kehityksen pääperiaatteiden saavuttamisessa.

5.2.3.2 Yleistä tietoa

CEBC julkaisi toukokuussa 2018 ensimmäisen eDelivery in Europe -raportin, joka tarjosi yleiskatsauksen ja vertailun rakennusvalvontaprosessien sähköisestä toimittamisesta jäsenorganisaatioiden välillä. Vastaukset verkkokyselyyn, johon osallistui 30 jäsenorganisaatiota, analysoitiin. Havaittiin, että digitalisaation aste jäsenorganisaatioissa (ja jäsenmaissa) vaihteli suuresti. Yhteistä kaikille jäsenille oli ymmärrys siitä, että digitalisaatioprosessi on käynnistettävä ja rakentamisen hallintaan on löydettävä uusia ratkaisuja. Uusia ideoita ja ratkaisuja kehitettiin jatkuvasti. Kysely uusittiin vuoden 2023 alussa.

Kaikkien maiden talouksien viime vuosina kohtaamat haasteet, erityisesti pandemian aiheuttamat rajoitukset, ovat lisänneet tarvetta kiinnittää enemmän huomiota rakennusalan digitalisaatioprosesseihin. CEBC:n jäsenet päättivät näin ollen arvioida uudelleen digitalisaation edistymistä jäsenten keskuudessa ja tarjota yleiskatsauksen ja vertailevia analyyseja tiedoista.

On tärkeää huomauttaa, että rakennusala on harmonisoimaton ala. Kaikki maat ovat kehittäneet omat järjestelmänsä laadukkaan elinympäristön luomiseksi, kestävän kehityksen, kulttuuristen, historiallisten ja ympäristöarvojen säilyttämisen sekä energiavarojen järkevän käytön varmistamiseksi. Joissakin maissa järjestelmä toimii enimmäkseen valtion ja kuntien tasolla, toisissa se on kaksoisjärjestelmä – julkinen, yksityinen tai näiden yhdistelmä. Myös keskittämisen taso vaihtelee. Jotta rakentamisen hallintoprosessin digitalisaation tasoa voidaan analysoida perusteellisesti, on tärkeää tuntea olemassa tietyssä maassa oleva rakentamisen julkisen ohjauksen malli. Raportti tarjoaa dataan perustuvan analyysin rakentamisen prosessin digitalisaation tasosta CEBC:n jäsenmaissa.

CEBC:n tutkimus paljasti, että viimeiset viisi vuotta ovat tuoneet paljon muutoksia rakentamisen digitalisaatioon. Useimmat Euroopan maat ottivat merkittäviä ja kunnianhimoisia edistysaskeleita: loivat käyttäjäystävällisiä sähköisiä palveluja, ottivat käyttöön digitaalisia rakennusvalvonnan työkaluja tai jopa aloittivat innovatiivisia tietomalliin liittyviä hankkeita.

Siksi digitalisaation taso Euroopassa vuosina 2018 ja 2023 ovat kaksi hyvin erilaista tarinaa. Jos vuonna 2018 monet Euroopan maat etsivät edelleen oikeita sähköisiä ratkaisuja vastaamaan markkinoiden vaatimukseen byrokratian minimoimiseksi, tuottavuuden parantamiseksi ja rakentamisen hallinnan tehostamiseksi, nykyään käytetään lukuisia nykyaikaisia työkaluja ja tietojärjestelmiä.

Hienot esimerkit digitalisaatiosta ovat jo nopeuttaneet palveluita rakennusosalalla, vähentäneet inhimillisten virheiden riskiä rakennusvalvontaprosessissa ja tehostaneet rakennusvalvontaa.

Uudet teknologiat ja digitaaliset välineet tuovat kuitenkin mukanaan uusia haasteita ja mahdollisuuksia, joihin poliitikkojen, ammattinharjoittajien ja kehittäjien on vastattava.

Mikä on rakentamisen digitalisaation taso eri puolilla Eurooppaa? Mitä digitaalisia ratkaisuja otetaan käyttöön ja mitä rakentamisen vaiheita digitalisoidaan eri maissa? Mitä digitalisaation edelläkävijöiltä voisi oppia ja mistä löytää hyviä käytäntöjä? Mitä rakentamisen digitalisaatioalueella on suunnitteilla lähitulevaisuudessa? Mitä uusia mahdollisuuksia tietomallinnus tuo ja mikä odottaa rakennusalaa aivan nurkan takana?

Koska rakentamisen sääntelyjärjestelmät ovat hyvin erilaisia eri puolilla Eurooppaa, maiden oli valittava omat yksilölliset polkunsä digitalisaation alalla, eikä ole mahdollista tunnistaa yleistä "parasta kaikista" -käytäntöä tai helposti "kopioida" sitä. Siksi mietinnön tavoitteena ei ole määritellä edistyneintä maata tai yhtä parasta käytäntöä.

CEBC:n eDelivery-selvitysryhmä pyrkii päinvastoin esittämään yleisiä suuntauksia ja jakamaan hyvin erilaisia ja yksilöllisiä hyviä käytäntöjä, jotka saattavat olla kiinnostavia tietyissä tilanteissa ja sääntely-ympäristöissä. Yhteistyö luo aina lisäarvoa ja mahdollisuuksia, joten digitalisaation tulevaisuutta muokkaavien tahojen yhteydet antavat organisaatioille mahdollisuuden parantaa ja kehittyä tarttumalla yhteisiin haasteisiin.

Selvityksen tulosten yhteenveto

Tutkimus ja data-analyysi osoittivat nämä rakentamisen digitalisaation tärkeimmät trendit 17 maassa ympäri Eurooppaa:

- Digitalisaatio suunnitellaan kaikissa maissa hallituksen strategiassa tai muussa suunnitteluasiakirjassa. Rakentamisen digitalisaation kolme päätavoitetta ovat byrokratian minimointi, tuottavuuden parantaminen ja rakennusprosessien hallinnan tehostaminen. Lisäksi yli 1/3 kaikista maista ilmoitti, että digitalisaatio on tärkeää korruptionriskin minimoimiseksi, ilmastonmuutostavoitteiden saavuttamiseksi, tietoturvan varmistamiseksi ja kustannusten paremman hallinnan varmistamiseksi.
- Digitalisaation taso rakennusalalla on kasvanut merkittävästi vuodesta 2018. Tutkimus osoitti, että kaikki rakentamisen vaiheet lupavaiheesta rakennuksen purkamiseen on digitalisoitu jo 6 maassa. Lisäksi 4 maassa lupa-, rakennus- ja käyttöönottovaiheet on digitalisoitu, kun taas lupa- ja rakennusvaiheet on digitalisoitu lähes kaikissa maissa. Digitalisaation taso rakentamisen jokaisessa vaiheessa on kuitenkin erilainen – esimerkiksi rakennuslupaprosessi on täysin digitalisoitu vain 7 maassa, kun taas lupavaiheen digitaaliset käytännöt ovat käytössä 16 maassa.
- Merkittävistä viimeaikaisista saavutuksista huolimatta mailla on kunnianhimoisia suunnitelmia rakennusalan digitalisoinnin jatkamiseksi – 29 prosenttia maista suunnittelee digitalisoivansa osan rakennusvaiheista seuraavan vuoden aikana ja 43 prosenttia suunnittelee tekevänsä niin seuraavan kolmen vuoden aikana. Lähitulevaisuudessa etusijalla on rakennus- ja käyttöönottovaiheiden digitalisointi.
- Nykyisessä rakennuskannassa tapahtuvat onnettomuudet ovat kuitenkin kasvava huolenaihe kaikkialla Euroopassa, ja rakennusten ylläpitovaihe on äärimmäisen tärkeä ihmisten turvallisuuden varmistamiseksi. Lisäksi 3 muuta maata suunnittelee digitaalisten ratkaisujen luomista kunnossapitovaiheeseen lähitulevaisuudessa, joten myös tämän alueen digitalisointi on nouseva kehityskuva. Vaikka kunnossapitovaiheen

digitalisaatiokäytäntö on vielä harvinainen, hyviä käytäntöratkaisuja löytyy Latviasta, Suomesta ja Puolasta.

- Alueiden käytön suunnittelu on täysin digitalisoitu 7 maassa. Maankäytön ohjauksen asiakirjat (ajantasakaavat) arkistoidaan kuntatasolla 65 prosentissa selvitykseen osallistuneista maista. Valtakunnallisesta rekisteristä aluesuunnitteluasiakirjat kaikilla tasoilla (maa, osavaltio/alue ja kunta) ovat saatavilla 4 maassa.
- Koska rakentamisen sääntelyjärjestelmät eri puolilla Eurooppaa ovat hyvin erilaisia, niin ovat myös digitaaliset käytännöt. Tutkimus kuitenkin osoitti, että Baltian maille on ominaista yksi IT-rakennusjärjestelmä, joka on käytössä maatasolla. Tämä ei ole suuntaus muualla mantereella - 1/3 maista on useampi kuin yksi yksityinen IT-järjestelmä, 29 prosentilla maista on useampi kuin yksi IT-rakennusjärjestelmä kuntatasolla.
- Rakennusalan tietojärjestelmien monimutkaisuus vaihtelee, mutta suurin osa maista (13) ilmoitti, että niiden maiden IT-rakennusjärjestelmät on integroitu sähköisesti vähintään yhteen muuhun järjestelmään. Integraatiot mahdollistavat automaattisen tiedonvaihdon rakennusalan sisällä ja yhteydet muihin toimijoihin. Lisäksi 62 prosenttia maista totesi, että nykyinen järjestelmä sisältää myös tietoja rakennuksen historiasta.
- GDPR-vaatimukset ja Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa johtivat muutokseen suhtautumisessa datan ja infrastruktuurin turvallisuuteen ympäri Eurooppaa. Yleissääntönä on, että mitä monimutkaisempi tietojärjestelmä on, sitä enemmän haasteita on kohdattava uusien kehittyvien riskien hallitsemiseksi. CEBC:n tutkimus paljasti, että kaksi suosituinta vaihtoehtoa tietokannan tallentamiseen (jossa säilytetään kuhunkin rakennuslupahakemukseen liittyviä tietoja) ovat palvelimet (kahdeksan maata) ja julkinen pilvi (neljä maata). Useimmissa maissa (10) tietokantaa ylläpitää valtio.
- Tietomallipohjaiset ratkaisut ovat rakennusalan keskeisiä muutosvoimia. Tutkimus osoitti, että neljä maata on jo alkanut käyttää tietomallinnusta rakennusvalvonnassa ja kahdeksan muuta maata suunnittelee tekevänsä niin lähitulevaisuudessa. Kunnianhimoisia BIM-pohjaisia automaattisia tarkistusprojekteja toteutetaan Suomessa ja Virossa. Tietomallipohjaiset automaattiset tarkistustyökalut ja tietokoneavusteiset järjestelmät rakennuksen määrättyjen teknisten ja muiden vaatimusten ohjaamiseksi ovat rakennusvalvonnan tulevaisuus, joka odottaa aivan nurkan takana.

Suunnittelu- ja lupavaihe

Digitalisoitu suunnittelu- ja lupavaihe auttaa nopeuttamaan rakentamisprosessia ja nopeuttamaan tiedonvaihtoa. Useimmissa Euroopan maissa on digitaalisen viestinnän järjestelmät käytössä sekä suunnittelu- että lupavaiheessa. Joissakin järjestelmissä hakija voi ladata tai lähettää tietoja suoraan kuntien hakemuksen käsittelyssä käyttämiin ohjelmistoihin ja joissakin maissa käytetään tällaisia ohjelmistoja, kun taas toiset maat käyttävät edelleen sähköpostia. Kun on kyse tiedonvaihdesta rakennusalan sisällä tai muiden alojen kanssa, joiltakin mailta tämä mahdollisuus puuttuu. Mahdollisuus vaihtaa tietoja julkisten virastojen välillä auttaa lyhentämään tapausten käsittelyaikaa ja nopeuttamaan rakentamisprosessia kokonaisuudessaan.

Vain muutamassa maassa on käytössä teknisten vaatimusten digitaaliset tarkastukset. Tämä mahdollisuus vähentää huomattavasti aikaa, joka kuluu teknisten vaatimusten tarkistamiseen, oli se sitten osa rakennushakemuksen käsittelyä tai osa rakennusaikaista valvontaa. Jotkut maat, kuten Suomi ja Norja, työskentelevät parhaillaan teknisten määräysten ja tietojen lukemiseksi tekoälytuotteilla suoraan tietomallimuotoisista suunnitelmista.

Rakennusvaihe

Tämä vaihe on se, jossa vaaditaan eniten resursseja. Talous- ja inhimilliset voimavarat eivät ole paikallaan, vaan myös siirtyminen suunnittelusta ylläpitovaiheeseen määräytyy digitalisaation tason kautta. Siksi näyttää olevan ratkaisevan tärkeää määrittää, kuinka tiedot jaetaan ja arkistoidaan. Näin ollen suunnittelu- ja lupavaiheen täysin digitalisoituminen velvoittaisi rakennusvaiheen toimittajat seuraamaan aiemmin toteutettuja IT-ohjelmistoja. Päinvastoin, jos konseptivaihe digitalisoidaan strukturoimattomassa järjestelmässä, rakennusprojekti digitalisoi vain kiireellisimpiä tai keskeisimpiä asioita.

Rakentamisvaihe on kokonaan tai osittain digitalisoitu 10 maassa (Norja, Tanska, Turkki, Liettua, Puola, Suomi, Espanja, Viro, Saksa ja Latvia). Purkuvaihetta seurataan sähköisesti Latviassa. Kaikkien tutkittujen maiden kokonaistarkastuksista 70 prosenttia tehdään sähköisesti ja useimmissa tapauksissa raportit säilytetään IT-alustalla. Paperimuotoisia tarkastuksia on vähennetty 30 prosenttiin. Käyttövaiheen Lokikirja on täysin otettu käyttöön kuudessa maassa, joissa tiedot on tallennettu niiden IT-järjestelmiin.

6 Lausuntopalaute

6.1 Johdanto

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta oli laajalla lausuntokierroksella 9.1.–5.3.2024. Lausuntokierros järjestettiin lausuntopalvelu.fi -palvelussa. VAHVA-asianhallintaa käyttäviä ministeriöitä ja viranomaisia pyydettiin antamaan lausuntonsa VAHVAn kautta. Lausuntoja pyydettiin ministeriöiltä, hallintotuomioistuimilta, kunnilta sekä järjestöiltä. Kahdeksan viikon aikana ympäristöministeriölle annettiin lakiehdotuksesta 279 lausuntoa. Lausuntoyhteenvedossa on hyödynnetty tekoälyä.

Monet toivoivat voimaantuloon pidempää siirtymäaikaa erityisesti ilmastaselvitykseen, käsittelyaikatakuuseen sekä tietomallimuotoiseen rakentamisluvan hakemiseen. Suomen Kuntaliitto ry ehdotti lain voimaantulon siirtoa kahdella vuodella, jotta kunnat ehtivät toteuttaa tarvittavat muutokset lupakäsittelyyn ja digitaalisuuteen. Elinkeinoelämän ja kiinteistönomistajien edustajat pääosin kannattivat ilmastaselvityksen sekä rakentamisluvan liitteiden keventämistä, käsittelyaikatakuuta, purkamisen edellytyksiä, valitusoikeuksien rajaamista ja puhtaan siirtymän sijoittamislupaa ja monet vastustivat rakentamislaisissa jo olevaa päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (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 neliömetrin 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. Korjaussarjaan ehdotettiin lisättäväksi lukuisia eri

pykälää, muun muassa 57 §:ää kannatettiin ja vastustettiin. Lyhyt vuokraukseen, jota korjaussarjassa ei käsitelty, tuli useita kommentteja asuntoja vuokraavilta yhtiöiltä.

6.2 Yleistä

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset ja maakuntien liitot pitivät esitettyjä muutoksia hyvinä, jos ja kun tavoitteena on ollut hallinnollisen taakan keveneminen ja byrokratian väheneminen tai selkeitä korjaustarpeita tai virheitä on laissa ilmennyt. Rakentamislain ja alueidenkäyttölain yhteentoimivuudella on suuri merkitys näiden tavoitteiden toteutumisen kannalta. Hallitusohjelman kirjausta sellaisenaan ei kuitenkaan pidetty riittävänä perustelu lakimuutokselle, vaan pykälät vaativat aina taustalleen selkeät perustelukirjaukset. Ylipäätään lainsäädäntöön tehtävien muutosten taustaksi tulee esittää selkeä näkemys siitä, mitä lailla käytännössä halutaan muuttaa, miksi ja miten. Epäiltiin, voidaanko uudistukselle asetettuja tavoitteita saavuttaa.

Suomen Kuntaliitto ry ja suurin osa kunnista katsoivat, että ehdotetut muutokset ovat osittain positiivisia mutta pääosin negatiivisia. Ehdotusten katsottiin lisäävän merkittävästi nykyisellään viranomaisten pysyviä kustannuksia.

Järjestöjen, yritysten, yksityishenkilöiden ja muiden toimijoiden lausunnoissa esitettiin erisuuntaisia näkemyksiä lakiehdotuksesta.

Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan viranomaisten valitusoikeutta on esityksessä rajattu paitsi perustelematta myös epäjohdonmukaisesti. Viranomaisten valitusoikeus kuuluu hallintoprosessin keskeisiin perusrakenteisiin ja se turvaa erisuuntaisten yhteiskunnallisten intressien toteutumisen osana hallinnon lainalaisuusvalvontaa. Epäselvyys valitusoikeuden olemassaolosta lisää työmäärää hallintolainkäytössä.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että uusien poikkeusten luominen vanhan systeemin päälle monimutkaistaa systeemikokonaisuuden ymmärtämistä. Rakentamisen lupajärjestelmä ja sitä koskevat muutoksenhakusäännökset muodostavat vaikeasti hahmottuvan kokonaisuuden, joka todennäköisesti tulee aiheuttamaan käytännön soveltamisongelmia. Esimerkiksi muutoksenhaku erillisellä päätöksellä ratkaistusta sijoittamislupasta määräytyy sen perusteella, onko kysymys suunnittelutarvealueesta vai muusta alueesta. Muutoksenhausta tilanteessa, jossa kysymys on sijoittamislupaa koskevasta erillisestä päätöksestä suunnittelutarvealueella, ei nimittäin ole erikseen säädetty.

Eduskunnan oikeusasiamiehen mielestä säätämisyjärjestystä koskevat perustelut ovat puutteelliset. 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 (PL 21 §) koskeviin säännöksiin sekä Århusin sopimuksen velvoitteisiin.

Oikeusministeriön mukaan esitysluonnoksen suhdetta perustuslakiin ja säätämisyjärjestystä koskevassa jaksossa on kuvattu muun muassa yksilön mahdollisuuksia osallistua yhteiskunnalliseen toimintaan ja vaikuttaa häntä itseään koskevaan päätöksentekoon. Ehdotettuja valitusoikeuksien muutoksia – niiden kaventaessa vaikutusmahdollisuuksia – tulisi kyseessä olevassa jaksossa yksityiskohtaisemmin peilata suhteessa perustuslain tavoitteisiin. Myös oikeusturvaa koskeva osio jää valitusoikeuksien kaventamista koskevilta osin yleiseksi toteamukseksi, eikä siinä todeta kunnan jäsenen valitusoikeuden poistamista.

6.3 Kommentit ehdotettuihin pykälämuutoksiin

17 § Rakennusjärjestys

Oikeusministeriö katsoi, että koska kunnallisella rakennusjärjestyksellä ei ole mahdollista poiketa mainitun lainkohdan nojalla määräytyvästä luvan tarpeesta, on ehdotettu 5 momentti tarpeeton ja tulee poistaa.

Eduskunnan oikeusasiamiehen mielestä rakennusjärjestykseen ehdotetun 5 momentin jälkeen jää edelleen epäselväksi, voiko kunta käyttää lainkaan harkintaa 42 §:n 1 momentin rakennuskohteiden luvanvaraisuudessa 42 §:n 2 momentin mahdollistamalla tavalla.

Tuusulan kunta katsoi, että esitetty tarkennus on sinällään hyvä, mutta ei poista tulkintamahdollisuutta rakentamislain 42.2 §:n mukaisissa hankkeissa.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mielestä lisäys on sinänsä tarpeeton, koska kunnan kaavat, rakennusjärjestys tai muut määräykset eivät voi olla ristiriidassa lainsäädännön kanssa.

Lisäystä pitivät hyvänä ja kannatettavana Espoon Asunnot Oy, Verohallinto, Suomen kauppakeskisyhdistys, Sotkamon kunta, Kiinteistöliitto Uusimaa ry, Pientaloteollisuus PTT ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Erikoiskaupan liitto Etu ry, Kaupan liitto, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK, Kangasalan kaupunki, Senaatti-kiinteistöt, Hämeenlinnan kaupunki, Rakennusteollisuus RT ry ja RASI ry.

Omakotiliitolle on tärkeää, että maallikkorakentajille ja -rakennuttajille ei tule rakennusjärjestyksistä tiukempia velvoitteita kuin mitä laki vaatii, ja että valtakunnallisesti lupakäytäntö on yhtenäinen.

Kuntaliiton mukaan rakennusjärjestys on kunnille tärkeä rakentamisen ohjauksen väline. Rakennusjärjestyksessä tulee olla mahdollisuus määrätä myös rakentamislailta luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamishankkeiden toteutuksesta ja ympäristöön sopivuudesta. Kuntaliiton kanssa samoilla linjoilla olivat Espoon kaupunki, Oulun kaupunki, Vihdin kunta, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Vantaan kaupunki ja Mäntsälän kunta.

Lausuntojen johdosta selvennettiin 17 §:n 2 ja 3 momenttia ja poistettiin ehdotettu 5 momentti.

38 ja 39 § Rakennuksen vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet

Lausuntokierroksella saatiin runsaasti palautetta ja ehdotuksia rakennuksen vähähiilisyyden ohjauksen toteuttamiseen. Lausuntopalautetta annettiin myös sellaisiin seikkoihin, joita ei ollut esitetty muutettavan. Lisäksi lausuntopalautetta annettiin rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, josta on tarkoitus säätää tarkemmin ympäristöministeriön asetuksella. Lausunnonantajien näkemykset koskien ilmastaselvitystä ja materiaaliselostetta erosivat pääsääntöisesti toisistaan, joten lausuntoantajien palaute ei siten muodostanut selkää yhtenäistä kantaa monenkaan lainmuutoksen yksityiskohtaan.

Suuri osa lausuntopalautteesta koski ilmastaselvityksen soveltamisalaa. Lausunnot jakaantuivat niin, että osa kannatti soveltamisalan supistamista esityksen mukaisesti, osa taas vastusti. Pientalojen rajaamista pois hiilijalanjäljenlaskennan soveltamisalasta pidettiin pääsääntöisesti

hyvänä ratkaisuna, sillä koettiin, että pientalorakentamista tulee tukea ja helpottaa rakentamisen jo korkean kustannuksen vuoksi. Valtaosa kunnista ja niiden rakennusvalvontaviranomaisista pitivät rajausta kannatettavana, sillä se keventäisi byrokratiaa ja taakkaa. Moni soveltamisalan supistamista vastustava taho toivoi, että erityisesti laajamittaiset korjaukset sisällytettäisiin ilmastaselvityksen soveltamisalaan. Esityksessä päätettiin rajata pientalot ja laajamittaisesti korjattavat rakennukset pois velvoitteen piiristä, kuten oli lausuntoversiossa esitetty.

Lausunnoissa toivottiin myös, että lakia täsmennettäisiin laajennusten osalta. Esimerkiksi Suomen Kuntaliitto ry ehdotti, että määräystä vähähiilisyiden osoittamisesta olisi tarpeen täsmentää koskemaan myös laajennuksia, kun laajennuksella on vähäistä suurempaa merkitystä. Myös Suomen arkkitehtiliitto nosti esiin, että laajennus on uudisrakentamista, jota koskee uudisrakentamisen sääntely, joten siltä on edellytettävä ilmastaselvitystä ja materiaaliselostetta. Tässä esityksessä on lakiin tehty täsmennys, jonka mukaan ilmastaselvitystä ei tarvitsisi tehdä rakennuksen laajennuksessa.

Osa lausunnonantajista nosti esiin tulevat rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) revision velvoitteet liittyen uusien rakennusten hiilijalanjälkilaskentaan. Näissä lausunnoissa nähtiin tärkeäksi, että kaikki energiatodistusta edellyttävät rakennukset tulisi pitää mukana, vaikka niille ei asetettaisikaan hiilijalanjäljen raja-arvoa. Tätä perusteltiin sillä, että jos soveltamisalan ulkopuolelle jätettäväksi ehdotettuja rakennuksia suunnitteleville ja toteuttaville ei tässä vaiheessa anneta mahdollisuutta alkaa harjoitella vähähiilisempien ratkaisujen käyttöä, muutos tulee direktiivin implementoinnin kohdalla olemaan hankalampi. Lakiesitystä päätettiin tarkentaa siten, että ilmastaselvityksen soveltamistalaaan lisättiin lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruiset varistorakennukset, liikenteen rakennukset, uimahallit ja jäähallit. Lausunnoilla olleen esityksen säännöskohtaisia perusteluita korjattiin siten, että ne vastaisivat lain pykälään. Perusteluissa tuodaan selkeytyksenä esille, että velvoite koskee myös päivittäistavarakauppoja, sillä ne kuuluvat osaksi myymälärakennuksia. Lausuntopalautteen perusteella esitetyillä muutoksilla on tavoite osittain toimeenpanna tulevaa EU sääntelyä.

Lausunnoilla olleen lakiehdotuksen mukaan ilmastaselvitys olisi laadittava rakentamislupavaiheessa ja päivitettävä tehtyjen muutosten osalta, jos rakennustyön aikana on 117 §:n mukaisesti poikettu suunnitelmasta. Rakennusteollisuus ry ehdotti (ehdotusta kannatettiin monessa lausunnossa), että ilmastaselvitys tulisi laatia vasta ennen rakennuksen käyttöönottoa, osana loppukatselmusta, jolloin olisi käytettävissä tarkat tiedot esimerkiksi materiaalien määrästä ja laadusta. Lakiesitystä päätettiin lausuntojen perusteella muuttaa siten, että ilmastaselvitys tulisi laatia ja raja-arvo todentaa vasta loppukatselmusvaiheessa. Rakennustuoteluettelo olisi kuitenkin toimitettava, ilmastaselvityksestä poiketen, jo rakentamislupaa haattaessa ja päivitettävä keskeisten muutosten osalta.

Useat lausunnonantajat toivat esille, että materiaaliselosteesta tulisi kokonaan luopua. Rakennusteollisuus ry ehdotti (ehdotusta kannatettiin monessa lausunnossa), että materiaaliseloste tulisi korvata erillisellä pääpiirustustasoisella rakennustuoteluettelolla ja että se siirrettäisiin osaksi vähähiilisyiden arviointia. Lakiehdotusta muutettiin saadun lausuntopalautteen perusteella. Maininta materiaaliselosteesta on otettu pois lain 39 §:stä, ja samalla lisätty lain vähähiilisyttä ohjaavaan 38 §:ään säännös koskien rakennustuoteluettelo.

Lausuntopyyntöissä kysyttiin erikseen sitä, tulisiko ilmastaselvitykseen sisällyttää myös rakennuspaikka, vaikka raja-arvotarkastelu koskisi vain rakennusta, ei rakennuspaikkaa. Suurin osa vastaajista oli sitä mieltä, että rakennuspaikka tulisi olla osa ilmastaselvitystä. Lausuntojen perusteella lakia täsmennettiin lisäämällä 38 §:n ensimmäiseen momenttiin, että rakennuksen lisäksi myös rakennuspaikan hiilijalanjälki ja -kädenjälki on raportoitava ilmastaselvityksessä.

Esityksessä ehdotettiin tehtäväksi lakiin muutama tarkennus, eritoten erityistilanteiden huomioimista raja-arvoja annettaessa. Lähes poikkeuksetta lausunnonantajat pitivät tätä tarkennusta hyvänä. Muutamat lausunnonantajat kiinnittivät huomiota pykälän muotoiluun “*voidaan ottaa*”. Lausuntopalautteen perusteella täsmennys raja-arvoista päätettiin jättää lakiesitykseen. Muotoilussa pitäydyttiin *voidaan ottaa* -muotoilussa sen vuoksi, että lausunnoilla ehdotettu *on otettava* -muotoilu ei olisi erinäisten vaikuttavien tekijöiden runsauden vuoksi realistinen, vaikka sinänsä ehdotus on lakiteknisesti hyvin perusteltu. Hiilikädenjäljen ohjaamiseen esitettiin lausunnoilla runsaasti eroavaisia näkemyksiä, vaikka sitä koskien ei ollut esitetty hallituksen esityksessä muutoksia. Lausuntopalautteen perusteella ei päätetty esittää muutoksia hiilikädenjäljen raportointiin. Hiilikädenjälki olisi esitettävä rakentamislain mukaisesti osana ilmastaselvitystä.

Oikeusministeriö ehdotti lausunnoissaan, että raja-arvot voisi selkeyden vuoksi erottaa omaksi pykäläkseen. Lakiehdotusta muutettiin oikeusministeriön ehdotuksen mukaisesti lisäämällä ehdotukseen uusi 38 a §:ä, jossa säädetään uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista.

Useissa lausunnoissa toivottiin pidempää siirtymäaikaa, jotta ala, kunnat ja rakennusvalvonnat ehtisivät valmistautua uusiin vaatimuksiin. Lisäksi toivottiin myös erillistä yksityiskohtaisempaa ohjeistusta. Lausunnoissa painotettiin, että esitetty raja-arvojen käyttöönotto vuoden 2025 alusta näyttäytyy epärealistisena. Useat tahot korostivat toisaalta lausunnoissaan sitä, että vähähiilisuuden arviointi pitäisi aloittaa mahdollisimman pikaisesti. Lausuntopalautteen perusteella ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoite ja hiilijalanjäljen raja-arvovaatimus ehdotetaan siirrettäväksi alkamaan vuodella myöhemmin, eli 1.1.2026 alkaen.

Erityisesti eri energiayhtiöt nostivat lausunnoissaan esiin rakennusten käytönaikaisen energiankulutuksen päästölaskennan, vaikka aiheesta säädetään tarkemmin asetustasolla. Lausuntopalautteessa painotettiin, että päästölaskennassa pitäisi voida käyttää paikallisen kaukolämpöyhtiön päästökertoimia. Asetusvalmistelua koskien on linjattu, että rakennusten hiilijalanjäljen laskennassa voidaan käyttää ainoastaan kansallisia energiaskenaarioiden päästöjä, jotka on esitetty kansallisessa päästötietokannassa.

42 §:n 1 momentin 4 kohdan Tapahtumarakenteet

Lausunnonantajat, erityisesti MaRa ry ja rakennusvalvonnat, kannattivat rakentamislain 42 §:n 1 momentin 4 kohtaan ehdotettua tarkennusta. Espoo ja Tuusula toivoivat, että tilapäisyyden maksimiaika määriteltäisiin. Suomen Kuntaliitto ry piti perusteluissa esitettyä aikamäärää liian lyhyenä ja katsoi, että tilapäisten tapahtumarakenteiden rajaaminen pois luvanvaraisuudesta voi aiheuttaa merkittävän turvallisuusriskin. Kuntien rakennusvalvontaviranomaiset vahvistavat usein tapahtumarakenteille maksimihenkilömääriä, mikä ei enää olisi mahdollista. Lisäksi lausunnoissa kritisoitiin yleisörakennelmien luvanvaraisuutta ylipäänsä. Kirkkohallitus kiinnitti huomiota siihen, että vastuu yleisörakennelmien turvallisuudesta siirtyy täysin tapahtumajärjestäjille, mikä edellyttää tapahtumajärjestäjältä hyvää ja laajaa asiantuntemusta sekä osaamista. Lausuntojen johdosta tilapäisyyden maksimijaksi määriteltiin kaksi kuukautta.

43 § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Monet elinkeinoelämän edustajat kannattivat puhtaan siirtymän sijoittamislupaa ja katsoivat sen sujuvoittavan osaltaan vihreää siirtymää tukevien hankkeiden luvitusta. Muun muassa Metsähallitus ehdotti pykälä soveltamisen laajentamista myös tuuli- ja aurinkovoimaan.

Maakuntien liitot ja ELY-keskukset vastustivat puhtaan siirtymän sijoittamislupaa ja katsoivat sen murentavan maankäytön ennustettavuutta.

Osa lausunnonantajista katsoi, että lupainstrumenttia ei ole riittävästi arvioitu. Puhtaan siirtymän sijoittamislupia myönnettäessä on edellytettävä vuorovaikutusta ja kuulemista sekä turvattava muutoksenhakumahdollisuus. Näin merkittäviin hankkeisiin ja maankäytön muutoksiin tulee sisältyä riittävä vaikutusten arviointi vuorovaikutus, kuuleminen ja valitusoikeus, jotta osallisten ja maanomistajien oikeudet toteutuvat. Myös suhde YVA-lainsäädäntöön tulee selkeyttää. Jatkovalmistelussa on poistettava riskit, että päinvastoin kuin tavoitteena oli, järjestelmä sekavoituu, lopputuloksen ennustettavuus heikkenee ja kokonaiskäsittelyajat luvituksessa ja muutoksenhaussa pidentyvät. Uudistusten vaatimat lisäresurssit ja prosessien uudistaminen tulee turvata kunnissa ja oikeuslaitoksissa.

Eduskunnan oikeusasiamies kiinnitti huomiota siihen, että erityisesti puhtaan siirtymän sijoittamisluvassa on kysymys alueellisia vaikutuksia omaavista teollisista hankkeista, joiden ympäristövaikutukset voivat olla merkittäviä. Valitusoikeuden määräytyminen ei ehdotuksessa ole oikeassa suhteessa valituksen perusteena olevan päätöksen vaikutuksiin. Esimerkiksi yhden perheen asuinrakennuksen ja vaikkapa akkumateriaalien uudelleen käyttöä harjoittavan laitoksen rakennuslupan kohdalla valitusoikeutettujen piiri olisi yhtä suppea. Pohjois-Suomen hovioikeuden mielestä on vaikea hahmottaa, mitä edellytyksiä 43 a §:n mukaista lupaa ratkaistaessa tulee ottaa huomioon.

Lausunnonantajien mielestä 43 a §:n mukaisen 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. Korkein hallinto-oikeus totesi, että rakentamislaisissa ei ole erikseen säädetty mahdollisuudesta valittaa päätöksestä, joka koskee erillistä sijoittamislupaa suunnittelutarvealueella. Muutoksenhaun määräytymisen kannalta voi siten olla merkitystä sillä, myönnetäänkö sijoittamislupa erillisellä päätöksellä vai osana rakentamislupaa.

Lausuntojen johdosta kirjoitettiin erikseen pykälät edellytyksistä, kuulemisesta, lausunnoista, vaikutusten arvioinnista ja valitusoikeudesta.

43 b § Rakennuslupan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Suomen ympäristöoikeustieteen Seura ry:n mielestä ratkaisu ei ole lakiteknisesti omiaan luomaan selkeintä mahdollista lainsäädäntöä, sillä MRL 81.2 §:ssä vaatimus tonttijaon laatimiseen kategorisesti asetetaan ja luonnosesityksen rakentamislain 43 b §:ssä tämä vaatimus asiallisesti kategorisesti poistetaan. Siten parempi vaihtoehto voisi olla vaatimuksen kumoaminen tai sen muuttaminen suoraan alueidenkäyttölain 81.2 §:stä.

Osa kunnista vastusti ehdotusta. Esimerkiksi Lohjan kaupunki ehdottaa pykälää muutettavaksi siten, että se koskee vain täydennysrakentamista jo rakennetuilla alueilla. Tonttijaon laatiminen kaavan laatimisen yhteydessä ei hidasta rakentamislupan myöntämistä, vaan päinvastoin nopeuttaa sitä. Nykykäytäntö on osoittautunut toimivaksi.

Ehdotusta kannattivat muun muassa Espoon Asunnot, Kojamo, Suomen Kuntaliitto ry, Suomen Omakotiliitto, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL, Pientaloteollisuus PTT, Suomen Arkkitehtiliitto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Kiinteistöliitto, Erikoiskaupan liitto,

Arkkitehtitoimistojen liitto ATL, Helen, Senaatti-kiinteistöt, Hengitysliitto, Rakennusteollisuus RT, RASI, KOVA sekä osa kunnista.

Lausuntopalaute ei aiheuttanut muutoksia itse pykälään, mutta pykälän otsikko korjattiin rakentamisluvaksi.

56 § Purkamisluvan edellytykset

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.

Lausunnoissa esitettiin kysymyksiä, kuten: kuka määrittelee milloin kunnassa olevat rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvoistaan? Kuka määrittelee, milloin kaavanmukaisesti toteutuneen alueen kaava on vanhentunut? Miten rakennuksen korjauksen laiminlyönti voi olla peruste purkuluvulle? Jos rakennuksen omistaja tahallisesti laiminlyö rakennuksen ylläpidon ja korjauksen, ja sen kulttuurihistoriallinen arvo tämän vuoksi vähenee, sen saa purkaa?

Lakiesityksen katsottiin toimivan päinvastaisesti kuin nykyisen lain lähtökohta ja palkitsevan siitä, että rakennus jätetään heitteille. 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.

Säännöksen katsottiin tekevän kaavallisesta rakennussuojelujärjestelmästä vaikeaselkoisemman. Säännösten ja eri menettelyjen väliset keskinäiset suhteet jäävät epäselviksi. Säännöksen sisällössä ei oteta riittävällä tavalla huomioon sitä, että kunnalla on mahdollisuus muuttaa yleis- ja asemakaavoja kaavoitusmenettelyn kautta.

Metsähallitus toi esille valtakunnallisten ja maakunnallisten arvotusten kohdeluetteloiden päivittämisen tärkeyden toiminnan hyväksyttävyyden parantamiseksi ja suojelukonfliktien ehkäisemiseksi. Uudenmaan liitto totesi, että ilmastotavoitteiden kannalta ensisijaisena tavoitteena tulisi olla olemassa olevan rakennuskannan vaaliminen, säilyttäminen ja hyödyntäminen ja piti mainintaa kaavan vanhentuneisuudesta ongelmallisena. Puolustusministeriö kannatti rakennusten purkamisen helpottamista tilanteissa, joissa rakennus on käyttökelvottomassa kunnossa ja katsoi, että rakentamislain 56 §:ään tulisi lisätä kohta, joka mahdollistaisi rakennusten purkamisen Puolustusvoimien pysyvässä käytössä olevilla alueilla, jos se on maanpuolustuksen kannalta tarpeellista.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kiinnitti huomiota siihen, että säännöksessä on useita termejä, joiden määrittely ja soveltaminen on tulkinnanvaraista. Tällaisia ovat esimerkiksi purkumateriaalin uudelleen käyttämistä/kierrätystä koskevan edellytyksen täyttyminen ja sen todentaminen. Myös sen määrittäminen, milloin rakennukset kunnassa ovat menettäneet suurimman osan arvostaan, tuottaa ongelmia. Hallituksen esityksessä ei ole myöskään avattu sitä, miksi termi alue on muutettu termiksi kunta.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että 56 § muodostuu vaikeaselkoiseksi ja osin myös tulkinnanvaraiseksi. Erityisesti pykälän 2–4 momenttien välistä keskinäistä suhdetta korkein

hallinto-oikeus pitää epäselvänä. Esimerkkinä säännöksen tulkinnanvaraisuudesta on 2 momentissa tarkoitettu kaavan vanhentuneisuus, jota ei ole tarkemmin määritelty myöskään perusteluissa. Samassa momentissa käytetään myös määritelmää kaavoittamaton alue. Korkein hallinto-oikeus toteaa selvyyden vuoksi, että myös aluetta, jolla on voimassa ainoastaan maakuntakaava, voidaan pitää kaavoittettuna alueena eli muuna alueena kuin momentissa tarkoitettuna kaavoittamattomana alueena.

Lausuntojen johdosta kaavalle määriteltiin 13 vuoden vanhenemisaika ja pykälässä luetellaan eri kaavamuodot. Edellytykseksi lisättiin ”eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista”. Kolmannen momentin tai-sana muutettiin ja-sanaksi. Neljännen momentin kunnanvaltuusto muutettiin kunnaksi ja kunnan omistaman rakennuksen rinnalle lisättiin kuntaomisteinen yhtiö. Lisättiin edellytys, jonka mukaan kunnan on pitänyt omistaa rakennus vähintään kymmenen vuotta ennen sen purkamista ja poistettiin edellytys kulttuurihistoriallisesta arvosta. Valtakunnallisesti merkittävien rakennusten rinnalle lisättiin maakunnallisesti merkittävä.

61 § Rakentamislupahakemus ja 69 § Erytysuunnitelman toimittaminen

Digitalisointia kannatettiin ja siinä on rakennusvalvonnoissa edistytty, vaikka osalla suunnittelijoista on puutteelliset valmiudet. Suunnittelualalla vaatimusta tietomallien toimittamisesta pidettiin erinomaisena ja alaa eteenpäin vievänä.

Tietomalli-termiä toivottiin muutettavaksi informaatiomalliksi ja tietomallimuotoinen muutettavaksi mallimuotoiseksi. Perusteluna oli standardin mukaisuus. Suunnitelmamallin määrittely pääpiirustustasoiseksi sai sisällön puolesta kannatusta, mutta terminologisesti pidettiin huonona, että mallia määritellään vertaamalla sitä toiseen esitystapaan. Muulle koneluettavalle muodolle toivottiin täsmällistä määrittelyä ja ehdotettiin tällä tavoin kerättävälle tiedolle vaihtoehdoksi tietojen syöttämistä kunnan asiointipalvelun kautta.

Urakoitsijapuolelta kommentoitiin perustelumuioston kohtaa, jossa pääpiirustukset ovat hierarkiassa mallin edelle näiden ollessa keskenään ristiriidassa. Tätä ei pidetty hyvänä vaan nähtiin, että mallien hyöty ei nouse ja vanhaan ei tule muutosta.

Kunnat pitävät digitalisoinnin vaatimuksia suurena muutoksen rakennusvalvontojen työhön. Yhtenäisten toimintatapojen luomisen kannalta on tärkeää, että kehitystyötä ohjataan ja koordinoidaan valtakunnallisesti. Yleisten tietomallivaatimusten tärkeimpien osien päivitystä vaadittiin valtion tehtäväksi. Tietomalleihin liittyvät asetukset tulevat olemaan myös järjestelmäkehityksen perusta.

Monissa lausunnoissa todettiin, että suunnitelmamallien tietosisältöjen tulisi rajautua luvan käsittelyssä tarvittaviin ja viranomaisten tarvitsemiin tietoihin. Viranomaisten vaatiman tiedot tulee määritellä tarkasti, sillä nyt koetaan, että niitä ei ole kerrottu. 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 muun muassa, 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.

Oikeuskanslerin viraston mukaan olisi perusteltua kiinnittää systemaattisesti huomiota ilmastaselvityksen, digitalisaation ja tietomallivaatimusten aiheuttamien kustannusten oikeasuhtaisuuteen ja kohtuullisuuteen.

Lupahakemuksen liitteissä ei ole mainintaa selvityksestä rakennuspaikan ja rakennuksen esteettömyydestä ja Invalidiliitto ehdottaakin kyseisen selvityksen lisäämistä rakentamislupahakemuksessa vaadittavaksi liitteeksi. Rakennusvalvonnat toivat esiin valvontapaineen siirtymisen työmaavaiheeseen, mikä voi johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin hankkeeseen ryhtyvälle ja lisää kustannuksia.

Lausuntojen johdosta rakentamisluvan yhteydessä esitettävien liitteiden luettelosta poistettiin ilmastaselvitys ja materiaaliseloste ja lisättiin rakennustuoteluettelo. Toteumamallia koskevaa 71 §:ää muutetaan selvennyksen vuoksi siten, että myös toteumamallin on oltava pääpiirustustasoinen. Loppukatselmusta koskevaan 122 §:ään lisätään maininta ilmastaselvityksestä sekä siitä, että tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Lisäksi siirtymäaikaa tietojen toimittamisesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmään 72 ja 73 §:n mukaisesti jatketaan vuodella.

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Rakennusteollisuus ja elinkeinoelämän edustajat kannattivat määräajan lisäämistä lakiin.

Kuntien lausuntojen mukaan prosessien näin tarkka sääntely tiukkoine määräaikoineen aiheuttaa työtaakkaa ja -painetta, sekä mahdollisesti tarvetta lisäresursseille, jonka saatavuudessa arvioidaan olevan haastetta. Lausunnoissa pohdittiin, olisiko tärkeämpää kuitenkin luvan saamisessa kuluvan ajan ennakoitavuus. Ulkopuolisilta viranomaisilta pyydettyjen tarpeellisten 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. Uudenmaan liitto esittää, että ensisijaisesti pykälä poistetaan tai määräaika sijuvoitetaan mahdollistamalla vaativille hankkeille tätä pitempi käsittelyaika. Riittävä siirtymäaika vaaditaan joka tapauksessa, osa ehdotti kahta vuotta. Myös useat kunnat ehdottivat käsittelyaikatakuuta kokonaan poistettavaksi esityksestä. Käytännössä puutteelliset asiakirjat useinkin viivästyttävät luvan myöntämistä.

Eduskunnan oikeusasiamies kiinnitti huomiota siihen, että esityksen perusteluissa viitataan lupahakemuksen täydellisyyteen. Esityksessä ei kuitenkaan ole määritelty, milloin lupahakemus liitteineen katsotaan täydelliseksi. Käsittelymääräaika vaikuttaa kategoriselta, eikä ota huomioon erityyppisiä rakentamislupahakemuksia ja niiden mahdollisesti edellyttämiä kunnan ulkopuolisten viranomaisten lausuntoaikoja. Säännöksen toteuttamiskelpoisuus edellyttää, että säännös on mahdollisimman selkeä ja ymmärrettävä.

Lausuntojen johdosta täsmennettiin hakemusten vireillepanoa ja käsittelyvalmiutta. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan ja poikkeuksellisen vaativan rakentamisluvan käsittelyaikatakuuksi säädettiin kuusi kuukautta kolmen sijaan. Lupamaksun palauttaminen säädettiin kunnan oma-

aloitteiseksi tehtäväksi ja 20 prosentin lupamaksun alennus muutettiin kuukausittaiseksi, ei viikottaiseksi. Viittauksesta vahingonkorvauslakiin luovuttiin.

Pykäliin 82 § Suunnittelutehtävän vaativuusluokat ja 86 § Työnjohtotehtävän vaativuusluokat lisättyjä asetuksenantovaltuuksia on lausuntopalautteen mukaan pidetty yleisesti kannatettavina.

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Monet elinkeinoelämän edustajat toivoivat täsmentämisen sijaan rakentamislaisissa olevan päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän kumoamista kokonaan. Se, mikä taho kantaa vastuun alihankkijoiden toteutuksesta, ei selviä esityksestä. Myös rakennusvalvonnan vastuu jää epäselväksi. Pykälän tulkintaa ja vaikutusten arviointia on täydennettävä näiltä osin. Kustannusvaikutuksia pelätään tulevan aikatauluviivästyksinä, viivästyssakkoina ja lisääntyneinä oikeusprosesseina. Rakennusvirheiden määrän pelätään lisääntyvän, kun vastuu hämärtyy. Toisaalta epäiltiin urakoitsijan halukkuutta vastaanottaa päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta kustannusvaikutuksineen. Pykälän toivottiin koskevan vain suhdetta rakennusvalvontaan. Pykälätekstissä pitäisi mainita vastuun päättymisestä loppukatselmukseen.

Lausuntojen johdosta päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu kumotaan. Siitä johtuen on päävastuullista toteuttajaa koskeva maininta muutettava 71, 84, 93, 94, 109, 110 ja 112 §:ssä.

Muutoksenhaut 179, 181, 182 ja 183 §

MaRa ry pitää valitusoikeuksiin ehdotettuja muutoksia myönteisinä ja perusteltuina ja joiden voi katsoa sujuvoittavan kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja ja samaa mieltä ovat muun muassa Rakli ja Elinkeinoelämän keskusliitto.

Muun muassa Puutarhataiteen seuran hallitus, Tornionlaakson museo, Lapin maakuntamuseo, ELY-keskukset ja kunnat vastustivat ehdotettua valitusoikeuden rajaamista. Lausunnonantajat katsoivat valitusoikeuden rajaamisen olevan vastoin lain yleistä tavoitetta ja heikentävän mahdollisuuksia säilyttää arvokkaita rakennuksia ja kulttuuriympäristöä. Lisäksi epäiltiin sen olevan Faron sopimuksen ja perustuslain vastainen.

Suomen ympäristöoikeustieteen seuran käsityksen mukaan muutoksenhausta kaavoitus-, rakennus- ja ympäristölainsäädännössä tehdyt selvitykset (esimerkiksi Ympäristöministeriön raportteja 19/2013) osoittavat, että viranomaiset käyttävät muutoksenhakuoikeuttaan harkitusti ja tehdyt valitukset menestyvät hyvin. Tämä on osoitus siitä, että viranomaisaloitteisen muutoksenhaun kautta voidaan hallintokäytännöstä poistaa selkeästi lainvastaisia päätöksiä. Tämä lisää hallinnon lainalaisuutta ja luo oikeusturvaa. Tätä taustaa vasten luonnoksessa esitettyihin muutoksenhakuoikeuden supistamisiin tulee suhtautua kriittisesti. Kun otetaan erityisesti huomioon luonnoksessa esitetyt rakennussuojelun heikennykset ja päätöksenteon siirtyminen kaavallisen järjestelmän ulkopuolelle ja täten myös kaavallisen muutoksenhakuoikeuden ulkopuolelle, olisi museoviranomaisten muutoksenhakuoikeuden säilyttäminen mahdollisimman laajana perusteltua.

Korkein hallinto-oikeus 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. Oikeusministeriön mielestä ehdotettuja valitusoikeuksien muutoksia – niiden kaventaessa vaikutusmahdollisuuksia – tulisi yksityiskohtaisemmin peilata suhteessa perustuslain tavoitteisiin.

Lausuntopalautteen johdosta valitusoikeuksiin ei tehty muutoksia.

179 § Valitusoikeus rakentamisluvasta

Monet kunnista ja ELY-keskuksista vastustivat valitusoikeuksien kaventamista. Esimerkiksi Espoo katsoi, että valitusoikeuden kaventaminen suojelukohteissa ei ole toivottu kehityssuunta kestävän kehityksen eikä kulttuuriperinnön vaalimisen kannalta. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että muutosesitystä olisi tullut tarkemmin perustella siltä osin kuin museoviranomaisen valitusoikeus uudisrakentamista koskevasta rakentamisluvasta on kumottu tilanteessa, jossa rakentamislupa edellyttää lainkohdassa tarkemmin määriteltävän arvokkaan rakennuksen purkamista. Korkein hallinto-oikeus viittasi museoviranomaisen valitusoikeuden osalta myös purkamisluvan valitusoikeutta koskevaan 182 §:ään, jonka nykyinen 2 momentti vastaa edellä selostettua nykyisen 179 §:n 2 momenttia.

Muiden ohella Turun mielestä museoviranomaisen valitusoikeuden poistaminen paikallisesti merkittäviksi luokiteltujen rakennusten osalta on erittäin ongelmallista. Rakennusperintökohteiden arvoluokitusta ei ole tehty sillä taustaolettamalla, että paikallisesti merkittäviksi luokitellut rakennukset olisivat kunnissa, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti vähemmän merkittäviä. Ne ovat erittäin merkittäviä juuri paikallisesti, osana alueellista identiteettiä. Suurin osa kuntien asemakaavoilla suojelluista rakennuksista on määritelty paikallisesti merkittäviksi, joten asia koskettaa huomattavaa osaa maamme rakennusperinnöstä. Museoviranomaisen valitusoikeuden piirissä tulee olla myös ne kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, joita ei jostain syystä ole suojeltu kaavalla eikä erityislainsäädännön nojalla. Esitetty muotoilu ei kata näitä rakennuksia. Rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön vaaliminen edellyttää lisäksi aluekokonaisuuksien inventointia, arvottamista ja muutoksenhallintaa. Museoviranomaisella tulee säilyttää valitusoikeus kaikkien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden rakentamis-, muutos- ja purkamislupiin.

Muun muassa Senaatti-kiinteistöt kannatti valitusoikeuden muutoksia, sillä ne selkeyttävät lakia ja sujuvoittavat rakennus- ja lupaprosesseja. Muutoksia valitusoikeuteen kannatti myös muun muassa Espoon asunnot. Suomen Yrittäjien mielestä valitusoikeuden rajaamisella on investointiprosesseja nopeuttava vaikutus. Suomen opiskelija-asunnot SOA ry ja Suomen Tuulivoimayhdisty ry näkivät valitusoikeuksien rajaamisen kannatettavana keinona nopeuttaa lupaprosessia.

181 § Valitusoikeus toteuttamisluvasta ja 182 § Valitusoikeus purkamisluvasta

Osa lausunnonantajista kritisoi valitusoikeuksien kaventamista. Esimerkiksi Espoo katsoi, että valitusoikeuden kaventaminen suojelukohteissa ei ole toivottu kehityssuunta kestävän kehityksen eikä kulttuuriperinnön vaalimisen kannalta. Muiden ohella Turun mukaan museoviranomaisella tulee säilyttää valitusoikeus kaikkien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden rakentamis-, muutos- ja purkamislupiin.

183 § Valitusoikeus maisematyöluvasta

Oikeusministeriön mukaan esitysluonnoksessa ei ole tarkemmin kuvattu kaavaillun uuden 183 §:n 2 momentin vaikutusta 183 §:n 1 momenttiin. Uusi 2 momentti vaikuttaisi sanamuotonsa perusteella rajaavan 1 momentissa valitusoikeuden piiriin luettujen tahojen valitusoikeutta merkittävästi. Esimerkiksi kunnan jäsenellä ei vastaisuudessa olisi valitusoikeutta sellaisen maisematyöluvun osalta, joka toteuttaa lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa.

MTK koki tärkeäksi rajata valitusoikeutta maisematyöluvasta yleiskaava-alueella tiukemmin. Valitusoikeuden rajausta voitaisiin MTK:n mielestä toteuttaa selkeyden ja yksiselitteisyyden mukaisesti rajaamalla 183.1 §:n ensimmäinen kohta koskettamaan vain asemakaava-alueita, eli valitusoikeus maisematyöluvasta olisi viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla vain asemakaava-alueella. Tällöin yleiskaava-alueella valitusoikeus perustuisi lain 183.1 §:n toisen kohdan mukaisesti ja siten valitusoikeus olisi sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, jolloin valituksella olisi todennäköisemmin selkeämmät perusteet ja perustelut.

6.4 Vaikutusarviointeihin liittyviä kommentteja

Eduskunnan oikeusasiamies totesi, että museolaki (314/2019) edellyttää alueellisilta vastuumuseoilta kulttuuriympäristön vaalimisen edistämistä ja katsoi, että esityksen vaikutukset erityisesti museoviranomaisten kulttuuriympäristön ja erityisesti rakennetun ympäristön kehittämistä ja vaalimista koskevien lakisääteisten tehtävien hoitamiseen tulee selvittää sekä ottaa huomioon vuonna 2017 Suomessa voimaan saatetun Faron puiteyleissopimuksen tavoitteet kulttuuriperinnön, elämänlaadun, identiteetin ja kestävä kehityksen välisen yhteyden vahvistamisesta yhteiskunnassa.

6.5 Erilliset kysymykset

Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?

Rakennuttajat ja teollisuus näkivät sujuvamman rakennusprosessin ja hallinnollisen taakan vähenemisen tuovan positiivisia taloudellisia vaikutuksia. Toisaalta kunnat arvioivat esitysten lisäävän niiden kustannuksia, kasvattavan lupamaksuja jopa 30–45 prosenttia, siirtävän valvonnan painopistettä ennakoinnista rakennuksen aikaiseen valvontaan ja hidastavan katselmuksien saatavuutta. Jälkivalvonta lisäisi kustannuksia kaikille osapuolille. Myös kielteisten päätösten määrän arvioidaan lisääntyvän. Luvattomien rakennusten purattaminen ja tätä edeltävät pakkokeinot lisäävät työtä. Henkilöresurssien saatavuus on myös ongelma.

Rakentamislain informaatiomallinnusvaatimusten on oltava pakollisia, jotta rakentamisalan tuottavuutta voidaan parantaa ja toimintaa tehostaa.

Energiayhtiöt näkivät, että ohjaaminen esitetyllä tavalla kiinteistökohtaisten lämmitysratkaisujen käyttöön aiheuttaa merkittävät negatiiviset taloudelliset vaikutukset paitsi energiayhtiöihin myös kaupunkien elinvoimaan laajemmin. Toivotaan kilpailuneutraliteettia, joka ei vääristä markkinoita, kun kyseessä on kaksi päästöiltään samantasoista lämmitysmuotoa. Päästötietokanta toivottiin päivitettävän kaukolämmön ja -jäähdytyksen osalta vastaamaan niiden todellista päästökehitystä. Tämän vaikutus koko kaukolämpöalalle olisi karkeasti arvioiden miljoonia euroja vuosittain riippuen uudisrakentamisen määrästä. Rakennusten linkaaren aikana menetetty liikevaihto kaukolämpöalalle olisi satoja miljoonia.

Osa lausunnonantajista pitää riskinä, jos Suomi jää jälkeen vastuullisuusprofiilista. Muutoksilla toivottiin edistettävän rakentamisen ilmastovaikutuksia. Laajempi ilmastaselvitys lisää kustannuksia ja ajankäyttöä, mutta on välttämätön osa hankkeen suunnitteluvaihetta. Mahdollisimman laajasti ja säännönmukaisesti raportoitu hiilikädenjälki olisi vahva kannuste uusien, hiiltä sitovien ja ympäristöä korjaavien innovaatioiden kehittämiseen rakentamisessa. UPM ja puutuoteteollisuus näkivät hiilikädenjäljen ja hiilijalanjäljen sisällyttämisen rakentamislakiin luovan lisää taloudellisia mahdollisuuksia metsäteollisuudelle ja puurakentamiselle. Hiilikädenjälki lisäisi puurakentamiseen liittyvien tuotteiden menekkiä sekä parantaisi keskipitkällä aikavälillä niiden vientipotentiaalia kotimarkkinoiden referenssien saamisen kautta.

Kunnat kokivat myös ongelmaksi rakennusten lukumäärän rajoittamisen rakennuspaikoilla ainoastaan kaavoituksella, koska se lisää niiden kustannuksia ja on hidasta. Lisäksi asemakaavoitettavat ranta-alueet mahdollisesti laitettaisiin rakentamiskieltoon kaavojen valmistelun ajaksi, jolloin kaikenlainen rakentaminen ko. alueilla estyisi jopa vuosiksi.

ELY-keskukset arvioivat, että valitusoikeuden kaventaminen voi johtaa rakennussuojeluesitysten määrän kasvuun.

Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

Osa lausunnonantajista katsoo muutosehdotuksen olevan perusteltu ja selkeyttävä. Useissa lausunnoissa tuotiin esille, että jätevesijärjestelmien korjaaminen ja uudistaminen tulisi olla rakentamisluvanvaraista. Esiin tuotiin myös muun muassa ympäristönsuojeluun, yhdenvertaisuuteen, yhdenmukaiseen menettelyyn, kuntien rakennusjärjestyksiin sekä käyttö- ja huolto-ohjeeseen liittyviä näkökohtia. Muutoksen vaikutusten osalta nostettiin esiin viranomaisten resurssit, ennakko- ja jälkivalvonta sekä ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskiellon soveltaminen. Lausuntopalautteen johdosta ympäristönsuojelulain 156 b §:n pykälän perusteluja on tarkistettu rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen osalta.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Rakentamislaki

17 §. Rakennusjärjestys. Rakentamislain hyväksymisen jälkeen rakennusjärjestystä koskevan 17 §:n suhde rakentamisen luvanvaraisuuden rajaa koskevaan 42 §:ään on aiheuttanut hämmennystä. Lausuntopalautteen mukaan rakennusjärjestyksen 17 §:n 2 ja 3 momentti ovat ristiriidassa rakentamislain 42 §:n kanssa. Sen vuoksi niitä on muutettava.

Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka katsoisi, että rakentamishankkeella olisi vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

Rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksellään ratkaista, millainen rakentaminen ei vaadi lupaa. Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä esimerkiksi laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentamisesta; rakennuksen julkisivun tai katon ulkoväriytyksen muuttamisesta; ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen tai aurinkopaneelin sijoittamisesta; julkisivuun asennettavan kilven, markiisin tai parvekelasituksen asentamisesta;

huoneistojen jakamisesta tai yhdistämisestä; asuntovaunun tai -laivan paikallaan pitämisestä, tai uuden hiihtohissin sijoittamisesta jo urheiluun tai vastaavaan alueidenkäytön suunnittelussa osoitetulle alueelle.

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä esimerkiksi, että lomarakennuspaikalla saa rakentaa yksiasuntoisen loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 150 neliometriä ja se voi olla enintään kaksikerroksinen. Sen sijaan rakennusjärjestyksessä ei voida esimerkiksi rajoittaa talousrakennusten lukumäärää tai määrätä, että talousrakennuksen on oltava vähintään 30 neliometriä, jolloin se muuttuisi luvanvaraiseksi. Esimerkiksi talousrakennusten kokoa ja lukumäärää koskevat rajoitukset olisi tarkoituksenmukaista tehdä kaavalla, ei rakennusjärjestyksellä.

Rakentamislain 17 §:n 2 momenttiin lisättäisiin viittaus rakentamislain 42 §:n 1 momenttiin. Vaikka lähtökohtaisesti pykälissä tulisi viitata vain aikaisempiin pykäliin, on tässä tapauksessa selvyuden vuoksi identifioitava vasta jäljempänä tuleva pykälä, jotta lain luvut säilyisivät loogisessa järjestyksessä. Rakennusjärjestyksellä voitaisiin antaa vain sellaisia paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisia ja sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamisluvan kynnystä.

Rakentamislain 17 §:n 3 momenttia muutettaisiin siten, että rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea luvanvaraista rakentamista, kun kyse on rakennuskohteen rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittamisesta sekä rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöönsä. Muun kuin luvanvaraisen rakentamisen osalta rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea muun muassa rakentamistapaa, istutuksia, aitoja, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea sekä uuden rakennuksen rakentamista että korjaus- ja muutostöitä. Luonnollisesti määräykset voisivat koskea laajennuksia ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä, sillä myös ne ovat rakentamista.

Rakennusjärjestyksen määräykset voisivat koskea myös rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta. Säännös koskisi esimerkiksi grillikatoksia ja autokatoksia, joiden sijoittamisessa voitaisiin noudattaa esimerkiksi rakennusten neljän metrin etäisyyttä naapurin rajasta. Palovaarallisten rakennusten, kuten esimerkiksi savusaunan etäisyytenä naapurin rajasta voitaisiin pitää esimerkiksi kuuttatoista metriä.

38 §. *Rakennuksen vähähiilisyys.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi uudesta rakentamisen olennaisesta teknisestä vaatimuksesta, jonka mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan vähähiiliseksi. Vähähiilisellä rakennuksella tarkoitettaisiin esimerkiksi sellaista rakennusta, jonka linkaaren hiilijalanjälki olisi pieni ja alittaisi mahdollisen rakennuksen hiilijalanjäljelle asetetun raja-arvon. Lisäksi vähähiilisyyteen sisältyisi oleellisena osana rakennuksen hiilikädenjälki, eli mahdollisten ilmastohyötyjen lisääminen suunnittelun ja rakentamisen keinoin. Rakennuksen vähähiilisyyden olennainen tekninen vaatimus koskisi esityksessä ainoastaan uusia rakennuksia. Vaatimukset eivät koskisi muita rakennuskohteita. Rakennukset ja rakennuskohteet, hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki sekä rakennuksen linkaari on määritelty tarkemmin rakentamislain 2 §:ssä.

Ehdotuksen mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän tehtävänä olisi huolehtia, että ilmastaselvitys on laadittu. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä tarkoitetaan henkilöä tai tahoa, jonka nimiin rakentamisen eri luvat haetaan, eli käytännössä useimmiten rakennuttajaa tai kohteen tilaajaa. Ellei rakentamishankkeeseen ryhtyvällä ole itsellään riittävää asiantuntemusta ilmastaselvityksen laadintaan, voitaisiin siihen valtuuttaa ulkopuolinen asiantuntija.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tärkeää ottaa huomioon, että vähähiilisyiden arviointi ja ohjaus vaativat rakennusteknistä ymmärrystä sekä osaamista rakennusmateriaalien käyttöön ja tuotteiden elinkaariominaisuuksiin liittyen. Arviointi vaatii myös elinkaarilaskennan metodiikan ja standardien tuntemista.

Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki olisi raportoitava 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. Samalla poistuisi vaatimus esittää ilmastaselvitys rakentamislupaa haettaessa. Ilmastaselvityksen laatiminen vasta hankkeen valmistuttua olisi perusteltua siitä syystä, että loppukatselmusvaiheessa olisi käytettävissä tarkat tiedot rakennuksessa käytettävistä materiaalien määristä ja laadusta sekä hankkeessa käytettyjen tuotteiden hiilijalanjäljistä. Ehdotetun muutoksen myötä poistuisivat rakentamislupavaiheeseen liittyvät vähähiilisyiden arvioinnin epävarmuustekijät, yksityiskohtaisen tiedon tarve ja selvityksen päivittämistarve. Ehdotetusta muutoksesta huolimatta suunnittelun merkitys korostuu vähähiilisessä rakentamisessa, sillä suunnitteluvaiheessa pystytään tehokkaimmin vaikuttamaan hankkeen vähähiilisyteen ja kustannuksiin. Suunnittelun tukena on suositeltavaa käyttää rakennuksen vähähiilisyiden arviointimenetelmää. Samoin pääpiirustustason rakennustuoteluettelon laadinta osana rakentamislupaa tukee rakennuksen suunnittelua vähähiiliseksi.

Pykälän 1 momentin mukaan ilmastaselvityksessä olisi raportoitava myös rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Raja-arvot eivät sisältäisi kuitenkaan rakennuspaikan hiilijalanjälkeä, sillä rakentamishankkeeseen ryhtyvä ei itse voi vaikuttaa suoraan tonttinsa perustamisolosuhteisiin. Tieto rakennuspaikan hiilijalanjäljestä ja -kädenjäljestä loisi uusia mahdollisuuksia rakentamisen ilmastovaikutuksien huomioimiseen muun muassa kaavoituksessa. Hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki raportoitaisiin ilmastaselvityksessä erikseen, sillä raja-arvot koskisivat ainoastaan hiilijalanjälkeä. Hiilikädenjälkeä ei saisi vähentää hiilijalanjäljestä.

Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että siinä eroteltaisiin tarkemmin ne uudet rakennukset, joita ilmastaselvitysvelvoite koskisi. Ilmastaselvitys olisi laadittava seuraaville uusille rakennuksille:

- 1) rivitalo;
- 2) asuinkerrostalo;
- 3) toimistorakennus, terveyskeskus;
- 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria, näyttelyhalli;
- 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti, hoitolaitos;
- 6) opetusrakennus ja päiväkotit;
- 7) liikuntahalli;
- 8) sairaala; sekä
- 9) lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruinen varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli.

Ilmastaselvitysvelvoitteen piiriin kuuluvien rakennusten joukkoa ehdotetaan supistettavan siitä tasosta, mitä rakentamislainsäädäntö on säädetty ja hallituksen esityksessä (HE 139/2022) on esitetty.

Merkittävä muutos rakentamislakiin verrattuna olisi se, että ehdotuksen myötä luovutettaisiin erillispientalojen ja laajamittaisesti korjattavien rakennuksien osalta ilmastaselvityksen laatimisvelvoitteesta. Erillispientaloilla tarkoitettaisiin uuden rakennuksen energiatehokkuusasetuksen 4 §:n mukaista käyttötarkoitukseluokassa 1a–1c määritettyä pientä

asuinrakennusta: erillinen pientalo ja ketjutalon osana oleva rakennus. Pientaloiksi katsotaan 1–2 asunnon asuintalot, paritalot sekä pientaloihin verrattavat erilliset asuinrakennukset. Ilmastaselvityksen voisi jatkossa halutessaan kuitenkin tehdä myös pientaloille käyttäen vähähiilisuuden arviointimenetelmää. Menetelmä soveltuu myös vapaaehtoisesti käytettäväksi laajamittaisissa korjauksissa.

Perustana ehdotuksen mukaisessa soveltamisalan rajaamisessa on uuden rakennuksen energiatehokkuusasetuksen 4 §:ssä säädetty E-luvun raja-arvot: niille rakennuksille, pois lukien pientalot, joille on asetettu E-luvun raja-arvo, tulisi laatia myös ilmastaselvitys. Esityksessä ehdotetaan tästä pääsäännöstä poiketen, että mukaan otettaisiin osa sellaisista rakennuksista, joille tulee laatia energiaselvitys, mutta joita ei koske E-luvun raja-arvot. Kyseessä on sellaiset rakennukset, jotka kuuluvat uuden rakennuksen energiatehokkuusasetuksen 4 §:n alakohtaan 9. Laajentamisella on tarkoitus ottaa huomioon rakennusten energiatehokkuusdirektiivin muutokseen sisältyvä hiilijalanjäljen laskentavelvoite, joka tulee koskemaan alkuvaiheessa kaikkia yli 1 000 neliömetrin rakennuksia kuten varastorakennuksia, liikenteen rakennuksia, uimahalleja ja jäähalleja. Samalla saataisiin hiilijalanjäljeltään merkittäviä rakennuksia vähähiilisuuden raja-arvo-ohjauksen piiriin ja myös arvokasta tietoa näiden rakennuksien tyypillisistä hiilijalanjäljistä.

Ilmastaselvitys tulisi esityksen mukaan laatia lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruiselle uudelle varastorakennukselle, liikenteen rakennukselle, uimahallille tai jäähallille. Jos kyseessä on lämmitetyltä nettoalaltaan alle 1 000 neliömetrin suuruinen uusi varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli tai jäähalli, ei siltä edellytettäisi ilmastaselvityksen laatimista, eikä sitä koskisi raja-arvo. Liikenteen rakennuksilla tarkoitettaisiin muun muassa rakennuksia, jotka on tarkoitettu liikenne- ja kuljetusalan käyttöön. Uuden rakennuksen energiatehokkuusasetuksen (1010/2017) 4 §:n alakohdassa 9 mainitaan erikseen päivittäistavara- ja kauppan alle 2 000 neliömetrin yksiköt. Päivittäistavara- ja kauppa lukeutuisi myymälä- ja kaupaksi (4 kohta), jolle olisi täten laadittava ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo siitä huolimatta, että se alittaisi 1000 neliömetrin rajan. Esityksen mukaan ilmastaselvitysvelvoitteen piiristä rajattaisiin pois muut kyseiseen luokkaan 9 kuuluvat uudisrakennukset, mikä tarkoittaisi sitä, että esimerkiksi siirtokelpoilta rakennuksilta ei edellytettäisi ilmastaselvitystä. Siirtokelpoisella rakennuksella tarkoitettaisiin väliaikaiseen käyttöön tarkoitettua, liikuteltavaa rakennusta siten, kuin uuden rakennuksen energiatehokkuusasetuksen 2 §:n 23 alakohdassa säädetään. Tällaisia olisivat esimerkiksi parakit ja työmaakopit. Ehdotuksessa kohtaa 9 koskeva tuhannen neliömetrin raja noudattaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistuksen mukaista rajaa hiilijalanjäljen laskennan velvoitteelle. Uuden rakennuksen energiatehokkuusdirektiivin muutoksia on esitetty tarkemmin edellä kappaleessa 2.1 osana nykytilan arviointia.

Samalla pykälän 2 *momenttia* ehdotetaan täsmennettävän siten, että ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koskisi korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista. Rakennukset, joille tulisi laatia ilmastaselvitys, luettelaisiin suoraan pykälän 1 momentissa. Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei lähtökohtaisesti koskisi muita rakennuksia, kuten rakennuksia, joita ei rakentamislain 37 §:n mukaan ole suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi.

Pykälän 2 momentin mukaan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin olisi katettava rakennuksen elinkaari. Hiilijalanjälkeen vaikuttaisi esimerkiksi rakennustuotteiden valmistuksesta, rakennustuotteiden vaihdoista, rakennus- ja purkujätteen käsittelystä ja loppusijoituksesta, rakennustuotteiden sekä rakennus- ja purkujätteen kuljetuksista, rakennustyömaalla kulutetusta energiasta, rakennuksen käytön arviointijakson aikana kulutetusta energiasta aiheutuvat eloperäiset ja fossiiliset kasvihuonekaasupäästöt ja

hiilidioksidin poistumat. Hiilikädenjäljen arviointiin sisältyisi puolestaan pääasiassa sellaisia rakennusmateriaaleihin liittyviä ilmastohyötyjä, joiden arvioinnille on olemassa laskentasäännöt EN-standardeissa, esimerkiksi: rakennustuotteiden uudelleenkäytön tai kierrätyksen nettohyödyt (EN 15804 mukaan), kestävästi hoidetusta metsästä peräisin olevien puutuotteiden eloperäiset hiilivarastot tai teollisesti talteen otetusta hiilidioksidista valmistetut pitkäikäiset tekniset hiilivarastot (EN 16449 ja ISO 14067 mukaan) sekä sementtipohjaisten tuotteiden karbonatisoituminen (EN 16757 mukaan). Lisäksi rakennuksessa tuotettu ylimääräinen uusiutuva energia voitaisiin laskea osaksi hiilikädenjälkeä, jos sillä voitaisiin välttää verkosta saatavan energian suurempia päästöjä. Arviointi sisältäisi ainoastaan sellaiset hyödylliset ilmastovaikutukset, joita ei syntyisi ilman rakentamishanketta. Rakennuksen hiilikädenjälkeä ei esimerkiksi voisi kasvattaa hankkimalla markkinoilta ilmastokompensatioita. Myöskään tavanomaista paremmat energiatehokkuusratkaisut eivät kasvattaisi hankkeen hiilikädenjälkeä. Hiilijalanjälki raportoidaan hiilikädenjäljestä erillään siten, että hiilikädenjäljen osatekijöitä ei lasketa yhteen, eikä niitä myöskään vähennetä hiilijalanjäljestä. Hiilikädenjäljen raportoinnin laajuudesta on tarkoitus säätää tarkemmin ympäristöministeriön rakennuksen ilmastaselvitystä koskevassa asetuksessa.

Pykälän 2 momentin mukaan arvioinnissa olisi käytettävä rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmää, josta säädettäisiin tarkemmin ympäristöministeriön asetuksessa. Velvoittamalla käyttämään rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmää varmistettaisiin, että arviointi olisi luotettavaa ja yhdenmukaista, tulokset olisivat mahdollisimman vertailukelpoisia ja arviointimenetelmä olisi toimialan eri toimijoille vapaasti käytettävissä ja saatavilla.

Vähähiilisyden arviointimenetelmän lähtökohtana olisivat EU:n yhteinen Level(s)-menetelmä sekä eurooppalaiset kestävää rakentamista koskevat standardit, kuten esimerkiksi EN 15643 -sarja, EN 15978 ja EN 15804. Elinkaaren vaiheet on määritelty standardissa EN 15643-2, joista pääosa sisältäisi myös rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmään. Vähähiilisyden arviointimenetelmän tulee luonnollisesti täyttää rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistuksen sisältämät reunaehdot ja suorat vaatimukset, joita on käsitelty tarkemmin osana nykytilan arviointia kappaleessa 2.1. Uuden rakennuksen vähähiilisyden arviointiin sisältyisi rakennustuotteiden valmistus, niiden kuljetus työmaalle ja työmaatoimet, valmiin rakennuksen energian kulutus ja rakennustuotteiden vaihto arviointijakson ajalta, sekä aikanaan tapahtuva purkaminen, purkumateriaalien kuljetus ja käsittely. Uuden rakennuksen tieltä mahdollisesti purettavan vanhan rakennuksen tai rakenteen purkutyöt ja jätteenkäsittely sisältyisi ilmastohaittoineen ja mahdollisine hyötyineen myös rakennuspaikan arviointiin.

Pykälän 2 momentin mukaan arvioinnissa olisi käytettävä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja. Tämä olisi tärkeää arvioinnin luotettavuuden ja yhdenmukaisuuden varmistamiseksi. Käyttämällä arvioinnissa kansallista päästötietokantaa voitaisiin varmistaa, että laskennassa käytettävät päästötiedot olisivat toimialan eri toimijoille vapaasti käytettävissä ja saatavilla. Rakentamislain 15 §:n mukaan Suomen ympäristökeskuksen on ylläpidettävä kansallista päästötietokantaa, jonka on sisällettävä rakennuksen ja rakennuspaikan vähähiilisyden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot. Esityksen mukaan arvioinnissa voitaisiin käyttää kansallisen päästötietokannan tietojen lisäksi myös muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja. Tällaisina tietoina olisi pidettävä yleisesti hyväksyttyä yhtenäistä menetelmää käyttäen määritettyjä rakennustuotteen teknisiä ympäristöominaisuustietoja. Arvioinnissa voitaisiin siten käyttää valmistajakohtaisena tietona esimerkiksi standardin EN 15804+A2 mukaista ympäristöselostetta (Environmental Product Declaration, EPD). EU rakennustuoteasetuksen (305/2011/EU) ja eritoten sen mahdollisten revisioiden perusteella ilmoitettavia tietoja voitaisiin käyttää, kun hiilijalanjälki sisällytetään

tulevaisuudessa harmonisoituihin tuotestandardeihin uudeksi ilmoitettavaksi rakennustuotteen ominaisuudeksi. Tällaisia valmistajan tuotekohtaisia tietoja olisi pidettävä luotettavina ja asianmukaisina, sillä ne perustuvat elinkaarianalyysiin, standardoituun menetelmään ja antavat vertailukelpoiset tiedot valmistetun tuotteen tai tuoteryhmän ympäristövaikutuksista kuten hiilijalanjäljestä. Esityksessä ei tehtäisi standardien alkuperälle maantieteellistä rajausta, kuten Euroopan talousalue ja Turkki, sillä tarkoitus on mahdollistaa myös esimerkiksi ISO 21930 -standardiin pohjautuvien tuotekohtaisten ympäristöselosteiden käyttö.

Pykälän 3 *momentin* mukaan vähähiilisyysarvioinnin olisi katettava erikseen rakennuksen ja rakennuspaikan sisältämät uudet ja hyödynnettävät rakennus- ja tekniikkaosat. Ehdotuksen mukaan rakentamislain 39 §:ssä säädetty materiaaliseloste korvattaisiin rakennustuoteluettelolla, joka siirrettäisiin osaksi vähähiilisyyspykälää 38 §. Sen lisäksi, että rakentamislain 39 §:n sääntelemästä materiaaliselosteesta kokonaan luovuttaisiin, myös luettelon laajuutta ja sisältöä ehdotetaan supistettavan siitä tasosta, mitä nykyisessä laissa on säädetty ja hallituksen esityksessä (HE 139/2022) esitetty. Ehdotuksen mukaan rakennustuoteluettelon laatimisvelvoite rajattaisiin ainoastaan sellaisiin uusiin rakennuksiin, joille olisi 1 *momentin* mukaisesti laadittava ilmastaselvitys. Ilmastaselvityksen soveltamisalan rajaamista on käsitelty yllä.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan lisättävän, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että edellä 1 momentissa mainitulle rakennukselle laaditaan rakentamislupavaiheessa vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo, joka olisi myös päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten. Rakennustuoteluettelo olisi laadittava, jos rakennukselle on laadittava ilmastaselvitys. Rakennustuoteluettelon olisi sisällettävä pääpiirustustasoiset tiedot rakennuksessa ja rakennuspaikalla käytetyistä alue-, rakenne- ja tilaosien sisältämistä rakennustuotteista. Päivitetyn rakennustuoteluettelon olisi loppukatselmusvaiheessa sisällettävä määrätiedot myös uudelleenkäytetyistä ja muualta ylijääneistä rakennustuotteista sekä kierrätetyistä materiaaleista, joita on käytetty rakennustuoteluettelon sisältyvien rakennusosien valmistamiseen. Luettelo olisi rakentamisluvan edellytys, joten rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä olisi tarkastaa, että se on asianmukaisesti laadittu. Ellei rakennushankkeeseen ryhtyvällä ole itsellään riittävää asiantuntemusta rakennustuoteluettelon laadintaan, voitaisiin siihen valtuuttaa ulkopuolinen asiantuntija.

Rakennustuoteluettelo olisi toimitettava, ilmastaselvityksestä poiketen, jo rakentamislupaa haettaessa eritoten siitä syystä, että rakennustuoteluettelo voitaisiin poikkeustilanteissa hyödyntää valmiuslain (155/2011) mukaiseen välttämättömän rakentamisen turvaamiseen ennen kaikkea rakennustuotteiden ostoluvan kannalta. Lupavaiheen arvio tukee myös rakennuksen suunnittelua vähähiiliseksi. Ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (216/2015) säädetään pääpiirustustasoisien suunnitelmien sisällöstä. Kyseisen asetuksen mukaan laadituista pääpiirustuksista on mahdollista lukea valtaosa tuotteisiin liittyvistä lähtötiedoista, jos piirustukset perustuvat yleisimmin käytetyillä tietomalliohjelmilla laadittuun rakentamislupavaiheen malliin. Muilta osin käytettävissä ovat esimerkiksi muut rakentamisluvan edellyttämät asiakirjat, esimerkiksi rakennuksen energiaselvityksen tiedot. Ympäristöministeriö on antanut myös ohjeet rakentamista koskevista suunnitelmista ja lupahakemukseen liitettävistä selvityksistä (YM3/601/2015).

Ehdotuksen mukaan rakennustuoteluettelo olisi päivitettävä keskeisten rakentamisen aikaisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten. Keskeisiä muutoksia voisivat aiheuttaa esimerkiksi hankintavaiheessa tai työmaalla tapahtuvat muutokset rakennustuotteiden määrissä. Rakennustuoteluettelon päivittäminen mahdollistaisi tarkemman tasoisen tiedonsaannin

rakennuksessa käytettävistä tuotteista, mikä osaltaan edesauttaisi rakennusosien uudelleenkäyttöä ja rakennusmateriaalien kierrätystä. Rakennustuoteluettelo tukisi myös tuotekelpoisuuden osoittamista hankkeen valmistuttua ja mahdollisesti myös rakennuksen käyttöä ja huoltoa käytön aikana. Luettelo tukisi myös vähähiilisyiden raja-arvon alittumisen todentamista loppukatselmusvaiheessa toimien eräänlaisena lähtötietoluettelona. Rakennustuoteluettelon asianmukainen päivittäminen voitaisiin varmentaa siten, että rakentamislain 118 §:n nojalla esitettäisiin rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa sovitun rakennusvaiheen vastuuhenkilön tehtäväksi tehdä merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenveto-osaan siitä, että rakennustyö vastaa rakennustuoteluettelossa esitettyä.

Rakentamislain 122 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Tässä ehdotuksessa on tarkoitus esittää muutettavaksi myös lain 122 §:ää koskien loppukatselmusta siten, että sinne lisättäisiin uutena kohtana se, että loppukatselmus voitaisiin toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että rakennuksen 38 §:n mukainen rakennustuoteluettelo on päivitetty.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan lisättävän rakennustuoteluetteloa koskeva asetuksenantovaltuus, sillä materiaaliselostetta koskeva asetuksenantovaltuus poistuisi lain 39 §:stä. Ehdotuksen mukaan ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyiden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista sekä ilmastaselvityksen laatimisesta ja päivittämisestä sekä rakennustuoteluettelosta. Rakennustuoteluettelosta on tarkoitus säätää tarkemmin samassa ympäristöministeriön asetuksessa, jossa säädetään rakennuksen ilmastaselvityksestä ja vähähiilisyiden arvioinnista.

38 a §. Hiilijalanjäljen raja-arvo. Pykälässä säädettäisiin uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista. Esityksessä ehdotetaan selkeytyksen vuoksi erotettavan uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvot omaksi uudeksi pykäläkseen 38 a §. Raja-arvoihin perustuva säädösohjaus koskisi ensisijaisesti uusien rakennusten rakentamista, koska rakennuksen elinkaaren alussa syntyvien päästöjen määrä on huomattava ja päästövähennyksiä on ilmastomuutoksen torjumiseksi tärkeä tehdä välittömästi.

Pykälän 1 momentin mukaan rakennuksen hiilijalanjälki ei saisi ylittää 38 §:n 1 momentin 1–9 kohtien mukaisten rakennusten käyttötarkoituksluokittain säädettyä raja-arvoa. Ehdotus perustuu pääosin samoihin lähtökohtiin, mitä on esitetty hallituksen esityksessä eduskunnalle rakentamislainsäätämiseksi ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022). Lähtökohtana ehdotuksen mukaisessa raja-arvojen soveltamisalan määrittelyssä olisi edelleen uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa (1010/2017) säädetyt E-luvun raja-arvot: niille rakennuksille, pois lukien erillispientalot (alakohdat 1a–1c), joille on säädetty asetuksen 4 §:ssä E-luvun raja-arvo (alakohdat 1d–8), säädettäisiin myös käyttötarkoituksluokittaiset hiilijalanjäljen raja-arvot. Esityksessä ehdotetaan kuitenkin, että otettaisiin soveltuvin osin myös alakohdan 9 mukaiset rakennukset mukaan raja-arvo-ohjauksen piiriin. Tällaisia rakennuksia olisivat lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruinen uusi varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli. Jos alakohdan 9 kuuluva uudisrakennus, kuten varastorakennus tai jäähalli, olisi suuruudeltaan alle 1 000 neliometriä, ei sitä esityksen mukaisesti kuitenkaan koskisi raja-arvo. Toisaalta raja-arvoja ei esitetä annettavan muille ympäristöministeriön uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetun asetuksen 4 §:n 9 alakohdan lukeutuville rakennuksille, kuten siirtokelpoisille rakennuksille. Ehdotuksen mukainen, alakohdan 9 koskeva, tuhannen neliömetrin raja noudattaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistuksen mukaista rajaa hiilijalanjäljen laskennan veloitteelle. Päivittäistavarakauppa luettaisiin osaksi myymälärakennusta (kohta 4), minkä vuoksi sitä

koskisi raja-arvo huolimatta siitä ylittääkö vai alittaako päivittäistavarakauppa 1 000 neliömetrin lämmitetyn nettopinta-alan. Uuden rakennuksen energiatehokkuusdirektiivin muutoksia on esitetty edellä osana nykytilan arviointia kappaleessa 2.1.

Raja-arvoista säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Raja-arvon alittuminen osoitetaan viimekädessä 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastoselvityksellä. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtäväksi tulisi tarkastaa, että rakennukselle laskettu raja-arvo alittuu. Tällöin myös varmistetaan, että mahdollisille toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä. Poikkeamisista tulee olla tehty merkinnät tarkastusasiakirjan yhteenvedo-osaan.

Samalla pykälän 1 momentissa ehdotetaan täsmennettävän, että hiilijalanjäljen raja-arvo ei koskisi korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.

Rakentamislain 117.1 §:ssä säädetään suunnitelmasta poikkeamisesta rakennustyön aikana. Rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan olennaista muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Vähäiset poikkeamat voisivat olla esimerkiksi vähäisiä ylityksiä raja-arvosta, jotka johtuvat tapauskohtaisesti vaikeasti ennakoitavista muutoksista rakennushankkeen suunnitelmiin. Tällaisia vähäisiä poikkeamia voisivat aiheuttaa esimerkiksi rakennustuotteiden hankintaan liittyvät yllättävät muutokset. Jos lain 117.2 §:n mukaisesti lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava lain mukaan rakennusvalvontaviranomaiselta rakentamislupa. Rakentamislain 59 §:ssä säädetään puolestaan luvasta vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä ja lain 57 §:ssä poikkeamisluvasta.

Hiilijalanjäljen raja-arvo on otettava jo rakennuksen suunnittelun alkuvaiheessa huomioon, sillä suunnitteluvaiheessa tehdään hankkeen vähähiilisyyden osalta merkittävimmät ratkaisut, ja pelkkä loppuvaiheen toteava hiilijalanjäljen laskenta ei välttämättä takaa sitä, että vaatimus täyttyy. Raja-arvon alittuminen on varmistettava suunnittelu- ja rakennustyön edetessä, jotta lopputulos täyttää säädetyn vaatimuksen. Vallitseva tapa rakennushankkeissa, joissa rakentamisluvan hakija on asettanut vapaaehtoiset tavoitetasot hiilijalanjäljelle, on ottaa ne huomioon heti suunnittelutyön alkuvaiheista alkaen, ja laskentaa tarkennetaan rakennus- ja erityissuunnittelun edetessä. Raja-arvoilla on nimenomaisesti tarkoitus ja tavoite ohjata suunnittelu- ja toteutusratkaisuja siihen, että tuotetaan vähähiilistä rakentamista ja rakennuksia.

Raja-arvojen alittuminen voitaisiin varmentaa siten, että rakentamislain 118 §:n nojalla esitettäisiin rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa sovitun rakennusvaiheen vastuuhenkilön, esimerkiksi rakennustöiden vastaavan työnjohtajan tai muun ammattilaisen, tehtäväksi tehdä merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenvedo-osaan siitä, että rakennustyö vastaa ilmastoselvityksessä esitettyä ja rakennustyyppille asetettu raja-arvo alittuu. Tarkastusasiakirjaan on merkittävä perusteltu huomautus, jos rakennustyössä poiketaan rakentamista koskevista säännöksistä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin edelleen niistä lähtökohdista, jotka määrittelisivät raja-arvojen antamista. Raja-arvojen asettamisessa on tärkeää, että rajat ovat rakentamisessa toteutettavissa aiheuttamatta kohtuuttomia taloudellisia tai muita vaikeuksia, että raja-

arvosäädökset kohtelevat eri toimijoita rakentamisen eri tilanteissa riittävän yhdenvertaisesti ja että raja-arvojen asettamisella saavutetaan tavoiteltuja päästövähennyksiä. Pykälään lisättäisiin selkeytyksenä maininta, että raja-arvot eivät sisältäisi rakennuspaikan hiilijalanjälkeä johtuen osittain edellä mainituista seikoista. Samalla informatiivisista syistä tuotaisiin esiin elinkaarilaskennan peruseräite siitä, ettei hiilijalanjäljestä tule vähentää rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä. Lähtökohtana olisi edelleen, että rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen olisi perustuttava rakennuksen laskennallisen elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen.

Samalla pykälään ehdotetaan lisättävän asetuksenantovaltuuteen liittyvä perussäännös, jonka mukaan raja-arvoja annettaessa voitaisiin ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen olisi rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain 29 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa. Lisäys mahdollistaisi esimerkiksi sellaisten erityistilanteiden huomioimisen, joissa ilmenisi tarvetta tehdä raja-arvoon erottelua sekä rakennuksen käyttötarkoitukseluokan että sen muiden ominaispiirteiden, kuten esimerkiksi tavanomaista suuremman korkeuden, melualueella olevan sijainnin, asemakaavan muoto- tai julkisivuvaatimusten, muuntojoustavuuden tai siirrettävyyden pohjalta. Joissakin tapauksissa esimerkiksi paloturvallisuus voisi edellyttää huomattavaa lisämateriaalin käyttöä tai lisäjärjestelmiä. Näillä voi olla merkittäviä tuotesidonnaisia päästövaikutuksia tietyissä rakennustyypeissä ja -korkeuksissa.

39 §. Rakennuksen elinkaariominaisuudet. Pykälän 2 momentti muutettaisiin siten, siitä poistettaisiin materiaaliselosteen laatimisvelvoite. Materiaaliseloste korvattaisiin kokonaan rakennustuoteluettelolla, josta säädettäisiin tarkemmin lain 38 §:ssä koskien rakennuksen vähähiilisyttä. Materiaaliselosteen korvaavan rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteen soveltamisalaa ja luettelon sisältövaatimuksia ehdotetaan samalla supistettavan siitä, mitä rakentamislaisissa on säädetty ja hallituksen esityksessä (HE 139/2022) esitetty. Ehdotuksen myötä poistuisi velvoite luetella erillisessä materiaaliselosteessa tarkasti rakennusosien sisältämiä materiaaleja. Rakennustuoteluettelon laatimisvelvoite rajattaisiin ainoastaan sellaisiin rakennuksiin, joille on laadittava lain 38 §:n mukaisesti ilmastaselvitys. Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite on ehdotettu poistettavan erillispientaloilta ja kaikilta laajamittaisesti korjattavilta rakennuksilta, joille ei täten jatkossa myöskään edellytettäisi tehtävän rakennustuoteluettelo. Rakennustuoteluettelon sisältö säädettäisiin vähintään pääpiirustustasoon, mikä tarkoittaisi sitä, että sen tulisi perustua rakentamisluvan asiakirjoihin. Muitakin tietoja voitaisiin toki edelleen käyttää. Käytettävissä ovat esimerkiksi tiedot rakennuksen energiaselvityksestä sekä kansallisen päästötietokannasta. Rakennustuoteluettelo, sen laatimista ja päivittämistä on perusteltu tarkemmin lain 38 §:n säännöskohtaisissa perusteluissa. Pykälään sisältyvä asetuksenantovaltuus siirrettäisiin ehdotuksen mukaisesti osaksi 38 §:ää.

42 §. Rakentamislupa. Ensimmäisen momentin 4 kohtaa selvennettäisiin tilapäisten tapahtumarakenteiden osalta. Rakentamislain valmistelun yhteydessä yleisörakennelman ajateltiin tarkoittavan kiinteitä, paikallaan pysyviä katsomoita, kuten esimerkiksi pesäpallostadionin kiinteää katsomoa. Yleisörakennelman ei valmistelun yhteydessä ajateltu tarkoittavan tapahtumiin liittyvien tilapäisten esiintymislavojen ja telttojen pystyttämistä. Niitä ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä luvittamaan rakentamisluvalla. Lisäyksellä varmistettaisiin, että rakentamislupaa ei edellytettäisi yksittäistä tapahtumaa varten pystytettävältä tapahtumarakenteelta, joka on käytössä enintään kahden kuukauden ajan. Rakentamislupaa ei edellyttäisi esimerkiksi kiertueella olevan artistin esiintymislavan tai sirkusteltan ja niihin liittyvän katsomon pystyttäminen.

43 a §. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa. Pääministeri Orpon hallitusohjelmassa on seuraavat kirjaukset: ”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 omaisuuden suojasta. 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”.

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä on määritelty joitakin erityisiä tilanteita, joissa rakentamista on voitu helpottaa, kuten esimerkiksi yleiskaavan käyttäminen tuulivoiman rakentamiseen ja mahdollisuus alueelliseen poikkeamiseen. Käytännössä kaavoista valitetaan hallinto-oikeuteen erikseen ja luvista erikseen.

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa voisi osaltaan toteuttaa hallitusohjelman kirjauksia. Puhtaan siirtymän teollisuushankkeen sijoittamislupaa voisi hakea esimerkiksi jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointeihin, mutta ei tuulivoimaan. Tuulivoiman rakentamista koskee rakentamislain 52 §.

Rakentamislain 43 § pitää sisällään mahdollisuuden hakea erikseen sijoittamislupaa, jolla on linkitys eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta (764/2019) ja ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettuun lakiin (252/2017). Sijoittamisluvan pohjalta luotaisiin erillinen puhtaan siirtymän sijoittamislupa, jolla puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllinen tarkastelu voitaisiin tehdä prosessia sujuvoittaen ilman asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Vaikka sijoittamislupa voitaisiin käsitellä yhtä aikaa eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun mukaisten lupien kanssa, voitaisiin puhtaan siirtymän sijoittamislupaa käyttää instrumenttina myös sen ulkopuolella. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan ratkaisisi yhden luukun palvelusta poiketen kuitenkin aina kunta. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa ei olisi ympäristönsuojelulakiin (527/2014) nähden esilupa, vaan kummankin luvan edellytysten täyttyminen ratkaistaisiin itsenäisesti.

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeen määritelmä voisi koskea vain rajattua joukkoa rakentamishankkeita. Pykälän 2 momentissa lueteltaisiin tyhjentävästi, mitä hankkeita puhtaan siirtymän sijoittamislupa voisi koskea. Luettelon 1–5 kohdat vastaisivat tuulivoimaa ja aurinkovoimaalukuun ottamatta ympäristönsuojelu- ja vesiasioiden käsittelystä aluehallintovirastossa annetun lain väliaikaisesta muuttamisesta annetun lain (1144/2022) 2 a §:n mukaista luetteloa.

Luetteloon lisättäisiin implementoitava EU-säädös. Puhtaan siirtymän teollisuushankkeen määritelmä sisältäisi Euroopan nettonollateknologiatuotteiden valmistusekosysteemiä

vahvistavasta toimenpidekehyksestä annetun EU:n asetuksen (nettonollateollisuutta koskeva säädös) artiklojen 8a ja 8b mukaisille alueille tapahtuvan puhtaan siirtymän teollisuushankkeen rakentamisen.

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa sisältäisi alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisen säännöksen, jonka mukaan kenenkään elinympäristön laadulle ei saisi aiheuttaa sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua puhtaan energian siirtymän tarkoitus huomioon ottaen. Puhtaan energian siirtymän sijoittamisluvalla ei saisi myöskään asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka sijoittamisluvalla asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voitaisiin välttää.

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaikutukset olisi niin ikään selvitettävä samoin kuin asemakaavan vaikutukset selvitetään alueidenkäyttölain 9 §:n 2 momentin mukaisesti. Selvitettäviä asioita olisivat suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Puhtaan siirtymän teollisuushankkeen olisi täytettävä kaikki YVA-direktiivin¹⁸ vaikutukset.

Rakentamisluvan myöntäminen on oikeusharkintaa. Rakentamislupa koostuu rakentamislain 43 §:n mukaisesti alueidenkäyttöllisten eli sijoittamisen edellytysten ja olennaisten teknisten vaatimusten eli toteuttamisen edellytysten tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntämistä varten tarvitaan puhtaan siirtymän sijoittamisluvan lisäksi myös toteuttamisen edellytysten tarkastelu, joka voidaan tehdä vasta puhtaan siirtymän sijoittamisluvan ratkaisemisen jälkeen.

43 b §. *Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista.* Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) 5 §:n mukaan Helsingin, Vantaan ja Turun kaupunkien asemakaava-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakentamisluvassa olisi tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Kokeilulaki on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien. Kokeilu on osoittanut, tällä tavoin on voitu yksinkertaistaa ja nopeuttaa rakennuslupakäsittelyä. Poikkeamispäätöksen tarve ennen rakennuslupaa on jäänyt pois silloin, kun tonttijakoa ei ole vielä laadittu eikä tonttia lohkottu. Kokeilulain hyvien kokemusten johdosta käytäntö ehdotetaan säädettäväksi pysyväksi käytännöksi ja laajennettavaksi koskemaan koko Suomen.

46 a §. *Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytykset.* Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytykset pohjautuvat kohtien 1–9 osalta rakentamislain 45 §:n sijoittamisen edellytyksiin muualla kuin asemakaava-alueella. Kohta 10 vastaisi rakentamislain 46 §:n 1 momentin 3 kohtaa. Lisäksi rakentamislain 44 §:n asemakaava-alueen sijoittamisluvan edellytysten mukaisesti säädettäisiin, että jos rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä olisi lisäksi, että purkamisluvan rakentamislain 56 §:n mukaiset edellytykset täytyvät.

¹⁸ Eräiden tiettyjen julkisten ja yksityisten hankkeiden ympäristövaikutusten arvioinnista annetun direktiivin 2011/92/EU, sellaisena kuin se on muutettuna direktiivillä 2014/52/EU (YVA-direktiivi).

Pykälän ensimmäisessä kohdassa ehdotettaisiin säädettäväksi, että rakennuspaikka olisi kooltaan vähintään 1 000 neliometriä. Kunta voisi omassa rakennusjärjestyksessään nostaa pinta-alavaatimusta esitetystä 1 000 neliöstä.

Pykälän toisessa kohdassa säädettäisiin, ettei rakennuspaikalla saisi olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Näiden edellytysten täytyessä voitaisiin rakennuspaikan jatkossakin katsoa olevan tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri.

Pykälän kolmannessa kohdassa säädettäisiin rakennuksen vähimmäisetäisyydestä kiinteistön rajasta. Säännös ilmaisisi vähimmäisetäisyyden suoraan lukuarvona sekä soveltamista koskevana viittauksena liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 44 §:n mukaiseen suoja-alueeseen ja 45 §:n mukaiseen näkemäalueeseen. Vaatimus neljän metrin etäisyydestä kiinteistön rajaon perustuu rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (848/2017) 29 §:n vaatimukseen rakennusten välisestä etäisyydestä. Sen mukaan palon leviämisen rajoittamisesta on huolehdittava rakenteellisin tai muilla keinoin, jos rakennusten välinen etäisyys on alle kahdeksan metriä. Jotta myöhemmin rakentava naapuri ei joutuisi tekemään tavallisuudesta poikkeavia rakenteellisia ratkaisuja rakennukseensa paloturvallisuuden varmistamiseksi, on vähimmäisetäisyyden kiinteistön rajasta oltava neljä metriä taikka ensin rakentavan on ennakoivasti huolehdittava paloturvallisuudesta esimerkiksi palomuurilla.

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettua lakia (503/2005) muutettiin vuonna 2018 (572/2018). Lain 44 §:n mukaan rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella, joka ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Erityisestä syystä voidaan tiesuunnitelmassa määrätyllä tiellä tai tienosalla osoittaa etäisyys 20 metriä lyhyemmäksi taikka pidentää etäisyyttä enintään 50 metriksi sekä enintään 300 metriksi tiehen kuuluvan varalaskupaikan kohdalla ja pituussuunnassa sen kummastakin päästä 750 metrin etäisyydelle ulottuvalla jatkeella. Lain 45 §:n mukaan maantien kaarrekohdassa taikka missä tiehen liittyy toinen maantie tai merkittävä yksityinen tie taikka maantien poikki kulkee rautatie, on rakennusten pitäminen kielletty suoja-alueen ulkopuolellakin sellaisella alueella, jolla näkemäalan vapaana pitäminen sitä rajoittavista esteistä on tarpeen liikenneturvallisuuden vuoksi.

Ratalakia (110/2007) muutettiin myös vuonna 2018 (998/2018). Ratalain 37 §:n mukaan rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan raiteen tai, jos raiteita on useampia, uloimman raiteen keskilinjasta, jollei suoja-aluetta ratasuunnitelmassa erityisestä syystä supisteta tai laajenneta enintään 50 metriksi. Suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka häiritä radanpidolle. Ratalain 38 §:n mukainen rautatien näkemäalue käsittää tasoristeyksessä olevan alueen, jolla näkemäalan vapaana pitäminen sitä rajoittavista esteistä on tarpeen liikenneturvallisuuden vuoksi. Näkemäalueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, joka näkemäalaa rajoittamalla voi aiheuttaa vaaraa liikenneturvallisuudelle.

Niin ikään ilmailulakia (864/2014) muutettiin vuonna 2018 (965/2018). Ilmailulain 158 §:n mukaan mastoa, tuulivoimalaa, nosturia, valaistus-, radio- tai muuta laitetta, rakennusta, rakennelmaa tai merkkiä ei saa asettaa, järjestää tai kohdistaa siten, että sitä voidaan erehdyksessä pitää ilmailua palvelevana laitteena tai merkinä. Rakennelma tai laite ei saa myöskään häiritä ilmailua palvelevia laitteita tai lentoliikennettä tai aiheuttaa muutoin vaaraa lentoturvallisuudelle. Sekaannusta, häiriötä tai vaaraa mahdollisesti aiheuttavan laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamiseen tarvitaan lentoestelupa, jos este:

1) ulottuu yli 10 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee lentopaikan, kevytlentopaikan tai varalaskupaikan kiitotien ympärillä olevan suorakaiteen sisällä, jonka pitkät sivut ovat 500 metrin etäisyydellä kiitotien keskilinjasta ja lyhyet sivut 2 500 metrin etäisyydellä kiitotien kynnyksistä ulospäin;

2) ulottuu yli 30 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1 kohdassa tarkoitetun alueen ulkopuolella mutta kuitenkin enintään 45 kilometrin etäisyydellä ilmailulain 75 §:ssä tarkoitetun lentoaseman mittapisteestä;

3) ulottuu yli 30 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1 kohdassa tarkoitetun alueen ulkopuolelta, mutta kuitenkin enintään 12 kilometrin etäisyydellä varalaskupaikan tai muun lentopaikan kuin ilmailulain 75 §:ssä tarkoitetun lentoaseman mittapisteestä;

4) ulottuu yli 60 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1–3 kohdassa tarkoitettujen alueiden ulkopuolella;

5) läpäisee lentoesterajoituspinnan; tai

6) esteellä on vaikutusta lentomenetelmien estevarakorkeuteen.

Lentoestelupaa ei tarvita lentopaikan pitäjän asettamille tai sen toimeksiannosta asetettaville laitteille, rakennuksille, rakennelmille tai merkeille.

Neljännän kohdan mukaan rakennuskohteen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täytettävä kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset. Korkeatasoinen arkkitehtuuri liittyisi lähinnä vaativaan, erittäin vaativaan tai poikkeuksellisen vaativaan suunnittelutehtävään.

Viidennen kohdan mukaan rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Kuudennessa kohdassa säädettäisiin vedensaannin, jäteveden ja huleveden hoitamisesta. Säännös, jonka mukaan teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia sisältyisi ehdotetun pykälän seitsemänteen kohtaan. Erityisiä kustannuksia ei saisi aiheutua myöskään valtiolle. Pykälän kahdeksannessa kohdassa säädettäisiin, ettei rakentaminen saisi aiheuttaa haittaa naapurille eikä vaikeuttaa naapurikiinteistön rakentamista.

Pykälän yhdeksänneksi kohdaksi ehdotettaisiin vaatimusta, jonka mukaan rakentamisen olisi oltava sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saisi vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Kohdan tarkoituksena ei ole estää rakentamista asemakaavan ulkopuolella sijaiseville alueille, vaan esimerkiksi asumiseen tai taloudelliseen toimintaan liittyvä rakentaminen tulisi sovittaa osaksi ympäristöään. Maisemaan, luonnon- tai kulttuuriympäristöön liittyvät arvot samoin kuin virkistystarpeiden turvaaminen otetaan tavallisesti huomioon yleiskaavoituksessa, joten tällä lainkohdalla on niiden osalta lähinnä täydentävä ja toteava merkitys.

Säädettäväksi ehdotetaan, että kymmenennen kohdan edellytyksenä olisi, että rakentaminen olisi sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta. Liikenneturvallisuuden kannalta keskeisiä näkökohtia olisivat jalankulun ja pyöräilyn tarpeiden turvaaminen sekä yksityisteiden ja tonttiliittymien kytkeytyminen maantieverkostoon. Palvelujen saavutettavuudella tarkoitettaisiin julkisten ja yksityisten palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden sijoittumiseen. Palvelujen saavutettavuus olisi yksi kriteeri, jonka perusteella uuden

rakentamisen sijoittumisedellytyksiä voitaisiin harkita ja ohjata alueiden käyttöä palvelujen järjestämisen kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Yhdennentoista kohdan tarkoituksena on turvata Seveso III -direktiivin¹⁹ 13 artiklan huomioon ottaminen. Sen mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että suuronnettomuuksien ehkäisemisen ja niiden ihmisten terveyteen ja ympäristöön kohdistuvien seurausten rajoittamisen tavoite otetaan huomioon jäsenvaltioiden maankäytön suunnittelussa tai muissa asiaankuuluvissa toimintaperiaatteissa. Ne pyrkivät näihin tavoitteisiin valvomalla muun muassa uusien tuotantolaitosten sijoittamista ja tuotantolaitosten läheisyydessä toteutettavia uusia rakennushankkeita. Kohtaan ehdotetaan säädettäväksi, että vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistavien, käsittelevien tai varastoivien tuotantolaitosten sijoittaminen olisi sopivaa ottaen huomioon sijoituspaikan ympäristön nykyinen ja tuleva alueidenkäyttölain mukaisessa oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus samoin kuin aluetta mahdollisesti koskevat kaavamääräykset.

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytyksenä ei ole, että hankkeen olisi sijoitettava asema- tai yleiskaavan sallimaan paikkaan. Sijoittamisluvan edellytyksenä ei ole myöskään kaavasta myönnetty poikkeamislupa, vaan sijoittamisluvalla voidaan ohittaa kaavoitus.

56 §. Purkamisluvan edellytykset. Purkamisluvan myöntäminen säädettäisiin selvyuden vuoksi suoraan kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Koska rakennusvalvonta voisi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen, kysymyksessä olisi tarkoituksenmukaisuusharkinta. Velvollisuutta luvan myöntämiseen ei olisi, vaan rakennusvalvontaviranomainen voisi käyttää harkintavaltaa.

Rakennuksen, jota ei olisi suojeltu lain nojalla, voisi purkaa asema-, yleis- tai maakuntakaavan sen salliessa. Kaava ei kuitenkaan saisi olla vanhentunut eli vanhempi kuin 13 vuotta. Kaavoittamattomalla alueella sekä alueella, jonka kaava olisi vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saisi aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Purkamislupa voitaisiin myöntää *3 momentin* mukaan muun kuin suojellun rakennuksen purkamiseen aina tilanteessa, jossa rakennukselle ei olisi enää osoitettavissa käyttötarkoitusta ja purettavaksi aiottu rakennus olisi huonokuntoinen eikä sen korjaaminen olisi enää kustannustehokasta. Purkaminen voisi tulla kysymykseen, jos rakennus lisäksi sijaitisi kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan eikä esimerkiksi pankista saisi enää lainaa rakennuksen korjaamiseen. Kaikkien edellä mainittujen kolmen edellytyksen pitäisi täytyä yhtä aikaa. Olennaista rakennuskohteen purkamiselle tällä perusteella olisi se, että purkaminen johtaisi purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrättämiseen. Pienikin määrä riittäisi kriteerin täyttymiseen. Kiertotalousnäkökulman huomioon ottaminen olisi olennaista erityisesti tilanteissa, joissa olisi taloudellisesti järkevää hyödyntää purkujäte esimerkiksi kaupunkirakennetta tiivistettäessä. Kaavalla tai lain nojalla jo suojellun rakennuksen purkaminen tällä perusteella ei olisi mahdollista. Sen sijaan tällä perusteella purkaminen olisi mahdollista, vaikka kaavoittamattomalla alueella purkaminen voisi aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle taikka

¹⁹ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2012/18/EU, annettu 4 päivänä heinäkuuta 2012, vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjunnasta sekä neuvoston direktiivin 96/82/EY muuttamisesta ja myöhemmästä kumoamisesta ETA:n kannalta merkityksellinen teksti

purkaminen voisi vaikeuttaa rakennetun ympäristön tulevaa suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuksesta olisi pidettävä huolta rakentamislain 140 §:n mukaisesti. Jos suojeltu rakennus olisi kuitenkin vaarallisen huonossa kunnossa, voisi rakennuksen omistaja hakea purkamista varten poikkeamislupaa, jolloin kunta harkitsisi, olisiko purkamiselle erityinen syy. Kaavassa tai muun lain nojalla suojellun rakennuksen purkaminen edellyttää normaalisti poikkeamislupaa tai kaavan muuttamista.

Vuosikirjapäätös KHO 2021:185 koski Valkeakosken tehdasaluetta, joka kuului osana Museoviraston inventoiman valtakunnallisesti merkittävän rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) kohteeseen. Vuonna 2017 hyväksytyssä maakuntakaavassa oli laaja aluerajausmerkintä (RK), joka koski muun ohella edellä mainittua RKY-aluetta. RK-merkintään liittyi suunnittelumääräys, jonka mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa rakentamisessa ja käytössä oli varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Alueen rakennuksia ja rakennelmia ei ollut suojeltu. Vuosikirjapäätöksen KHO 2021:185 lopputulokseen, jossa purkamisluvan myöntämiselle ei ollut esteitä, vaikutti paitsi kunnan haluttomuus laatia alueelle rakennusten säilymistä turvaavaa suojelukaavaa, myös rakennusten merkittävästi heikentynyt kunto ja vaikeudet löytää tilojen ominaisuuksien vuoksi käyttäjää, joka olisi voinut ylläpitää rakennuksia. Vakiintuneen käytännön mukaisesti rakentamislain purkamislupajärjestelmän tarkoituksena ei ole luoda rakennusten purkamista rajoittavaa järjestelmää, vaan varmistaa, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa kaavalla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisella suojelupäätöksellä. Vakiintunutta oikeuskäytäntöä kuvaavat myös tapaukset KHO 2021:82 ja KHO 2020:158. Tältä osin maankäyttö- ja rakennuslain aikaista vakiintunutta käytäntöä on tarkoitus jatkaa.

Rakennus voidaan suojella kaavalla tai lain nojalla. Jos rakennusta ei ole suojeltu, sen saa lähtökohtaisesti purkaa, kunhan kaava ei ole vanhentunut. Kaavoituksessa selvitetään rakennusten mahdollinen suojelutarve. Tarkoituksena olisi varmistaa, että rakennuksen suojelua koskeva asia saataisiin ratkaistua kohtuullisessa ajassa kaavaratkaisulla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukaisella suojelupäätöksellä (KHO 2002:73 ja 74). Asemakaavan ajanmukaisuus voi nousta kysymykseksi purkamislupaa harkittaessa muun muassa yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen tai kulttuuriympäristön arvoja koskevan inventoinnin perusteella ja voidaan olla tilanteessa, jossa on syytä ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneen asemakaavan uudistamiseksi. Rakennusten suojeleminen kaavoituksen keinoin on asemakaava-alueella ensisijaista suhteessa rakennusperintölain mukaiseen suojeluun.

Pykälän 4 momentin mukaan kunta voisi myöntää luvan purkaa asemakaavalla suojellun, kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistaman rakennuksen, jos rakennus ei olisi enää teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa, purkaminen johtaisi joko purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, eikä rakennus olisi valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Kaikkien edellytysten olisi täyttyttävä yhtä aikaa. Kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön olisi pitänyt omistaa rakennus vähintään kymmenen vuotta ennen purkamisluvan myöntämistä. Tällä pyrittäisiin estämään se, että rakennuksia myytäisiin kunnalle lähinnä purkamista varten.

Teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavuudella tarkoitettaisiin rakentamislain 37 §:ssä mainittuja asioita. Teknisesti toteutettavalla tarkoitetaan ratkaisua, joka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että muun muassa kosteustekniset, palotekniset, äänitekniset sekä sisäilmasto-olosuhteiden ominaisuudet eivät heikkene. Toiminnallisesti toteutettavalla ratkaisulla tarkoitetaan ratkaisua, jonka seurauksena rakennuksen käyttäminen aiottuun

käyttötarkoitukseensa ei merkittävästi heikkene verrattuna alkuperäiseen ratkaisuun. Taloudellisesti toteutettavalla tarkoitetaan tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa olevaa ratkaisua. Näitä edellytyksiä sovelletaan teknisten vaatimusten täyttämässä. Rakennuksen purkaminen voisi tulla kysymykseen esimerkiksi tilanteessa, jossa RKY-merkinnällä varustettu koulu tai päiväkotitoimi olisi niin huonossa kunnossa, ettei sitä saa käyttää.

Rakennuksen tai alueen valtakunnallinen tai maakunnallinen merkittävyys voi käydä ilmi useista eri lähteistä. Arvo voi perustua inventointiin, erilaisiin selvityksiin, asiantuntijan tai viranomaisen lausuntoon tai päätökseen. Valtakunnallisella merkittävyydellä tarkoitetaan asemaa, joka kohteella on, kun se on arvioitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi koko maan laajuisen tarkastelun perusteella. Maakunnallisella merkittävyydellä tarkoitetaan asemaa, joka kohteella on, kun se on arvioitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi maakunnan laajuisen tarkastelun perusteella. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit, jotka koskevat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) muodostavat tietopohjan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisten kulttuuriympäristön arvojen huomioimiselle rakennetussa ympäristössä. Merkittävä osa maakunnallisesti merkittävien rakennusten ja alueiden inventoinneista laaditaan maakuntakaavoituksen taustaselvitysten yhteydessä. Kulttuuriympäristöselvityksiä tehdään myös muilla kaavatasoilla ja maakunnallinen arvo voi tulla esiin myös rakennushistoriaselvityksessä. Kuten valtakunnallisten arvojen kohdalla, maakunnallinen merkittävyys voi ilmetä myös asiantuntijan tai viranomaisen lausunnosta (esimerkiksi alueellinen vastuumuseo tai Museovirasto). Näin ollen kaavamerkintä ja kaavamääräys tai rakennussuojelupäätös voi maakunnallisen merkittävyyden osalta perustua kyseiseen lausuntoon. Valtakunnallisesti merkittäviä kohteita ovat esimerkiksi Eduskuntatalo, Finlandia-talo, Turun tuomiokirkko, Helsingin rautatieasema, Jokioisten kartano, Vaasan korkeakoulun alueen rakennukset, Nurmijärven Kiljavan sairaala ja Paimion parantola. Maakunnallisesti merkittäviä kohteita ovat esimerkiksi Lauttasaaren kartano, Villa Solkulla Espoo, Skogsterin tavaratalo Hämeenlinna, Jyväskylän Pyhän Olavin kirkko, Laukaan Kuhankosken 1920-luvun laitosrakennukset, Hattulan vanha kirkko.

Viides momentti sisältää liittynän jätelakiin ja ilmastomuutoksen torjuntaan. Rakennusalan kiertotaloutta on lisättävä ilmastomuutoksen torjunnan näkökulmasta. Purkaminen on järjestettävä niin, että mahdollisimman moni rakennustuote on käytettävissä uudelleen tai kierrätettävissä.

59 §. *Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamislupaan ja loppukatselmuksen yhteydessä.* Pykälässä säädettäisiin edelleen kunnan oikeudesta myöntää lupa poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Pykälän otsikkoa ehdotetaan muutettavaksi siten, että luvan voisi myöntää myös tämän lain 122 §:n tarkoittamassa loppukatselmusvaiheessa. Lisäys pykälän otsikkoon esitetään tehtäväksi sen vuoksi, että esityksen mukaan tiettyjen olennaisten teknisten vaatimusten toteutuminen osoitetaan vasta loppukatselmusvaiheessa, ei vielä rakentamislupaa haettaessa. Esimerkiksi rakennuksen vähähiilisyttä ohjaavien uusien rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvojen alittuminen olisi osoitettava ilmastaselvityksellä vasta loppukatselmusvaiheessa, kun rakennus on valmistunut. Raja-arvon alittumista ei esityksen mukaisesti todennettaisi rakentamislupavaiheessa, minkä vuoksi kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle olisi syytä varata mahdollisuus myöntää vähäinen poikkeama määräykseen, kuten raja-arvon vähäiseen ylittämiseen, myös loppukatselmusvaiheessa. Muutoin ei ole esitetty laajennuksia tai tarkennuksia 59 §:n mukaiseen kunnan oikeuteen, vaan se ainoastaan ulotettaisiin saman sisältöisenä loppukatselmusvaiheeseen. Jatkossakin olisi lain mukaisesti otettava huomioon se, mitä lain 57 §:ssä poikkeamisesta säädetään. Rakennuksen teknisiä ja niitä vastaavia

ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

61 §. Rakentamislupahakemus. Pykälän 1 momentin toinen kohta muutettaisiin siten, että rakennuksen rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa laadittaisiin pääpiirustustasoisena. Pääpiirustukset on vakiintunut termi suunnitelmille, joiden pohjalta viranomaisen arvioi luvan myöntämisen edellytyksiä. Kolmiulotteista rakennuksen suunnitelmamallia voidaan hyödyntää rakentamisen edellytysten koneellisessa tarkistamisessa. Esimerkiksi mallista voidaan tutkia täyttääkö suunnitelma voimassa olevat rakentamismääräykset ja alueen kaavan vaatimukset. Poikkeamistarpeet pystytään käsittelemään koneellisesti. Tämä sujuvoittaa rakentamisluvan käsittelyä. Pääpiirustukset on yläkäsite rakennussuunnitelmalle, johon kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset. Rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä on annettu ympäristöministeriön asetus 12.3.2015 (216/2015). Asetus säätää pääpiirustusten sisällöstä ja esitystavasta seuraavasti: ”Rakennuslupahakemuksen liitteenä oleviin pääpiirustuksiin on sisällyttävä riittävät tiedot sen arvioimiseksi, täyttävätkö ne rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.” Lisäämällä kohtaan pääpiirustustason tarkennus pyritään välttymään siltä, ettei rakentamisluvassa edellytettäisi laajempia tai tarkempia suunnitelmatietoja, kuin luvan arvioimiseksi on tarpeen. Lisäksi pyritään välttymään siltä, että tietomallin tiedot ja rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustuksen tiedot tuotettaisiin kahdella erillisellä päällekkäisellä prosessilla. Rakennussuunnitelma on tarkoituksenmukaista tuottaa yhdellä ohjelmistolla, josta viedään rakentamislupahakemuksessa tarvittavat otteet pääpiirustuksiksi ja suunnitelmamalliksi ja muiksi koneluettaviksi tiedoiksi.

Rakennuksen suunnitelmamallin olisi sisällytettävä vähintään samat tiedot kuin rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset. Jos pääpiirustukset ja suunnitelmamalli poikkeaisivat toisistaan, pääpiirustusten tiedot ovat ensisijaisia ja hierarkiassa mallin edellä. Suunnitelmamalli on toimitettava rakentamislupahakemuksen liitteenä vain, jos rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset on tuotettu tietomallityökaluilla. Muuten suunnitelmamallin tiedot toimitetaan muussa koneluettavassa muodossa. Muu koneluettava muoto on esimerkiksi määrämuotoinen luettelo rakennuksen rakennussuunnitelman sisältämistä keskeisistä tiedoista. Muista luvanvaraisista rakennuskohteista kuin rakennuksista ei välttämättä laadita rakennuksille ominaisia suunnitelmia. Tällöin olisi riittävää, että lupaviranomainen saisi kulloinkin tarkoituksenmukaisella tavalla laaditun selvityksen kohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen. Selvitys voi olla laadittu tietomallina tai muulla havainnollisella tavalla. Pääpiirustusten varmentamista koskevaksi allekirjoitukseksi voitaisiin katsoa myös sähköinen tunnistautumisen.

Pykälän 1 momentin 2) kohdassa edellytetty suunnitelmamalli olisi toimitettava rakentamislupahakemuksen liitteenä vain, jos rakennussuunnitelmat tai rakennuspiirustukset olisi tuotettu tietomallityökaluilla. Yleisimmät käytössä olevat työkalut ovat ArchiCAD, Revit ja Vertex. Koska kyseessä on julkishallintoon rakennuslupahakemuksen liitteeksi toimitettava asiakirja, olisi sen oltava pitkäaikaissäilytykseen kelpaava tiedostomuotoinen asiakirja. Arkistolaitos on toistaiseksi hyväksynyt rakennuslupahakemuksen liitteeksi hyväksyttävän asiakirjan avoimeen formaattiin ja standardiin perustuvaksi muodoksi IFC4.0, johon toimitettava asiakirja on tallennettava. Tunnistetiedoiltaan ja sisällöltään suunnitelmamallin on sisällytettävä vähintään samat tiedot kuin rakennussuunnitelmat ja rakennuspiirustukset.

Pääpiirustustasoisien suunnitelmamallin vaihtoehtona olisi tietojen toimittaminen koneluettavassa muodossa. Tietojen sisältö ja käyttötarkoitukset, jotka rakentamisen yhteydessä olisi toimitettava julkishallinnon eri viranomaisten käyttöön, määritellään eri laeissa tai

säännöksissä. Nykyisin tärkein rakentamisesta kunnista valtionhallintoon välitettävä tietokokonaisuus ovat rakennus- ja huoneistotiedot.

Koneluettavalla muodolla tarkoitettaisiin tiedonhallintalain (488/2023) 2 §:n 14-kohdan mukaan tiedostomuotoa, jonka rakenne mahdollistaa sen, että ohjelmistot pystyvät helposti yksilöimään, tunnistamaan ja poimimaan siitä tietoaineistoja, yksittäisiä tietoja sekä niiden rakenteita. Rakentamislain 73 §:ssä on säädetty, että kunnan on toimitettava rakennuksen suunnitelmamalli, rakennuksen toteumamalli ja tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa siten, että ne ovat muiden viranomaisten saatavilla rajapintoja käyttäen.

Tämä koskisi toimitettavan koneluettavan tiedon lisäksi tietomallimuotoista tietoa. Jos kunnalla olisi valmiudet luotettavasti lukea tiedot suunnitelmamallin kolmiulotteisesta suunnitelmasta, rakentamishankkeeseen ryhtyvän ei tarvitsisi toimittaa kuntaan erillistä koneluettavaa tiedostoa vaadittavista tiedoista. Kunnat ovat alkaneet kehittää lupa-asiointijärjestelmiään, jotta suunnitelmamallien tietoja voitaisiin mahdollisimman paljon hyödyntää lupaprosessissa.

Rakentamislupahakemukseen tarvitaan selvitys siitä, että luvan hakija hallitsee rakennuspaikkaa kokonaisuudessaan. Tällä pyritään välttämään haasteellisia juridisia tilanteita, joihin omistussuhteen epäselvyyden vuoksi saatettaisiin joutua. Rakennuspaikan hallinta on tavallisesti selvä ja yksiselitteinen asia, mutta voi toisinaan aiheuttaa haastaviakin tilanteita. Esimerkkinä koko rakennuspaikan hallinnasta voisi mainita korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksen KHO 2011:84. Rakentamishankkeen moninaisuus huomioon ottaen tarvitaan säännös, joka mahdollistaa tapauskohtaisesti edellyttää lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittavia olennaisia muitakin selvityksiä kuin pykälässä erikseen mainittuja.

Muita selvityksiä rakennusvalvontaviranomainen voisi edellyttää vain perustellusta syystä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi pyytää hakijaa täydentämään rakentamislupahakemusta ja sen liitteitä vain perustellusta syystä. Syyn tulee liittyä rakentamislupahakemuksen käsittelyyn ja sen käsittelyssä vaadittaviin tietoihin.

Rakennusvalvonnan on erotettava toisistaan neuvonta ja ohjaus sekä normienmukaisuuden valvonta. Neuvonta ja ohjaus ovat osaamiseen perustuvaa vapaaehtoisesti noudatettavaa rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluvaa toimintaa. Se merkitys korostuu, jos hakijana on kertarakentaja, jolla ei ole alan koulutusta tai kokemusta. Normien mukaisuuden valvonta taas käsittää rakennusvalvonnan velvollisuuden puuttua julkisen edun kannalta olennaisiin rakentamislain tai sen perusteella annettujen määräysten vastaisuuksiin. Lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen on annettava ratkaisu hakijan esittämään perusteltuun hakemukseen määräyksistä poikkeamiseen.

Rakentamisen normit vaihtelevat sisällöltään ja tarkkuudeltaan. Usein kaavat ja normit ovat sisällöltään ja sanuodoltaan väljiä ja antavat mahdollisuuden useisiin tulkintoihin. Tällöin rakentamislupakäsittelyssä on hyväksyttävä hakijan esittämä ratkaisu, ellei se ole selkeästi säännöksen vastainen. Hyvän rakennustavan osalta rakennusvalvonnan mahdollisuus puuttua suunnitelmien sisältöön muutoin kuin neuvonnalla ja ohjauksella on vielä rajatumpi. Rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole yleisesti valvoa rakentamismääräysten noudattamista. Rakennusvalvonta valvoo määräysten noudattamista vain pistokoemaisesti. Rakentamislupapäätös ei sellaisenaan merkitse oikeutta poiketa kaavamääräyksistä tai rakentamisen normeista, vaan poikkeamisista on aina tehtävä erillinen hakijan esittämä perusteltu päätös. Vastuu suunnitelmien normien ja hyvän rakennustavan mukaisuudesta on yksiselitteisesti hakijalla ja suunnittelijoilla.

Rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta edellyttävät, että rakennuskohteen rakennussuunnitelmista toimitetaan tietomalli tai tiedot koneluettavassa muodossa. Tietomallin tai tietojen koneluettavuuden avulla voidaan myös täyttää ne rakennuskohteen elinkaareen liittyvät tietotarpeet, joilla varmistetaan rakennuksen käytönaikaisen huollon ja korjaamisen dokumentointi.

Rakennuksen perustamis- ja pohjaolosuhteet ovat olennainen lähtökohtatieto rakennuksen suunnittelulle. Ilmastonmuutoksen mukanaan tulevat sääolojen muutokset korostavat entisestään tarvetta selvittää huolellisesti tarvittavat toimenpiteet, jotta rakennuksen perustukset toteutetaan kestävästi ja ottaen myös huomioon rakennuspaikkaan mahdollisesti liittyvät riskilliset olosuhteet.

Energiaselvitys on keskeinen keino osoittaa määräysten edellyttämien energiatehokkuusvaatimusten täytyminen. Kun rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaan tarvitaan energiatodistus, on se myös esitettävä rakentamislupaa haettaessa. Ainoastaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen energiatodistusrekisterissä sähköisesti allekirjoitettu energiatodistus on kelvollinen. Energiaselvitys, mukaan luettuna energiatodistus, on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.

Ehdotuksessa esitetään sujuvoitettavan rakentamislupahakemusmenettelyä siten, että uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen olisi osoitettava ilmastaselvityksellä vasta loppukatselmusvaiheessa. Ilmastaselvitystä ei tarvitsisi esityksen mukaan esittää rakentamislupaa haettaessa, minkä vuoksi tästä pykälästä poistettaisiin sitä koskeva maininta.

Ehdotuksessa esitetään muutettavaksi rakentamislakia niin, että lain 39.2 §:n mukainen rakennuksen materiaaliseloste korvattaisiin pääpiirustasoisella rakennustuoteluettelolla. Luettelosta säädettäisiin tarkemmin osana vähähiilisyttä sääntelevää lain 38 §:ää. Tämän takia tässä pykälässä mainittu materiaaliseloste korvattaisiin rakennustuoteluettelolla. Rakentamislupavaiheessa olisi laadittava vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo, joka olisi myös päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten. Rakennustuoteluettelo laadittaisiin silloin, jos rakennukselle olisi laadittava ilmastaselvitys. Rakennustuoteluettelo olisi toimitettava, ilmastaselvityksestä poiketen, jo rakentamislupaa haettaessa eritoten siitä syystä, että sitä voitaisiin poikkeustilanteissa hyödyntää valmiuslain mukaiseen välttämättömän rakentamisen turvaamiseen ennen kaikkea rakennustuotteiden ostoluvan kannalta. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä olisi tarkastaa, että luettelo on asianmukaisesti laadittu.

Rakennuspaikan terveellisuuden ja korkeussuhteiden selvittäminen on edellytys sille, että rakennus voidaan suunnitella ja toteuttaa kosteusvauriot välttäen. Rakennuspaikan tietoja tarvitaan myös suunniteltaessa määräysten edellyttämää rakentamishankkeen kosteudenhallintaselvitystä.

Korjausrakentamisessa on tärkeää selvittää riittävän varhaisessa vaiheessa rakennuksen kunto, jotta korjaustyön suunnittelu perustuu todellisiin lähtötietoihin. Tavallista on, että vaativammissa korjaushankkeissa paljastuu työn aikana seikkoja, joita ei kaikkia ole voitu ennakoita. Tämä ei kuitenkaan vähennä rakennuksen kunnan etukäteisselvittämisen tärkeyttä. Mitä tarkemmin tiedot ovat etukäteen selvillä, sitä paremmin pystytään muun muassa korjaushankkeen yksityiskohdat ja myös kustannukset ennakoimaan.

Mikäli rakentamislupaan liittyy merkittävää purkamista, on tehtävä tältä osin purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys.

Pykälän viimeinen momentti säilyisi nykyisellään ja sisältäisi ympäristöministeriölle asetuksenantovaltuutuksen täsmentää pääpiirustusten ja selvitysten sisältöä ja esitystapaa sekä tietomallimuotoisia suunnitelmia. Asetuksenantovaltuutuksen olisi tarkoitus yhdenmukaistaa ja sujuvoittaa lupakäytäntöjä eri rakennuslupaviranomaisissa.

62 §. *Sijoittamislupahakemus.* Pykälään tehtäisiin tekninen korjaus. Sana ”massasta” muutettaisiin sanaksi ”massoittelusta”, josta selvästikin on kysymys.

63 a §. *Kuuleminen ja tiedottaminen puhtaan siirtymän sijoittamislupasta.* Puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemukseen liittyvä kuulemista ja tiedottamista koskeva sääntely pohjautuu rakentamislain 63 ja 64 §:in säännöksiin rakentamislupaan, poikkeamislupaan ja maisematyölupaan liittyvästä kuulemisesta.

Kunnan tehtävänä olisi ilmoittaa puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen vireille tulosta sekä kuulla naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voisi huomattavasti vaikuttaa. Luvan hakija voisi halutessaan esittää selvityksen naapureiden kuulemisesta. Tällöin viranomaisen arvioisi selvityksen luotettavuuden hallintolakia noudattaen. Ympäristövaikutusten arvioinnista annettu laki edellyttää laajempaa kuulemista, joten näissä tapauksissa mahdollisuus mielipiteen esittämiseen hakemuksesta olisi varattava myös kunnan jäsenille ja osallisille. Luvan hakijan velvoite tiedottaa lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla koskisi myös puhtaan siirtymän sijoittamislupaa. Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta samoin kuin muidenkin lupamuotojen osalta.

68 a §. *Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä.* Rakennusvalvontaviranomaiselle säädettäisiin kolmen kuukauden määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelyyn. Poikkeuksellisen vaativan rakentamishankkeen rakentamislupahakemus ja puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemus olisi ratkaistava kuuden kuukauden kuluessa. Aika alkaisi kulua siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn sekä päättyisi lupapäätöksen antamiseen.

Määräaika rakennusvalvonnan käsittelylle kattaisi kaikki hakemuksen valmistelun toimenpiteet, joissa rakennusvalvonta on prosessin omistajana. Jos rakentamisluvan käsittelyyn liittyy varsinaisesta lupaprosessista irrallisia prosesseja, kuten esimerkiksi kesken oleva YVA-menettely, luonnon- tai rakennusosuudelle tai muu erillislakien vaatimukseen liittyvä prosessi, ne otetaan tarvittaessa huomioon määräaika laskettaessa. Määräaika kattaa kaikki lausunnot, jota päätöksentekijä hankkii oman päätöksentekonsa tueksi esimerkkinä kaupungin sisäiset ja pelastuslaitoksen lausunnot. Näiden osalta rakennusvalvonnalla on prosessin omistajana velvollisuus kiirehtiä lausuntoja erityisesti, jos ne ovat pakollisia rakentamisluvan käsittelylle. Rakentamisluvan käsittelyyn saattaa myös liittyä rakennusvalvonnan sisäisiä prosesseja, jotka sisältyvät lupahakemuksen käsittelyaikaan. Useissa isoissa kaupungeissa on esimerkiksi kaupunkikuvallisia ja teknisiä toimielimiä. Rakentamislaki ei tunne niitä, mutta niiden kannanotoista voi olla hyötyä hakijalle hänen kehittäessään hanketta. Näiden sisäisten toimielinten kannanotot ovat ohjausta ja neuvontaa, mutta eivät hakijaa sitovia. Sisäisten toimielinten käsittelyt tai käsittelyajat eivät ole peruste määräajan pidentämiselle. Suurissa kaupungeissa on lupapäätäjillä tai esittelijöillä yleensä riittävä pätevyys lupahakemuksen käsittelyyn itsenäisesti.

Suunnittelutehtävän vaativuudeltaan poikkeuksellisen vaativien ja erityisen vaativien sekä puhtaan siirtymän rakentamishankkeiden lupahakemukset ja lupaprosessit voivat usein sisältää lupakäsittelyaika pidentäviä seikkoja. Hankkeet ovat vaikutuksiltaan, merkittävyydeltään ja

vaativuudeltaan sellaisia, jotka edellyttävät myös rakennusvalvonnalta enemmän aikaa lupakäsittelyssä. Tämän vuoksi määräaika rakentamisluvan käsittelylle näissä lupahakemuksissa olisi kuusi kuukautta.

Rakentamislain 61 §:n mukaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen lainkohdan mukaiset liitteet. Vaadittavien rakennuskohdekohtaisten liitteiden määrä on varsin vakiintunut. Määräaika alkaisi kulua, kun kaikki pakolliset liitteet on toimitettu rakennusvalvontaan. Epäselvissä tilanteissa hakijan on syytä todeta, milloin tarvittavat liitteet on toimitettu ja määräajan laskenta alkaa. Samoin rakennusvalvonnan on joutuisasti ilmoitettava, mikäli jokin välttämätön liite puuttuu.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta kaavoituksen noudattamista ja rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä rakentamislainsäädännössä tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Rakentamisluvan myöntämisessä on keskeistä huolehtia rakennuksen kaavanmukaisuudesta ja rakentamislain 5 §:ssä tarkoitetuista rakentamisen ohjauksen lähtökohtien toteutumisesta. Pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija vastaavat suunnitelmien ja pääpiirustusten rakentamislain ja sen perusteella annettujen määräysten mukaisuudesta. Lupahakemuksesta ja toimitetuista liitteistä ilmenee lähtökohtaisesti lupakäsittelylle tarpeelliset tiedot.

Rakennusvalvonta voi vaatia perustellusta syystä täydentämään hakemusta tai sen liitteitä. Lisäksi rakennusvalvonta voi perustellusta syystä pistokoeluonteisesti pyytää toimitettuihin asiakirjoihin täydennyksiä tai erityisestä syystä pyytää myös täydentäviä liitteitä. Nämä pyynnöt eivät kuitenkaan pysäytä määräajan kulumista, elleivät pyynnöt ole olennaisia lupahakemuksen käsittelyn jatkamisen kannalta.

Rakennuslupaprosessi on vain osa koko luvitusprosessia. Joissain kunnissa on mahdollista saattaa samanaikaisesti sekä rakennuslupa että tarvittava poikkeamispäätös vireille. Tällöin poikkeamispäätöksen odottaminen kasvattaa näennäisesti käsittelyaikaa, vaikka hakijan kannalta käsittelyn kokonaisaika (poikkeamispäätös ja rakennuslupa) jää lyhyemmäksi verrattuna siihen, että asiat käsiteltäisiin eri aikaisesti, eli ensin odotettaisiin poikkeamispäätös, jonka jälkeen vasta rakennuslupa kirjattaisiin käsiteltäväksi. Tämän tyyppiset seikat on otettava huomioon lupakäsittelyaikaa lisäävinä tekijöinä.

Lupamaksun palautus olisi 20 prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta. Lupamaksu määrätään yleensä taksaan perustuen rakentamislupapäätöksen yhteydessä. Kunnan olisi omaaloitteisesti suoritettava palautus, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta. Kunta voisi myös huomioida viivästyksen aiheuttaman maksunpalauttamisen alentamalla lupamaksua laskutuksen yhteydessä. Näyttö siitä, että yli kolmen kuukauden viivästys on johtunut hakijasta, olisi rakennusvalvonnalla.

Usein hakija itse pyytää hakemuksen keskeytystä. Hakijasta riippuvan muun syyn tulee olla niin olennainen, että rakennusvalvonta ei miltään osin ole voinut jatkaa lupahakemuksen käsittelyä.

69 §. Erityissuunnitelman toimittaminen. Pykälä muutettaisiin vastaamaan pitkälti maankäyttö- ja rakennuslain 134 a §:ää. Rakentamislain lähtökohtana oli, että rakennusvalvontaviranomainen ei voi vaatia erityissuunnitelmia. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai pääsuunnittelija toteaa, että jokin erityissuunnitelma tehdään, se on myös toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvonnan työssä on keskeistä määrittellä eri suunnitelmien vaativuus ja valvoa, että kyseisellä suunnittelijalla on lain vaatima kelpoisuus tehtävään. Suunnitelmien toimittamisella varmistetaan, että suunnitelma on tehty asianmukaisesti ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa

suunnitelmien sisältöä vain pistokoelonteisesti ja puuttua havaitsemaansa selkeään rakentamismääräysten vastaisuuteen. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen tekee päätökset hakijan esittämiin perusteltuihin poikkeamiin rakentamismääräyksistä.

Rakennuskohteen laadusta ja laajuudesta riippuen tarvitaan erityissuunnitelmia. Erityissuunnitelmat eivät ole lupakäsittelyn edellytyksenä eivätkä ne kuulu viranomaisen tarkastusvelvollisuuden piiriin. Erityissuunnitelmia ei viranomaisen toimesta hyväksytä. Erityissuunnitelmia ovat useimmiten rakennesuunnitelmat sekä ilmanvaihto- ja kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistosuunnitelmat.

Pykälää muutettaisiin niin, että rakennusvalvontaviranomainen voisi perustellusta syystä määrätä, että rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat olisi laadittava ja toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Määräyksen voisi antaa rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana.

Ennallaan säilyisi ajatus siitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai pääsuunnittelijan olisi toimitettava erityissuunnitelma ennen kyseiseen työvaiheen ryhtymistä. Tärkeää on, että tarvittavat erityissuunnitelmat laaditaan ja toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ajoissa ennen kyseisen työvaiheen aloittamista. Erityissuunnitelmien hyöty on kyseenalainen, jos ne laaditaan niin myöhäisessä vaiheessa, ettei niitä pystytä hyödyntämään kulloinkin kyseessä olevan erityissuunnitelman mukaista työvaihetta toteutettaessa. Kuten rakennussuunnitelman tiedot, erityissuunnitelman tiedot toimitettaisiin piirustuksiin ja vastaavin suunnitelmassa käytetyn suunnitelman mallin tai koneluettavien tietoin. Mikäli malli on laadittu yleisten tietomallivaatimusten mukaisesti ja sisältää riittävät tiedot koneellista tarkistusta varten, voidaan sitä hyödyntää rakennusvalvonnan prosesseissa puoli- ja täysautomaattisesti.

71 §. Rakennuksen toteumamalli. Koska päävastuullista toteuttajaa koskeva 95 § kumottaisiin, pykälää muutettaisiin siten, että vastuu toteumamallista rakennustöiden aikana siirtyisi päävastuulliselta toteuttajalta rakentamishankkeeseen ryhtyvälle. Pykälässä edellytettäisiin edelleen, että toteumamallia varten suunnitelmiin päivitetäisiin rakennustöiden toteutuksen mukaiset muutokset. Koska suunnitelman malli tehtäisiin pääpiirustustasoisena, myös toteumamalli olisi pääpiirustustasoinen.

75 §. Ympäristövaikutusten arviointi. Pykälään esitetään tehtäväksi tekninen muutos niin, että ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (252/2017) 29 a §:ää koskevassa informatiivisessa viittauksessa mainittu viranomainen, jolle lupahakemus ja päätös tulee lähettää, muutettaisiin ympäristöministeriöstä Suomen ympäristökeskukseksi.

75 a §. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaikutusten arviointi. Vaikutusten arviointia koskeva säännös pohjautuu alueidenkäyttölain 9 §:n säännökseen. Alueidenkäyttölain 9 §:n 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Alueidenkäyttölain 9 §:n 3 momentin mukaan hankkeen ympäristövaikutukset voidaan arvioida kaavoituksen yhteydessä ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (252/2017) 3 §:ssä tarkoitettua hankkeen toteuttamiseksi.

Rakentamislain 75 a §:ssä ehdotetaan säädettäväksi, että puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä selvitetäisiin kaavoitusta vastaavasti suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset niin, että selvityksessä otettaisiin huomioon yhdyskuntataloudelliset,

sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arviointi olisi yhtä kattavaa kuin kaavoituksen yhteydessä.

Kaavoitusta vastaavasti YVA-arviointi voitaisiin tehdä puhtaan siirtymän sijoittamisluvan yhteydessä. Tällöin noudatettaisiin rakentamislain 75 §:ssä säädettyä menettelyä ympäristövaikutusten arvioinnista. Ehdotuksen tavoitteena on vähentää samaa hanketta koskevia useita viranomaismenettelyjä.

82 §. *Suunnittelutehtävän vaativuusluokat.* Pykälän 2 momentissa säädetään suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä. Suunnittelijan pätevyyden on vastattava suunnittelutehtävän vaativuusluokkaa. Olennaista on, että koulutus on laajuudeltaan ja sisällöltään oikeassa suhteessa suunnittelutehtävän vaativuusluokkaan nähden.

Pykälään on jo sisältynyt asetuksenantovaltuus antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä. Valtioneuvoston asetustaso on tarpeen tilanteissa, joissa asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä laajakantoisista ja periaatteellisesti tärkeistä asioista sekä niistä muista asioista, joiden merkitys sitä vaatii. Suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisellä ja sitä vastaavalla pätevyydellä voi olla vaikutusta henkilön mahdollisuuteen harjoittaa ammattiansa. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus on tarpeen säätää valtioneuvostolle.

Maankäyttö- ja rakennuslain aikana opintojen laajuustiedot on annettu ohjeena, ei asetuksena. Asetuksenantovaltuuden täsmennyksellä varmistetaan lainsäätäjän tarkoittama tulkinta siitä, että suunnittelutehtävien vaativuusluokan edellyttämistä opinnoista voidaan antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

Rakentamislain 83 § koskee suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksia. Kelpoisuudella tarkoitetaan sitä, onko tietyn pätevyystason omaava henkilö kelpoinen toimimaan suunnittelijana kyseisessä rakentamishankkeessa. Arvioidessaan suunnittelijan kelpoisuutta rakennusvalvontaviranomainen vertaa suunnittelijan pätevyyttä suunnittelutehtävän vaativuusluokkaan. Pätevyydellä tarkoitetaan yleistä ominaisuutta, joka sisältää tietyn koulutus- ja kokemustason. Pätevyyteen liittyvästä kokemuksesta on säädetty yksiselitteisesti 83 §:ssä. Rakentamislain 82 §:ssä täsmennettäisiin nimenomaisesti sitä, että pätevyyteen liittyvän koulutuksen on noudatettava suunnittelutehtävän vaatimusluokkia.

83 §. *Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset.* Pykälä 3 momenttiin tehtäisiin tekninen korjaus. Momentista poistettaisiin teksti: ”Pääosan 2 ja 3 momentissa edellytetystä kokemuksesta on oltava kyseisen suunnittelualan suunnittelutehtävistä. Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla on oltava kokemusta korjausten tai muutostöiden suunnittelutehtävistä”. Poistettavaksi ehdotettu teksti on toistoa pykälän 1 momentissa säädetylle.

84 §. *Suunnittelijoiden ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle.* Koska päävastuullista toteuttajaa koskeva 95 § kumottaisiin, säädettäisiin rakentamishankkeeseen ryhtyvän tehtäväksi ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle, kenet on valittu pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi.

86 §. *Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat.* Pykälän 1 momentissa säädetään työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä. Rakennustyön vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan pätevyyden on vastattava rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokkaa. Olennaista on, että koulutus on laajuudeltaan ja sisällöltään oikeassa suhteessa rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokkaan nähden.

Pykälään on jo sisältynyt asetuksenantovaltuus antaa tarkempia säännöksiä työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä. Valtioneuvoston asetustaso on tarpeen tilanteissa, joissa asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä laajakantoisista ja periaatteellisesti tärkeistä asioista sekä niistä muista asioista, joiden merkitys sitä vaatii. Työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisellä ja sitä vastaavalla pätevyydellä voi olla vaikutusta henkilön mahdollisuuteen harjoittaa ammattiansa. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus on tarpeen säätää valtioneuvostolle.

Maankäyttö- ja rakennuslain aikana opintojen laajuustiedot on annettu ohjeena, ei asetuksena. Asetuksenantovaltuuden täsmennyksellä varmistetaan lainsäätäjän tarkoittama tulkinta siitä, että suunnittelutehtävien vaativuusluokan edellyttämistä opinnoista voidaan antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

Rakentamislain 87 § koskee vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksia. Kelpoisuudella tarkoitetaan sitä, onko tietyn pätevyystason omaava henkilö kelpoinen toimimaan vastaavana työnjohtajana tai erityisalan työnjohtajana kyseisessä rakentamishankkeessa. Arvioidessaan vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työnjohtajan kelpoisuutta rakennusvalvontaviranomainen vertaa vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työnjohtajan pätevyyttä työnjohtotehtävän vaativuusluokkaan. Pätevyydellä tarkoitetaan yleistä ominaisuutta, joka sisältää tietyn koulutus- ja kokemustason. Pätevyyteen liittyvästä kokemuksesta on säädetty yksiselitteisesti 87 §:ssä. Rakentamislain 86 §:ssä täsmennettäisiin nimenomaisesti sitä, että pätevyyteen liittyvän koulutuksen on noudatettava rakennustyön johtotehtävän vaatimusluokkia.

93 §. Rakennussuunnittelija. Koska päävastuullista toteuttajaa koskeva 95 § kumottaisiin, säädettäisiin vastaavan työnjohtajan tehtäväksi ilmoittaa rakennussuunnittelijalle tämän tarvitsemat tiedot rakennussuunnitelmien toteumamalliksi päivittämistä varten. Päivittämisvelvollisuus koskisi niitä rakennussuunnitelmia, jotka rakennusvalvontaviranomainen on perustellusta syystä edellyttänyt toimitettavaksi.

94 §. Erityissuunnittelija. Koska päävastuullista toteuttajaa koskeva 95 § kumottaisiin, säädettäisiin vastaavan työnjohtajan tehtäväksi ilmoittaa erityissuunnittelijalle tämän tarvitsemat tiedot erityissuunnitelmien toteumamalliksi päivittämistä varten. Päivittämisvelvollisuus koskisi niitä erityissuunnitelmia, jotka rakennusvalvontaviranomainen on perustellusta syystä edellyttänyt toimitettavaksi.

109 §. Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet. Koska päävastuullista toteuttajaa koskeva 95 § kumottaisiin, säädettäisiin rakentamishankkeeseen ryhtyvän tehtäväksi ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle rakentamista valmistelevalta toimenpiteestä ja paalutustyöstä ennen niiden aloittamista.

110 §. Aloituskokous. Koska päävastuullista toteuttajaa koskeva 95 § kumottaisiin, ei päävastuullista toteuttajaa koskevia veloitteita merkittäisi aloituskokouksen pöytäkirjaan, vaan säännöstä muutettaisiin poistamalla maininta päävastuullisesta toteuttajasta.

112 §. Viranomaiskatselmukset. Koska päävastuullista toteuttajaa koskeva 95 § kumottaisiin, poistettaisiin 12 §:n 2 momentista maininta päävastuullisen toteuttajan läsnäolosta katselmuksessa.

122 §. Loppukatselmus. Rakentamislain muutoksella esitetään sujuvoitettavan rakentamislupahakemusmenettelyä siten, että uuden rakennuksen hiilijalanjalan raja-arvon alittuminen olisi osoitettava ilmastaselvityksellä vasta loppukatselmusvaiheessa. Tämän takia loppukatselmusta sääntelevän 122 §:n pykälän 1 momenttia esitetään muutettavaksi niin, että

loppukatselmus voitaisiin toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että rakennus alittaa sille ilmastaselvityksellä osoitetun, 38 a §:ssä säädetyn raja-arvon. Raja-arvon alittuminen tulisi osoittaa nimenomaisesti tämän lain 38 §:n tarkoittamalla ilmastaselvityksellä, joka perustuu kansalliseen vähähiilisyysarviointimenetelmään. Ilmastaselvitys toimitettaisiin rakennusvalvontaviranomaiselle, jonka olisi tarkistettava, että raja-arvo alittuu. Myös mahdollisille lupavaiheen tai toteutuksen aikaisille poikkeamisille on pitänyt saada kunnan lupa tai hyväksyntä.

Rakentamislain muutoksella esitetään sujuvoitettavan rakentamislupahakemusmenettelyä ja vähennettävän taakkaa siten, että materiaaliseloste korvattaisiin rakennustuoteluettelolla. Eesityksen mukaan rakentamislupavaiheessa olisi laadittava vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo, joka olisi päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten. Tämän takia loppukatselmusta sääntelevän 122 §:n pykälän 1 momenttia esitetään muutettavaksi niin, että loppukatselmus voitaisiin toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että rakennuksen 38 §:n mukainen rakennustuoteluettelo on päivitetty. Päivitetty rakennustuoteluettelo toimitettaisiin rakennusvalvontaviranomaiselle, jonka olisi tarkistettava, että päivitys on tehty.

Rakentamislain 123 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 122 §:n 2 momentin 2–8 kohdassa säädetty edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen. Tämä tarkoittaa, että esitetyt lain 122 §:n 2 momenttiin lisättävät kohdat 9 koskien ilmastaselvitystä ja raja-arvon alittumista sekä 10 koskien päivitettyä rakennustuoteluetteloä eivät vaikuttaisi mahdollisen osittaisen loppukatselmuksen toteuttamiseen. Osittaisessa loppukatselmuksessa voitaisiin siten hyväksyä rakennus tai sen osa käyttöön otettavaksi, vaikka ilmastaselvitystä tai päivitettyä rakennustuoteluetteloä ei olisi vielä toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakentamislain 43 b §:n mukaisesti rakentamislupa voitaisiin myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Loppukatselmuksen toimittaminen ei kuitenkaan olisi mahdollista ennen kuin tontti olisi merkitty kiinteistörekisteriin.

179 §. Valitusoikeus rakentamisluvasta. Valitusoikeus kumottaisiin sellaiselta rekisteröidyllä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeus muutettaisiin vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ää. Museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä kohteita on selostettu 56 §:n kohdalla.

179 a §. Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta. Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta pohjautuu valitusoikeuksiin, jotka koskevat rakentamislupaa, poikkeamisluvasta sekä rakentamislupaa suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta. Valitusoikeuksien lähtökohtana on luvan, ei kaavan mukainen valitusoikeus. Valitusoikeus ehdotetaan säädettäväksi laajalle joukolle osallisia. Valitusoikeus olisi naapureiden lisäksi myös muilla, joiden kiinteistön käyttöön päätös voisi olennaisesti vaikuttaa sekä kaikilla, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös vaikuttaisi. Valitusoikeus olisi kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös välittömästi vaikuttaisi. Valitusoikeus olisi myös ELY-keskuksella sekä muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus ehdotetaan säädettäväksi toimialueellaan sellaiselle rekisteröidylle yhteisölle, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- ja luonnonsuojelun edistäminen. YVA-direktiivi velvoittaa kaikkia EU-jäsenvaltioita varaamaan YVA-direktiivin soveltamisalassa olevissa päätöksentekomenettelyissä muutoksenhakuoikeuden yleisölle, jota asia koskee ja joiden etua asia riittävästi koskee.

181 §. *Valitusoikeus toteuttamisluvasta.* Museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä kohteita on selostettu 56 §:n kohdalla.

182 §. *Valitusoikeus purkamisluvasta.* Valitusoikeus kumottaisiin sellaiselta rekisteröidyllä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeus muutettaisiin vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ää. Museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin rakennuksiin. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä kohteita on selostettu 56 §:n kohdalla.

183 §. *Valitusoikeus maisematyöluvasta.* Pykälään lisättäisiin uusi *2 momentti*, joka koskisi tilannetta, jossa maisemaluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa. Näissä tilanteissa valitusoikeus rajattaisiin viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaan ja haltijaan sekä siihen, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

197 §. *Tietojen toimittamista rakennetun ympäristön tietojärjestelmään koskeva siirtymäsäännös.* Pykälässä annettua siirtymäaika pidennettäisiin yhdellä vuodella. Samalla korjattaisiin pykälään jäänyt kirjoitusvirhe. Pykälän soveltamisalaan tai soveltamisaikaan ei tehtäisi muita muutoksia. Pykälässä säädettäisiin yhä siitä, että kunnan olisi toimitettava kaikki rakentamislain voimaantulon jälkeen syntyneet, lain 72 ja 73 §:n mukaiset, tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään viimeistään pykälässä mainittuna ajankohtana. Pykälässä ei säädettäisi siitä, että toimitusvelvollisuus koskisi vain niitä tietoja, jotka ovat syntyneet sen jälkeen, kun kunta on ottanut rakennetun ympäristön tietojärjestelmän käyttöönsä.

7.2 Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annettu laki

1 §. Pykälällä kumottaisiin maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n kumoaminen ja pysytettäisiin 131 § voimassa 1.1.2025–31.12.2025. Jo kumottu pykälä on pysytettävä voimassa, sillä rakentamislain rakentamislupaa koskeva 61 § tulee voimaan vasta 1.1.2026.

7.3 Alueidenkäyttölaki

57 §. *Asemakaavamääräykset.* Pykälän *1 momentti* muutettaisiin vastaamaan sille laissa 432/2023 säädettyä sanamuotoa. Momenttiin lailla 432/2023 säädetyt muutokset olivat erehdyksessä jääneet pois laista 752/2023.

131 §. *Rakentamislupahakemus.* Pykälän otsikko rakennuslupahakemus muutettaisiin rakentamislupahakemukseksi. Samoin pykälässä olevat maininnat rakennusluvasta muutettaisiin rakentamisluvaksi.

188 a §. *Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittävää kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä.* Rakentamisen lupia koskevat säännökset on siirretty rakentamislakiin lakimuutoksella 432/2023. Tämän vuoksi pykälässä oleva maininta tämän lain mukaisista lupa-asioista muutettaisiin maininnaksi rakentamislain mukaisiin lupa-asioihin.

197 §. *Suhde muuhun lainsäädäntöön.* Pykälän 1 momentissa oleva viittaus luonnonsuojelulain 10 lukuun korjattaisiin viittaukseksi luonnonsuojelulain 5 lukuun. Viittaus 5 lukuun on muutettu momenttiin jo lailla 15/2023, mutta muutos oli jäänyt erehdyksessä pois laista 432/2023. Lisäksi momentista poistettaisiin viittaus kaavojen vahvistamiseen, koska maakuntakaavojen vahvistamisesta on luovuttu jo vuoden 2016 alussa voimaan tulleella lakimuutoksella.

7.4 Ympäristönsuojelulaki

156 §. *Perustason puhdistusvaatimuksen toimeenpano muulla alueella.* Ympäristönsuojelulain 156 b §:n 1 momenttia ehdotetaan muutettavan uuden rakennuslain (751/2023) vuoksi. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin edelleen siitä, millä perustein muualla kuin 156 a §:ssä tarkoitetulla alueella olevan, 156 a §:ssä tarkoitetun jätevesien käsittelyjärjestelmän korjaus- ja muutostyössä noudatettavaksi perustason puhdistusvaatimus (154 b §).

Perustason puhdistusvaatimus tulisi edelleen noudatettaviksi kiinteistökohtaisesti. Kiinteistön omistaja päättää, milloin kiinteistöllä tehdään lupaa edellyttävä toimi, joten omistaja voi ajoittaa investoinnin parhaaksi katsomaansa ajankohtaan perustason puhdistusvaatimuksen noudattaminen kiinteistöllä myöhempään aikaan.

Pykälään sisältyvä huolehtimisvelvollisuus ilmaistaisiin edelleen aktiivimuodossa selkeyden vuoksi ja se kohdistuisi kiinteistön omistajaan. Omistajaan voisi rinnastua myös tietyssä asemassa oleva vuokraoikeuden haltija kuten nykyisinkin.

Muualla kuin vesistöjen tai meren läheisyydessä tai pohjavesialueella vanhan jätevesien käsittelyjärjestelmän suunnittelussa, rakentamisessa ja korjaus- ja muutostyössä sekä ylläpidossa noudatettaisiin 154 b §:ssä tarkoitettua perustason puhdistusvaatimusta, kun kiinteistöllä tehdään 1 momentin alakohdien 1 tai 2 mukainen toimi.

Ehdotetut muutokset olisivat asiallisesti jaettavissa kahteen ryhmään kuten nykyisinkin.

Pykälän 1 momentin ensimmäisen alakohdan (kohta 1) muodostaisivat ne edelleen sellaiset toimet, jotka kohdistuvat kiinteistökohtaiseen talousjätevesijärjestelmään. Tämä tarkoittaisi, että kiinteistöllä tehdään juuri talousjätevesien muodostumiseen tai käsittelyyn liittyvien teknisten järjestelmien korjaus- tai muutostyö. Tällöin samassa yhteydessä tulisi ehdotuksen mukaan järjestelmä saattaa vastaamaan perustason puhdistusvaatimusta. Kohdassa tarkoitetulla muutoksella olisi kyse vesikäymälän rakentamisesta tai vesi- ja viemärlaitteistoja koskevaa korjaus- tai muutostyötä, jossa järjestelmää uusitaan tai kokonaisuudessaan korjataan. Säännös ei ympäristönsuojelulaissa olisi enää sidottu rakentamislain mukaiseen rakennuslupaan. Säännöksen sanamuotoa tarkistettaisiin muuttamalla sana ”järjestelmä” sanaksi ”järjestelmää”. Tällöin myös koko järjestelmän sijasta myös järjestelmän osan uusiminen johtaisi velvollisuuteen tehostaa talousjätevesien käsittelyä vastaamaan perustason puhdistusvaatimusta. Jos korjaus- tai muutostyö edellyttää rakentamislupaa, sovelletaan rakentamislain 139 §:ssä tarkoitettua käyttö- ja huolto-ohjetta koskevaa sääntelyä. Rakentamislain 139 §:n 3 momentin mukaan käyttö- ja huolto-ohjeeseen on merkittävä rakennuksen huolto-, korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tehdyt toimenpiteet. Rakennuksen omistaja vastaa käyttö- ja huolto-ohjeen ajantasaisuudesta.

Muutoksella ei olisi vaikutuksia siihen, että rakentamislupa voi tulla mahdollisesti edellytetyksi sekä rakentamislain 42 §:n 2 momentin tai 3 momentin 2-kohdan perusteella.

Rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaiseen soveltamisen piiriin tulisivat mahdollisesti sellaiset uudet vesi- ja viemärlaitteistot, jotka voitaisiin tulkita uudeksi rakennuskohteeksi.

Kyseiset hankkeet kuuluvat rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaisiin myös rakentamislupaa edellyttäviin hankkeisiin, joista kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä. Rakentamislaki ei edellytä korjaus- ja muutostyöstä ilmoitusta viranomaisille.

Rakentamislain 42 §:n 3 momentin 2-kohdan perusteella rakennuslupa voidaan myös edellyttää. Säännös edellyttää jonkin toiminnon määräämistä rakentamisluvanvaraiseksi. Rakentamislain 42 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaan korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana. Tässä tapauksessa kyseeseen tulisivat rakennuksen jätevesijärjestelmään kohdistuvat korjaus- ja muutostyöt. Tällaisilla korjaus- ja muutostyöillä on merkittävät vaikutukset ympäristövaikutuksiin rakennuksen elinkaaren aikana. Rakentamislaki ei sisällä säännöstä siitä, mikä taho määrittelee luvantarpeen esimerkiksi vesi- ja viemärlaittoiston korjaamistöissä.

Lisäksi on huomattava, että rakentamislupa voidaan edellyttää myös kunnan rakennusjärjestyksellä. Jos lupaa ei kunnassa näissä korjaustöissä edellytetä, ei laki edellytä myöskään pakollista ilmoitusta järjestelmän korjaustyöstä.

Teknisen järjestelmän saattaminen perustason puhdistusvaatimuksen mukaiseksi on perusteltua, koska toimi kohdistuu tällöin juuri tähän [kyseiseen] tekniseen järjestelmään.

Pykälän 1 momentin toisen alakohdan (kohta 2) muodostaisivat sellaiset hankkeet, joissa on kyse rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olevasta rakennuslupaa edellyttävästä korjaus- ja muutostyöstä. Tällainen rakennushanke rinnastuisi uudisrakennuksen kaltaiseen muutokseen, jota yleiskielessä usein kuvataan peruskorjauksena. Pykälässä tarkoitettaisiin rakentamislain 42 §:n 3 momentin 1 virkkeen mukaista toimea. Tällaisessa hankkeessa tarkoituksena on lisätä rakennuksen käyttöikää uutta rakennusta vastaavasti. Näin laajamittaisessa rakentamisluvanvaraisessa korjaus- ja muutostyössä kiinteistöön investoidaan merkittävästi. Toimi johtaisi myös perustason puhdistusvaatimuksen noudattamisvelvollisuuteen. Tämä olisi erityisesti ympäristönsuojelullisista syistä perusteltua, koska rakennuksen elinkaari pitenee.

7.5 Laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista

7 §. Soveltamisalan rajaus ja suhde muuhun lainsäädäntöön. Viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n 2 momenttiin tehtyyn muutokseen ehdotetaan teknistä korjausta. Lailla 768/2023 tehdyn muutoksen yhteydessä pykälään virheellisesti palautettiin siitä aikaisemmin voimaan tulleella lailla 912/2022 poistettu viittaus vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annettuun lakiin, joka nyt ehdotetaan poistettavan pykälästä uudelleen.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

8.1 Rakennuksen vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet

Rakennuksen vähähiilisyyden säädösohjauksen vaikuttava toteuttaminen edellyttää asetuksenantovaltuuksista säättämistä. Lakiehdotus sisältää lukuisia asetuksenantovaltuuksia, joita koskevia asetuksia on valmisteltu rakentamislain muutoksen yhteydessä. Valmistelussa olevien asetusten sisältöä on kuvattu tarkemmin hallituksen esityksessä rakentamislaki (139/2022). Asetuksenantovaltuuksista osa ehdotetaan annettaviksi valtioneuvostolle ja osa ympäristöministeriölle. Lähtökohdat asetusvalmistelulle pysyvät pääosin samoina siitä

huolimatta, että laki esitetään muutettavan tietyiltä osin. Tässä esityksessä on tarkoitus muuttaa ilmastaselvitykseen liittyvää menettelyä, korvata materiaaliseloste pääpiirustustasoisella rakennustuoteluettelolla ja tarkentaa hiilijalanjäljen raja-arvojen asettamista siten, että niitä annettaessa voitaisiin ottaa huomioon erityistilanteet, joissa raja-arvon alittaminen on perustellusti erityisen hankalaa. Lisäksi hiilijalanjäljen raja-arvoista on esitetty tehtävän oma pykälä 38 a §.

Materiaaliselostetta koskeva asetuksenantovaltuus poistettaisiin esityksen mukaisesti lain 39 §:stä. Materiaaliseloste korvattaisiin rakennustuoteluettelolla, josta säädettäisiin lain 38 §:ssä. Lain 38 §:n 4 momenttiin ehdotetaan lisättävän rakennustuoteluetteloa koskeva asetuksenantovaltuus. Ehdotuksen mukaan ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyysarvioinnin menetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista sekä ilmastaselvityksen laatimisesta ja päivittämisestä sekä *rakennustuoteluettelosta*. Rakennustuoteluettelosta on tarkoitus säätää tarkemmin samassa ympäristöministeriön asetuksessa, jossa säädetään rakennuksen ilmastaselvityksestä ja vähähiilisuuden arvioinnista. Asetuksessa on tarkoitus säätää tarkemmin ainakin rakennustuoteluettelon laatimisesta, päivittämisestä ja sisällöstä. Rakennustuoteluettelo tullaan säätämään asetuksessa pääpiirustustasoisiksi, eli sellaisiksi, joka on laadittavissa rakentamisluvan asiakirjoista ja sen yhteydessä toimitetuista muista selvityksistä. Rakennustuoteluettelon asianmukainen päivittäminen voitaisiin varmentaa siten, että rakentamislain 118 §:n nojalla esitettäisiin rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa sovitun rakennusvaiheen vastuuhenkilön tehtäväksi tehdä merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenveto-osaan siitä, että rakennustyö vastaa rakennustuoteluettelossa esitettyä.

Vähähiilisuuden arviointimenetelmää koskevassa asetusvalmistelussa on otettava huomioon rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudet hiilijalanjäljen arvioinnille säädetyt vaatimukset, joita on eritoten direktiivin liitteessä III. Direktiivin liite III sisältää reunaehjoja kansallisille arviointimenetelmille, jotka koskevat esimerkiksi arviointijakson pituutta, mittayksikköä, arvioinnissa kattavuutta, menetelmän standardipohjaa ja arvioinnissa käytettäviä tietoja. Lisäksi EU-komission on määrä täydentää arvioinnin reunaehjoja erillisellä delegoidulla asetuksella. Muita lähtökohtia asetusvalmistelussa olisivat edelleen se, että arvioinnin tulee kattaa koko elinkaari ja että arvioinnissa on otettava mukaan myös hiilikädenjälki. Arviointi tehtäisiin myös rakennuspaikalle, mutta ne raportoidaan kuitenkin rakennuksen kanssa erikseen. Lainmuutoksen myötä arviointimenetelmää ei olisi pakollista soveltaa laajamittaisissa korjauksissa. Samalla on täsmennetty, ettei arviointi ole pakollista tehdä myöskään laajennuksissa. Ehdotuksen mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän tehtävänä olisi huolehtia, että ilmastaselvitys on laadittu. Rakennusten hiilijalanjäljen laskennassa käytettäisiin lähtökohtaisesti kansallisia energiaskenaarioiden päästöjä, jotka on esitetty kansallisessa päästötietokannassa.

Uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoja koskeva asetuksenantovaltuus siirtyy 38 a §:ään, sillä raja-arvot on esitetty erotettavan selkeyden vuoksi omaksi pykäläkseen. Samalla lain 38 a §:ään ehdotetaan lisättävän asetuksenantovaltuuteen liittyvä perussäännös, jonka mukaan raja-arvoja annettaessa voitaisiin ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen olisi rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain 29 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa. Lisäys mahdollistaisi sen, että huomioon voitaisiin ottaa esimerkiksi sellaiset erityistilanteet, joissa ilmenisi tarvetta tehdä raja-arvoon erottelua sekä rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan sen muiden ominaispiirteiden, kuten esimerkiksi tavanomaisista suuremman korkeuden, melualueella olevan sijainnin, asemakaavan muoto- tai julkisivuvaatimusten, muuntojoustavuuden tai

siirrettävyyden, pohjalta. Raja-arvojen alittuminen voitaisiin varmentaa siten, että rakentamislain 118 §:n nojalla esitettäisiin rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa sovitun rakennusvaiheen vastuuhenkilön, esimerkiksi rakennustöiden vastaavan työnjohtajan tai muun ammattilaisen, tehtäväksi tehdä merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenvedo-osaan siitä, että rakennustyö vastaa ilmastaselvityksessä esitettyä ja mahdollinen raja-arvo alittuu.

8.2 Rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytyminen sekä koulutusvaatimukset

Esityksen 82 §:n 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää tarkemmin suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä sekä suunnittelutehtävässä edellytettävästä koulutuksesta. Vastaavasti esityksen 86 §:n 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää tarkemmin työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä sekä rakennustyön johtotehtävässä edellytettävästä koulutuksesta. Asetuksenantovaltuudet esitetään niiden merkityksellisyyden vuoksi säädettäväksi valtioneuvoston asetuksena. Säännökset koskevat tehtävissä toimimisen edellytyksiä, joilla voi olla vaikutuksia ammatinharjoittamiseen.

Rakentamislain 82 §:n 2 momentissa säädetään tekijöistä, joiden mukaan suunnittelutehtävän vaativuusluokka määräytyy. Vaativuuteen vaikuttavat esimerkiksi arkkitehtoniset, toiminnalliset ja tekniset vaatimukset sekä rakennuksen käyttötarkoitus. Esityksen 82 §:n 3 momentin mukaisesti suunnittelijan koulutuksen olisi vastattava laajuudeltaan ja sisällöltään suunnittelutehtävän vaativuusluokkaa. Asetuksenantovaltuudella mahdollistettaisiin antaa tarkempia säännöksiä koulutuksen laajuudesta ja sisällöstä.

Rakentamislain 86 §:n 1 momentissa säädetään tekijöistä, joiden mukaan työnjohtotehtävän vaativuusluokka määräytyy. Vaativuuteen vaikuttavat esimerkiksi rakennuksen käyttötarkoitus, koko ja tekniset ominaisuudet sekä rakennuspaikan, rakentamisolosuhteiden ja työmenetelmien aiheuttamat vaatimukset. Esityksen 86 §:n 3 momentin mukaisesti rakennustyön vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan koulutuksen olisi vastattava laajuudeltaan ja sisällöltään rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokkaa. Asetuksenantovaltuudella mahdollistettaisiin antaa tarkempia säännöksiä koulutuksen laajuudesta ja sisällöstä.

9 Voimaantulo

Ehdotetaan, että lait tulevat voimaan 1.1.2025 yhtä aikaa rakentamislain kanssa. On huomattava, että 3. laki ei voi tulla voimaan ennen 1.1.2025, jotta myös 57 §:n 1 momenttia ja 197 §:n 1 momenttia koskevat muutokset voidaan kohdistaa alkuperäisen lain pykäliin. Jos laki tulisi voimaan aikaisemmin, nämä muutokset pitäisi kohdistaa muutoslakiin 752/2023. Sama koskee 5. lakia lain 768/2023 osalta.

Esityksen 1. lain 38 §:n mukaisen rakennuksen ilmastaselvityksen ja rakennustuoteluettelon laatimisvelvoitteen sekä 38 a §:n mukaisen hiilijalanjäljen raja-arvovaatimuksen siirtymisaikaa pidennettäisiin yhdellä vuodella siten, että ne tulisivat voimaan 1.1.2026. Tämä tarkoittaisi, että ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo olisi laadittava sellaisissa 38 §:n tarkoittamissa uudisrakennushankkeissa, joissa rakentamislupahakemus on tullut vireille voimaantulon 1.1.2026 jälkeen. Myös 38 a §:ssä säännelty uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvovaatimus koskisi ainoastaan sellaisia uusia rakennuksia, joiden rakentamislupahakemus on tullut vireille voimaantulon 1.1.2026 jälkeen. Samoin rakentamislupahakemusta koskeva 61 § ja käsittelyaikatakuuta koskeva 68 a § tulisivat voimaan 1.1.2026.

10 Suhde muihin esityksiin

Oikeusministeriössä on valmisteilla valmiuslain kokonaisuudistus, jossa säädetään muun ohella rakentamisen ja rakennustuotteiden säännöstelystä. Rakentamislain 38 §:n mukainen rakennustuoteluettelo toimisi valmiuslain mukaisena ostolupana.

11 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

11.1 Kansanvaltaisuus ja oikeusvaltioperiaate

Perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia. Rakentamista koskeva lainsäädäntö on lähtökohdiltaan julkisen vallan käyttöä. Julkisella hallintotehtävällä viitataan perustuslaissa laajaan hallinnollisten tehtävien kokonaisuuteen, joihin kuuluu esimerkiksi lakien toimeenpanoon sekä yksityisten henkilöiden ja yhteisöjen oikeuksia, velvollisuuksia ja etuja koskevaan päätöksentekoon liittyviä tehtäviä (HE 1/1998 vp s. 179/I).

Perustuslain 2 §:n 2 momentin mukaan kansanvaltaan kuuluu yksilön oikeus osallistua ja vaikuttaa yhteiskunnan ja elinympäristönsä kehittämiseen. Perustuslain esitöiden mukaan säännös ilmaisee sen periaatteen, etteivät yksilön mahdollisuudet vaikuttaa yhteiskunnan ja elinympäristön kehittämiseen voi kansanvaltaisessa yhteiskunnassa rajoittua pelkästään mahdollisuuteen äänestää vaaleissa (HE 1/1998 vp s. 74/1). Säännöksellä on yhteys perustuslain muihin säännöksiin yksilön osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksista. Perustuslain 14 §:n 3 momentti koskee julkisen vallan tehtävää edistää yksilön mahdollisuuksia osallistua yhteiskunnalliseen toimintaan ja vaikuttaa häntä itseään koskevaan päätöksentekoon. Ympäristöperusoikeutta koskevan perustuslain 20 §:n 2 momentin mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöönsä koskevaan päätöksentekoon. Perustuslain esitöissä säännöksen todetaan merkitsevän myös perustuslaillista toimeksiantoa ympäristölainsäädännön kehittämiseksi siten, että ihmisten vaikutusmahdollisuuksia omaa elinympäristöönsä koskevaan päätöksentekoon laajennetaan (HE 309/1993 vp s. 67/1).

Osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia säännellään Suomea koskevissa sopimuksissa ja direktiiveissä. Niistä mainittakoon Euroopan neuvoston ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi tehty yleissopimus (EIS), YK:n Euroopan talouskomission tiedonsaantia, yleisön osallistumisoikeutta sekä muutoksenhaku- ja vireillepano-oikeutta koskeva niin sanottu Århusin yleissopimus (SopS 122/2004), Euroopan neuvoston puiteyleissopimus kulttuuriperinnön yhteiskunnallisesta merkityksestä (Faron sopimus 2005, SopS 49/2018), ympäristövaikutusten arviointia koskeva YVA-direktiivi (2011/92/EU) ja tiettyjen suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arviointia koskeva SOVA-direktiivi (2001/42/EY). Euroopan neuvoston ihmisoikeussopimus on saatettu Suomessa voimaan 23.5.1990 (SopS 19/1990). Faron sopimus on saatettu voimaan lailla (61/2018). Århusin sopimus on saatettu voimaan lailla (767/2004) ja asetuksella (866/2004). Århusin sopimuksen sihteeristö on julkaissut oikeudellisesti sitomattomat soveltamisohjeet. Sopimuksen voimaansaattamisen yhteydessä tehtiin joitakin lainsäädäntömuutoksia, mutta pääsääntöisesti Suomen voimassa olevan lainsäädännön katsottiin täyttävän sopimusvelvoitteet. Kaavoituksen kannalta HTT Eija Mäkinen nostaa Århusin sopimuksesta esiin erityisesti laajahkon muutoksenhaku- ja vireillepano-oikeuden sekä sen, että tiedonsaanti, osallistumisoikeudet ja

muutoksenhakuoikeus kuuluvat yhteen.²⁰ Århusin sopimus sitoo sen hyväksyneitä valtioita suoraan. Sopimuksesta tai EU-oikeudesta ei voida kuitenkaan Mäkisen mukaan johtaa ehdotonta muutoksenhaku- ja vireillepano-oikeutta kaikille. Asiasta voidaan päättää kansallisesti ottamalla huomioon Århusin sopimuksen artikkelit 9(2) ja 9(3) ja niihin sisältyvät tavoitteet. Esimerkiksi yhteisöjen valitusoikeuden osalta voidaan kansallisesti määritellä sen käyttämisen rajaehdot. Perustuslakivaliokunta ei ole toistaiseksi ottanut nimenomaisesti kantaa kunnallisvalituksen erottamattomuuteen osana kunnallista itsehallintoa. Sen sijaan perustusvaliokunta arvioi, ettei maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jolla vähäisiä asemakaavoja koskeva valitusoikeus muutettiin asianosaisuuteen perustuvaksi, loukannut kunnallista itsehallintoa (PeVL 33/2006 vp).

11.2 Osallistumisoikeudet

Perustuslain 14 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää yksilön mahdollisuuksia osallistua yhteiskunnalliseen toimintaan ja vaikuttaa häntä itseään koskevaan päätöksentekoon. Osallistumisoikeutta koskeva perusoikeus on tärkeä rakentamista tarkoittavassa valmisteluprosessissa ja päätöksenteossa.

Faron yleissopimuksen 12 artiklan mukaan osapuolet sopivat

- a. rohkaisevansa jokaista osallistumaan
 - kulttuuriperinnön tunnistamiseen, tutkimukseen, tulkintaan, suojeluun, säilyttämiseen ja esittelemiseen;
 - julkiseen pohdintaan ja keskusteluun niistä mahdollisuuksista ja haasteista, joita kulttuuriperintö tarjoaa;
- b. ottavansa huomioon arvon, jonka kulttuuriperintöyhteisöt liittävät siihen kulttuuriperintöön, johon ne samaistuvat;
- c. tunnustavansa vapaaehtoisjärjestöjen merkityksen sekä toimintaan osallistujina että kulttuuriperintöä koskevan politiikan onnistumisen arvioijina;
- d. parantavansa kulttuuriperinnön saavutettavuutta, erityisesti nuorten ja vähäosaisten keskuudessa, lisätäkseen tietoisuutta kulttuuriperinnön arvosta, sen ylläpitämisen ja säilyttämisen tarpeesta ja hyödystä, joka sen avulla voidaan saavuttaa.

Vaikka järjestöjen valitusoikeutta rajoitetaan, on järjestöillä edelleen valitusoikeus sekä alueidenkäyttölain mukaisesti kaavasta että rakentamislain mukaisesti poikkeamisluvasta ja suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta. Näin ollen järjestöt, joiden toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen, voi edelleen toteuttaa Faron yleissopimuksen mukaista osallistumisoikeuttaan.

11.3 Vastuu ympäristöstä

Euroopan unionin perusoikeuskirjan (2000/C 364/01) 37 artiklan mukaan ympäristönsuojelun korkea taso ja ympäristön laadun parantaminen on sisällytettävä unionin politiikkoihin ja varmistettava kestävä kehityksen periaatteen mukaisesti. Perusoikeuskirjan omistusoikeutta koskeva artiklan 17.1 säännös kuuluu vuorostaan: ”Jokaisella on oikeus nauttia laillisesti

²⁰ Eija Mäkinen: Asemakaavoitus ja asianosaisperusteinen valitusoikeus. Ympäristöministeriön julkaisuja 2019:27, s. 20–23.

hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata siitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädettyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä. Omaisuuden käyttöä voidaan säännellä lailla siinä määrin kuin se on yleisen edun mukaan välttämätöntä”.

Suomen perustuslain vastuuta ympäristöstä koskevan 20 §:n mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Saman pykälän 2 momentin mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

Oikeuskirjallisuudessa on arvioitu ympäristöperusoikeuteen sisältyvän vastuun ilmenevän erityisesti yksilöllisten vapausoikeuksien ekologisina rajoina. Samalla ”julkisen vallan turvaamisvelvoite sekä menettelylliset ympäristöoikeudet ilmentävät ihmis- ja perusoikeusjärjestelmän antamaa itseisarvoista suojaa luonnolle ja ympäristölle”.²¹

Perusoikeusuudistuksen esitöissä nykyistä perustuslain 20 §:n säännöstä edeltäneen, hallitusmuodon 14 a §:n todettiin hallituksen esityksessä olevan luonteeltaan lähinnä julistuksenomainen säännös (HE 309/1993 vp). Esityksessä myös korostettiin, että ympäristönsuojelu edellyttää laaja-alaista yhteistyötä eri tahojen kesken. Perustuslakivaliokunta katsoi säännöksen olevan tarkoitettu koskemaan kaikkien vastuuta (PeVM 25/1994 vp). Taustalla oli valiokunnan mielestä ajatus siitä, että säännökseen liittyy erityisen vahvasti luonnon itseisarvon ja tulevien sukupolvien oikeuksien ulottuvuus. Säännöksen myös sanottiin merkitsevän perustuslaillista toimeksiantoa ympäristölainsäädännön kehittämiseksi siten, että ihmisten vaikutusmahdollisuuksia omaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon laajennetaan.

Luonnonsuojelulainsäädännön ja rakennuslainsäädännön uudistamisen yhteydessä perustuslakivaliokunta on todennut, ettei perustuslain 20 § perusta yksilöittäin todennettavissa olevia velvoitteita eikä se myöskään muodostu erilliseksi perusteeksi kohdistaa maanomistajiin erityisesti ulottuvia sietämisvelvoitteita. Toisaalta saman perusoikeussäännöksen osina niillä kummallakin voi olla vaikutusta toistensa tulkintoihin sen kaltaisessa yhteydessä, jossa pyritään ihmisen ja ympäristön välistä tasapainoa kestävästi edistäviin lainsäädäntöratkaisuihin (PeVL 21/1996 vp, PeVL 38/1998 vp).

Ympäristöperusoikeuden painoarvo on kasvanut perustuslakivaliokunnan lausunnoissa, kuten PeVL 36/2013 vp, PeVL 32/2010 vp, PeVL 20/2010 vp, ja PeVL 6/2010 vp, PeVL 10/2014 vp, PeVL 25/2014 vp. Ympäristöperusoikeuden kasvanut painoarvo näkyy etenkin viimeaikaisissa hiilen energiakäytön kieltämisestä ja konkurssilainsäädännön muuttamista koskevissa perustuslakivaliokunnan lausunnoissa PeVL 55/2018 vp ja PeVL 69/2018 vp.

Ilmastonmuutoksen hillitsemisessä voidaan katsoa olevan erityisen vahva tulevien sukupolvien oikeuksien näkökulma, sillä ilmastonmuutoksen eteneminen ja maapallon keskilämpötilan kohoaminen ovat uhka maapallon tulevaisuudelle ja siitä kärsisivät erityisesti tulevat sukupolvet. Tästä näkökulmasta ilmastonmuutos koskettaa erityisen paljon nykyisiä lapsia ja

²¹ Tapio Määttä: Ympäristö eurooppalaisena ihmis- ja perusoikeutena: kohti ekososiaalista oikeusvaltiota. Teoksessa Liisa Nieminen (toim.): Perusoikeudet EU:ssa (2001), s. 314–315.

nuoria sekä vielä syntymättömiä sukupolvia. Taustalla on ajatus, että ihmisellä on oikeus terveelliseen ja rikkaaseen elämään sopuosinnussa luonnon ja ympäristön kanssa.

Suomea sitoo Euroopan unionin jäsenvaltiona Pariisin ilmastopöpmus ja siihen sisältyvä hiilineutraalisuustavoite. Eurooppa pyrkii olemaan netto-nollapäästöinen vuonna 2050. Säännökset toteuttavat osaltaan perustuslain ympäristöperusoikeutta ja kohdistuvat rakentamiseen.

Perustuslakivaliokunta on aiemmin arvioinut ympäristönsuojelulakiin sisältyvää talousjätevesien kiinteistökohtaista käsittelyä koskevaa sääntelyä (PeVL 45/2016 vp ja PeVL 44/2010 vp). Ympäristönsuojelulain tekniseen muutosehdotukseen sisältyvä talousjätevesien kiinteistökohtaisen käsittelyn tehostamisvaatimus on merkityksellinen perustuslain 20 §:n vastuuta ympäristöstä koskevan säännöksen kannalta (ks. PeVL 40/2010 vp, s. 3/II—4/I). Perustuslakivaliokunta on aiemmin arvioinut myös perustuslain 20 §:n yhteyttä omaisuudensuojaan. Valiokunta on todennut perustuslain 15 ja 20 §:n välisen suhteen olevan sellainen, että ensiksikään 20 § ei perusta yksilöittäin todennettavissa olevia velvoitteita ja että toiseksi se ei muodostu erilliseksi perusteeksi kohdistaa omistajiin erityisesti ulottuvia sietämisvelvoitteita. Toisaalta saman perusoikeussäännösten osina niillä kummallakin voi olla vaikutusta toistensa tulkintoihin tilanteessa, jossa muun muassa pyritään ihmisen ja luonnon välistä tasapainoa kestävästi edistäviin lainsäädäntöratkaisuihin (ks. PeVL 20/2010 vp, s. 2/II ja PeVL 21/1996 vp, s. 2/I).

Ehdotettu ympäristönsuojelulain 156 b §:n 1 momentin mukainen perustason puhdistusvaatimuksen toimeenpano muulla alueella kuin vesistöjen ja meren läheisyydessä ja pohjavesialueella on edelleen perusteltu ympäristöperusoikeuden toteuttamisen näkökulmasta. Se myös osaltaan turvaa talousjätevesistä johtuvaa ympäristön pilaantumisen ehkäisemistä näillä alueilla. Pykälä on osa laajempaa haja-asutuksen talousjätevesiin sovellettavaa ympäristövastuuta koskevaa sääntelyä, jossa otetaan huomioon toisaalta kiinteistön omistajan omaisuudensuoja sekä velvoite jätevesien puhdistamiseen sekä ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseen. Säännös tulee muutosehdotuksen perusteella sovellettavaksi tilanteissa, joissa tehdään pykälässä tarkoitettu korjaus- ja muutostyö tai laajempi remontti. Remontin ajankohta määräytyy omistajan mukaan, ellei ympäristönsuojelullisista syistä muuta johdu. Ehdotettu ympäristönsuojelulain 156 b §:n 1 momentin tarkistaminen uuden rakentamislain vuoksi ei aiheuta olennaisia muutoksia voimassa olevaan oikeustilaan perusoikeuksien näkökulmasta. Ehdotettu säännös on siten sopuosinnussa sekä perustuslain ympäristöperusoikeuden että omaisuudensuojan kanssa.

11.4 Oikeusturva

Perustuslain 21 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsiteltyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Saman pykälän 2 momentin mukaan käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla.

11.4.1 Määräajat

Oikeus viivytyksettömään käsittelyyn on jokaiselle kuuluva perusoikeus. Perustuslain 21 §:n vaatimus käsittelyn viivytyksettömyydestä toistetaan hallintolain 23 §:ssä. Lisäksi hallintolain 23 a §:ssä säädetään käsittelyajan määrittelemisestä. Pykälän mukaan viranomaisen on

määriteltävä toimialansa keskeisissä asiaryhmissä odotettavissa oleva käsittelyaika sellaisille hallintopäätöksellä ratkaistaville asioille, jotka voivat tulla vireille vain asianosaisen aloitteesta. Tämä ei koske asioita, joiden käsittelylle on säädetty määräaika. Hallintolaissa ei ole säädetty asian käsittelylle kiinteää määräaika. Asian käsittely ja käsittelyn viivytyksettömyys kuuluvat myös virkamielen virkavelvollisuuksiin. Valtion virkamieslaissa (750/1994) ja kunnallisesta viranhaltijasta annetussa laissa (304/2003) säädetään virkamiesten ja viranhaltijoiden yleisestä velvollisuudesta suorittaa tehtävänsä asianmukaisesti ja viivytyksettä. Ehdotetun lain 68 a §:llä asetettaisiin määräaika rakentamislupahakemuksen ja puhtaan siirtymän sijoittamislupaan käsittelylle. Kansallisessa lainsäädännössä määräaikasääntely on ollut poikkeuksellista. EU-sääntelyssä on säädetty tyypillisemmin hallintomenettelyjen enimmäiskestoista. Viivytyksetön käsittely on kansallisessa lainsäädännössä turvattu jo perustuslain 21 §:n ja hallintolain edellä mainittujen säännösten nojalla. Perustuslakivaliokunta ei ole aiemmassa ratkaisukäytännössään katsonut määräaikasääntelyn olevan ristiriidassa perustuslain 21 §:n kanssa, vaan katsonut sen edistävän viivytyksettömyysvaatimusta PeVL 40/2010 vp ja PeVL 6/2010 vp.

Lakiehdotuksessa ehdotettu määräaikasääntely perustuu kansalliseen sääntelyyn. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla implementoidaan Net Zero Industry Act, NZIA, mutta käsittelyaikatakuuna ehdotettu kuuden kuukauden käsittelyaika on kansallista sääntelyä ja perustuu hallitusohjelmakirjaukseen. Ehdotettujen kolmen ja kuuden kuukauden määräaikojen tarkoitus ei ole luoda tavoitekäsittelyaikaa, vaan asettaa käsittelyajalle yläraja. Lakiehdotuksella ei siten puututa perustuslain 21 §:n ja hallintolain vaatimuksiin siitä, että käsittelyn tulee olla viivytyksetöntä. Toisin sanoen, vaikka käsittelyaika jäisi alle lakiehdotuksen mukaisen määräajan, asian käsittelyn viivytyksettömyys olisi yhä mahdollista asettaa kyseenalaiseksi hallintolain ja perustuslain nojalla.

11.4.2 Valitusoikeuksien kaventaminen

Valitusoikeuksia kavennettaisiin museoviranomaisen, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä toimialueellaan sellaisen rekisteröidyn yhteisön, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, jos rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän, kaavan tai lain nojalla suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista, osalta.

Esityksessä ehdotetaan rajattavaksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja museoviranomaisen valitusoikeutta 179, 181 ja 182 §:issä. Ehdotuksen mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeus vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaista valitusoikeutta. Alkuperäisessä rakentamislaisissa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitusoikeus on säädetty laajemmaksi. Rakentamislain mukaisessa laajuudessa museoviranomaiselle tulevaa valitusoikeutta rajataan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin. Näin ollen museoviranomainen saa edelleen valitusoikeuden, jota sillä ei maankäyttö- ja rakentamislain mukaan ole, mutta rajatumpana kuin rakentamislaisissa, mikä sujuvoittaa tilannetta hankkeeseen ryhtyvän kannalta. Lisäksi ehdotuksessa kumotaan valitusoikeus sellaiselta rekisteröidyltä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen 179 ja 182 §:issä.

Perustuslain 21 §:n säännökset eivät estä säätämästä lailla vähäisiä poikkeuksia niissä turvattuihin oikeuksiin, kunhan tällaiset poikkeukset eivät muuta kulloinkin kyseessä olevan oikeusturvatakeen asemaa pääsääntönä eivätkä yksittäistapauksessa vaarana yksilön oikeusturvaa (PeVL 68/2014 vp). Perustuslain 21 §:n 1 momentissa turvatuun oikeuteen luonteen ja 2 momentin lakivarauksen takia on valiokunnan mukaan ollut selvää myös, että valitusoikeuden sääntelyä, erityisesti valitus- ja muutoksenhakukieltoja, mutta myös muita

valitusoikeuden rajoituksia koskee sama lailla säätämisen vaatimus. (PeVL 17/2021 vp, PeVL 16/2019 vp ja 50/2018 vp ja niissä mainitut lausunnot).

11.5 Lakia alemman asteinen sääntely

Ehdotettuun lakiin sisältyy asetuksenantovaltuuksia, joten esitystä on arvioitava perustuslain 80 §:n 1 momentin kannalta. Sen mukaan asetuksia voidaan antaa perustuslaissa tai muussa laissa säädetyn valtuuden nojalla. Lailla on kuitenkin säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan muuten kuuluvat lain alaan.

Asetuksenantovaltuutuksen säätämiseen laissa on perustuslakivaliokunnan vakiintuneessa käytännössä kohdistettu vaatimuksia sääntelyn täsmällisyydestä ja tarkkarajaisuudesta (esim. PeVL 10/2016 vp, PeVL 49/2014 vp, PeVL 25/2005 vp ja PeVL 1/2004 vp). Asetuksenantovaltuuden sisällön tulee ilmetä selvästi laista ja se tulee myös rajata riittävän selkeästi. Perustuslakivaliokunta on lisäksi kiinnittänyt huomiota siihen, että perustuslain 80 §:n takia on olennaista, että säänneltävästä asiasta on riittävät perussäännökset laissa, ja että valtuus on syytä sijoittaa pääsääntöisesti lain asianomaisen perussäännöksen yhteyteen (esim. PeVL 49/2014 vp ja PeVL 10/2016 vp).

Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin rakentamislakiin ehdotetun 38 a, 63 a, 82 ja 86 §:n nojalla antaa tarkempia säännöksiä ja ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin rakentamislakiin ehdotetun 38, 39, 61, 68 a, ja 69 §:n nojalla antaa tarkempia säännöksiä. Ehdotetut asetuksenantovaltuudet on sijoitettu asianomaisen säännöksen yhteyteen, joka sisältää säänneltävästä asiasta perussäännökset. Ehdotettujen asetuksenantovaltuuksien voidaan katsoa perustuvan riittävän täsmällisiin ja tarkkarajaisiin säännöksiin yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista. Asetuksenantovaltuuksien voidaan siten katsoa täyttävän perustuslain 80 §:n 1 momentin vaatimukset.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan rakentamislain (751/2023) 39 §:n 2 momentti ja 95 §,
muutetaan 17 §:n 2 ja 3 momentti, 38 §, 39 §:n 3 momentti, 42 §:n 1 momentin 4 kohta, 56 §, 59 §:n otsikko, 61, 62, 69 ja 71 §, 75 §:n 3 momentti, 82 §:n 3 momentti, 83 §:n 3 momentti, 84 §:n otsikko sekä 1 ja 2 momentti, 86 §:n 3 momentti, 93 §, 94 §:n 2 momentti, 109 §, 110 §:n 3 momentti, 112 §:n 2 momentti, 122 §:n 2 momentin 8 kohta sekä 179, 181, 182 ja 197 § sekä
lisätään lakiin uusi 38 a, 43 a, 43 b, 46 a, 63 a, 67 a, 68 a ja 75 a §, 82 §:ään uusi 3 momentti, jolloin muutettu 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 86 §:ään uusi 3 momentti, jolloin muutettu 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 122 §:n 2 momenttiin uusi 9–11 kohta, lakiin uusi 179 a § ja 183 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

17 §

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
 - 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
 - 3) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
 - 4) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
 - 5) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
 - 6) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
 - 7) muita 4—6 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.
-

38 §

Rakennuksen vähähiilisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä seuraavien uusien rakennusten osalta:

- 1) rivitalo;
- 2) asuinkerrostalo;
- 3) toimistorakennus ja terveystakeskus;
- 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria ja näyttelyhalli;
- 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti ja hoitolaitos;
- 6) opetusrakennus ja päiväkot;
- 7) liikuntahalli;
- 8) sairaala;
- 9) lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruinen varistorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli.

Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.

Vähähiilisyden arvioinnin on katettava erikseen rakennuksen ja rakennuspaikan sisältämät uudet ja hyödynnettävät rakennus- ja tekniikkaosat. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että 1 momentissa tarkoitettulle rakennukselle laaditaan rakentamislupavaiheessa vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo. Luettelo on päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastaselvityksen laatimisesta sekä rakennustuoteluettelosta.

38 a §

Hiilijalanjäljen raja-arvo

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 38 §:n 1–9 kohdassa tarkoitettujen rakennusten käyttötarkoituksittain säädettyä raja-arvoa. Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastaselvityksellä. Raja-arvo ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.

Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen, eikä se sisällä rakennuspaikan hiilijalanjälkeä eikä rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä.

Raja-arvoa annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvon alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka 29 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen vaikeaa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvosta.

39 §

Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tavoitteellisesta teknisestä käyttöiästä, muunneltavuudesta, huollettavuudesta ja korjattavuudesta sekä rakennusosien purettavuudesta.

42 §

Rakentamislupa

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;

43 a §

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Rakentamisluvan hakijan niin pyytäessä puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäyttöisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuja puhtaan siirtymän teollisuushankkeita ovat:

1) energiatuotantolaitos, joka tuottaa energiaa uusiutuvalla energialla lukuun ottamatta tuuli- ja aurinkovoimalaitosta;

2) uusiutuvaan energiaan tai sähköistämiseen perustuvia fossiilisten polttoaineiden tai raaka-aineiden käyttöä korvaava 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) Euroopan nettonollateknologiatuotteiden valmistusekosysteemiä vahvistavasta toimenpidekehiksestä ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/1735 17 ja 18 artiklan mukaisille alueille sijoittuva jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointi.

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua puhtaan siirtymän sijoittamisluvan tarkoitus huomioon ottaen. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

43 b §

Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa säädetystä poiketen rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakentamisluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

46 a §

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytykset

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytyksenä on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvulle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta;
- 11) vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistavien, käsittelevien tai varastoitavien tuotantolaitosten sijoittaminen on sopivaa ottaen huomioon sijoituspaikan ympäristön nykyinen ja tuleva alueidenkäyttölain mukaisessa oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus sekä aluetta mahdollisesti koskevat kaavamääräykset.

Jos puhtaan siirtymän sijoittamisluvan mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä purkamisluvan myöntämisen edellytyksistä säädetään.

56 §

Purkamisluvan edellytykset

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-, yleis-, tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos:

- 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;
- 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja
- 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

- 1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta;

- 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;
- 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja
- 4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Luvan hakijan on selvítettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

59 §

Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä

61 §

Rakentamislupahakemus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän rakennuspaikan omistajan tai haltijan on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen:

1) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan;

2) rakennuksen rakennussuunnitelmien laadinnassa tehty pääpiirustustasoinen suunnitelmapaikka tai tiedot koneluettavassa muodossa taikka muun kuin rakennuksen osalta selvitys rakennuskohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen;

3) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen perustellusta syystä edellyttää, että rakentamislupahakemukseen liitetään myös:

1) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;

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.

Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia hakijaa täydentämään 1 ja 2 momentissa tarkoitettua liitteen tai toimittamaan muun lupahakemuksen ratkaisemisen kannalta olennaisen selvityksen.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta sekä tietomallimuotoisista suunnitelmista ja tietojen koneluettavan muodon sisällöstä ja esitystavasta.

62 §

Sijoittamislupahakemus

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, lupahakemukseen on liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massoittelusta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä sellaisten alueiden, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, osalta tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

63 a §

Kuuleminen ja tiedottaminen puhtaan siirtymän sijoittamislupavasta

Kunnan on ilmoitettava puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen vireille tulosta ja kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa. Luvan hakija voi liittää hakemukseensa luotettavan selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.

Kunnan on lisäksi varattava kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksesta, joka koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Luvan hakijan on tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

67 a §

Lausunto puhtaan siirtymän sijoittamislupavasta

Kunnan on pyydettävä puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksesta lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta sekä muulta valtion viranomaiselta, jos lupahakemus koskee merkittävästi sen toimialaa.

68 a §

Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn. Suunnittelutehtävän vaativuudeltaan poikkeuksellisen ja erityisen vaativan rakentamishankkeen rakentamislupahakemus sekä puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemus on ratkaistava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn.

Lupahakemuksen käsittelyn viivästyisestä on kunnan oma-aloitteisesti palautettava rakentamislupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta, jollei viivästys ole aiheutunut hakijasta.

Tarkempia säännöksiä määräajan laskemisesta voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella.

69 §

Eryyissuunnitelman toimittaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä määrätä rakentamislupavassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityyissuunnitelmat.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että 1 momentissa tarkoitettu, rakennuskohdetta koskeva erityyissuunnitelma ja sitä vastaava

suunnittelussa tehty suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee. Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia toimitettua erityissuunnitelmaa täydennettäväksi.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityissuunnitelman ja sitä vastaavan suunnitelmamallin ja tietojen koneluettavan muodon sisällöstä ja esitystavasta.

71 §

Rakennuksen toteumamalli

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että suunnittelija päivittää suunnitelmiin rakennustöiden toteutuksen mukaiset muutokset ja rakennuksen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat pääpiirustustasoiset rakennussuunnitelmat pääpiirustustasoa vastaavaksi toteumamalliksi sekä erityissuunnitelmat vastaamaan toteutettua rakennusta. Erityissuunnittelijan on toimitettava pääsuunnittelijalle ja rakennussuunnittelijalle toteutuneet, päivitettyt erityissuunnitelmat. Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että rakennuksen toteumamalli tai koneluettavat tiedot pidetään ajan tasalla rakennuksessa tehtävien muutostöiden yhteydessä.

75 §

Ympäristövaikutusten arviointi

Lupaviranomaisen velvollisuudesta toimittaa lupahakemus ja -päätos sekä niiden olennaisia osia koskevat käännökset Suomen ympäristökeskukselle toiseen valtioon lähettämiseksi niissä hankkeissa, joilla on valtioiden rajat ylittäviä ympäristövaikutuksia, säädetään ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 29 a §:ssä.

75 a §

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaikutusten arviointi

Puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen yhteydessä on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset sekä yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Jos kysymyksessä on ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 3 §:ssä tarkoitettu hanke, sen ympäristövaikutukset arvioidaan noudattaen tämän lain 75 §:ää.

82 §

Suunnittelutehtävän vaativuusluokat

Suunnittelijan koulutuksen on vastattava laajuudeltaan ja sisällöltään 1 ja 2 momentissa säädetyn suunnittelutehtävän vaativuusluokkaa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä sekä suunnittelutehtävässä edellytettävästä koulutuksesta.

83 §

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Suunnittelijan on osoitettava pätevyytensä tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan ja poikkeuksellisen vaativaan suunnittelutehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.

84 §

Suunnittelijoiden ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen yhteydessä kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle hankkeen pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija. Samassa yhteydessä on ilmoitettava myös hankkeen arvioimisen kannalta olennaiset erityissuunnittelijat. Muut erityissuunnittelijat on ilmoitettava ennen erityissuunnitelman toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Ilmoitukseen on sisällytettävä suunnittelijan suostumus tehtävään.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle myös suunnittelijan vaihtumisesta kesken rakentamishankkeen. Ilmoittamiseen sovelletaan, mitä 1 momentissa säädetään ilmoituksen sisällöstä.

86 §

Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Rakennustyön vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan koulutuksen on vastattava laajuudeltaan ja sisällöltään 1 ja 2 momentissa säädetyn rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokkaa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä sekä rakennustyön johtotehtävässä edellytettävästä koulutuksesta.

93 §

Rakennussuunnittelija

Rakentamishankkeessa on oltava yksi tai useampi rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava siitä, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot ja että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennussuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat toteutumamalliksi vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta vastaavan työnjohtajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi rakennussuunnittelijan on laadittava 139 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje rakennussuunnitelman sisällön osalta.

94 §

Erytyissuunnittelija

95

Erityissuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat erityissuunnitelmat toteumamalliksi vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta vastaavan työnjohtajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi hänen on laadittava 139 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje oman erityisalansa osalta.

109 §

Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet

Sallittuja toimenpiteitä ennen rakennustyön aloittamista ovat kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen ja muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tällaisesta rakentamista valmistelevästä toimenpiteestä ennen sen aloittamista.

Rakennuksen perustuksen paalutustyö saadaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle paalutustyöstä ennen sen aloittamista. Ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja.

110 §

Aloituskokous

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä.

112 §

Viranomaiskatselmukset

Katselmuksen toimittavan viranhaltijan on selvittävä, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehty. Vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä. Jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Katselmus voi kohdistua ainoastaan rakentamisluvan varaisen rakennustyön mukaisiin tiloihin. Muutoin noudatetaan hallintolain (434/2003) 38 §:ää.

122 §

Loppukatselmus

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

-
- 8) toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä;
 - 9) rakennus alittaa sille ilmastaselvityksellä osoitetun 38 a §:ssä säädetyn hiilijalanjäljen raja-arvon;
 - 10) rakennuksen 38 §:n 3 momentin mukainen rakennustuoteluettelo on päivitetty;
 - 11) tontti on merkitty 43 b §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin.
-

179 §

Valitusoikeus rakentamisluvasta

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

179 a §

Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta

Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
 - 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
 - 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
 - 4) kunnalla;
 - 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
 - 6) elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella;
 - 7) muulla kuin 4–6 kohdassa tarkoitettulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.
- Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen.

181 §

Valitusoikeus toteuttamisluvasta

Valitusoikeus erillisellä päätöksellä ratkaistavasta toteuttamisluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

182 §

Valitusoikeus purkamisluvasta

Valitusoikeus purkamisluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla.

Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella sekä museoviranomaisella, jos rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

183 §

Valitusoikeus maisematyöluvasta

Jos maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa, valitusoikeus maisematyöluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

197 §

Tietojen toimittamista rakennetun ympäristön tietojärjestelmään koskeva siirtymäsäännös

Kunnan on ryhdyttävä toimittamaan 72 ja 73 §:ssä tarkoitetut tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2029.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sen 38, 38 a, 61 ja 68 a §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2026.

Rakentamislupahakemukseen sovelletaan 1 päivästä tammikuuta 2025 lukien 31 päivään joulukuuta 2025 alueiden käyttölain (132/1999) 131 §:ää.

2.

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain (752/2023) voimaantulosäännöksen 1 momentti seuraavasti:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025. Tällä lailla muutettavan lain 131 §:n kumoaminen tulee kuitenkin voimaan vasta 1 päivänä tammikuuta 2026.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

alueidenkäyttölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan alueidenkäyttölain (132/1999) 57 §:n 1 momentti, 131 ja 188 a § ja 197 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 57 §:n 1 momentti ja 197 §:n 1 momentti laissa 752/2023, 131 § laissa 41/2014 sekä 188 a § laissa 1147/2022, seuraavasti:

57 §

Asemakaavamääräykset

Asemakaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristö- vaikutusten estämistä tai rajoittamista.

131 §

Rakentamislupahakemus

Rakentamislupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä:

- 1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;
- 2) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakentamislupahakemukseen liitetään myös:

- 1) ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;
- 2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 3) energiaselvitys;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;
- 6) muu kuin 1—5 kohdassa tarkoitettu rakentamislupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta.

188 a §

Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittävää kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä

Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus ja 77 a §:ssä tarkoitettua tuulivoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskeva valitus on käsiteltävä hallintotuomioistuimessa kiireellisenä suhteessa muihin tämän lain mukaisia kaava- asioita ja rakentamislain mukaisia lupa-asioita koskeviin valituksiin.

197 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Kaavaa hyväksyttäessä on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava luonnonsuojelulain 5 lukua. Muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava luonnonsuojelulakia.

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____ kuuta 20 _____.

4.

Laki

ympäristönsuojelulain 156 b §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ympäristönsuojelulain (527/2014) 156 b §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 19/2017, seuraavasti:

156 b §

Perustason puhdistusvaatimuksen toimeenpano muulla alueella

Kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että muualla kuin 156 a §:ssä tarkoitetulla alueella olevan mainitussa pykälässä tarkoitetun jätevesien käsittelyjärjestelmän korjaus- ja muutostyössä huolehditaan siitä, että perustason puhdistusvaatimus täyttyy, kun kiinteistöllä:

- 1) rakennetaan vesikäymälä tai tehdään vesi- ja viemäri-laitteistoja koskeva korjaus- ja muutostyö, jossa järjestelmää uusitaan tai kokonaisuudessaan korjataan; tai
 - 2) tehdään rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva rakentamislupaa edellyttävä korjaus- ja muutostyö.
-

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

5.

Laki

viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain (200/2005) 7 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 768/2023, seuraavasti:

7 §

Soveltamisalan rajausta ja suhdetta muuhun lainsäädäntöön

Tämän lain mukaista ympäristöarviointia vastaavasta ympäristövaikutusten arvioinnista kaavojen laatimisen yhteydessä säädetään alueidenkäyttölainsäädännössä (132/1999).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 19.9.2024

Pääministeri

Petteri Orpo

Ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkänen

1.

Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan rakentamislain (751/2023) 39 §:n 2 momentti ja 95 §,
muutetaan 17 §:n 2 ja 3 momentti, 38 §, 39 §:n 3 momentti, 42 §:n 1 momentin 4 kohta, 56 §,
59 §:n otsikko, 61, 62, 69 ja 71 §, 75 §:n 3 momentti, 82 §:n 3 momentti, 83 §:n 3 momentti, 84
§:n otsikko sekä 1 ja 2 momentti, 86 §:n 3 momentti, 93 §, 94 §:n 2 momentti, 109 §, 110 §:n 3
momentti, 112 §:n 2 momentti, 112 §:n 2 momentin 8 kohta sekä, 179, 181, 182 ja 197 § sekä
lisätään lakiin uusi 38 a, 43 a, 43 b, 46 a, 63 a, 67 a, 68 a ja 75 a §, 82 §:ään uusi 3 momentti,
jolloin muutettu 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 86 §:ään uusi 3 momentti, jolloin muutettu 3
momentti siirtyy 4 momentiksi, 122 §:n 2 momenttiin lisätään uusi 9–11 kohta, lakiin uusi 179
a § ja 183 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

17 §

17 §

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;

2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;

3) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,

4) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;

5) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;

6) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä

7) muita 4–6 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

38 §

Rakennuksen vähähiilisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Uuden rakennuksen tai rakentamislupaa edellyttävän laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. Ilmastaselvitystä ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 37 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi, eikä korjattavalle erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei ole mainitun pykälän mukaan parannettava korjaustyön yhteydessä.

Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen korjauksen ja sen jälkeisen elinkaaren vaiheet. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyysarviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoituksellisesti säädettyä raja-arvoa. Tämä ei kuitenkaan koske sellaista

38 §

Rakennuksen vähähiilisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä seuraavien uusien rakennusten osalta:

1) rivitalo;

2) asuinkeuhkotalo;

3) toimistorakennus ja terveyskeskus;

4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria ja näyttelyhalli;

5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti ja hoitolaitos;

6) opetusrakennus ja päiväkotit;

7) liikuntahalli;

8) sairaala;

9) lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruinen varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli.

Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen

uutta rakennusta, jota ei 37 §:n mukaan ole suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi eikä erillispientaloa tai laajamittaisesti korjattavaa rakennusta. Uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä ja arvioinnissa käytettävistä tiedoista sekä ilmastaselvityksen laatimisesta.

laajentamista. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.

Vähähiilisyyden arvioinnin on katettava erikseen rakennuksen ja rakennuspaikan sisältämät uudet ja hyödynnettävät rakennus- ja tekniikkaosat. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että 1 momentissa tarkoitetulle rakennukselle laaditaan rakentamislupavaiheessa vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo. Luettelo on päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastaselvityksen laatimisesta sekä rakennustuoteluettelosta.

38 a §

Hiilijalanjäljen raja-arvo

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 38 §:n 1–9 kohdassa tarkoitettujen rakennusten käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa. Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastaselvityksellä. Raja-arvo ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.

Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen, eikä se sisällä rakennuspaikan hiilijalanjälkeä eikä rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä.

Raja-arvoa annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa

raja-arvon alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka 29 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen vaikeaa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvosta.

39 §

39 §

Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista. Materiaaliselostetta ei tarvitse laatia, jos kyseessä on sellainen uusi rakennus, jota ei 37 §:n mukaan ole suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi, eikä korjattavalle erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei ole mainitun pykälän mukaan parannettava korjaustyön yhteydessä. Rakentamisessa käytettävät materiaalit ja tuotteet on luetteloitava rakennettaessa tai korjattaessa rakennusta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

1) rakennuksen tavoitteellisesta teknisestä käyttöiästä, muunneltavuudesta, huollettavuudesta ja korjattavuudesta sekä rakennusosien purettavuudesta;

2) rakennuksen materiaaliselosteen laatimisesta ja sisällöstä ja selosteen säilyttämisestä sekä rakennusmateriaalien ja -tuotteiden luetteloinnista ja luettelon säilyttämisestä.

(kumotaan 2 mom.)

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tavoitteellisesta teknisestä käyttöiästä, muunneltavuudesta, huollettavuudesta ja korjattavuudesta sekä rakennusosien purettavuudesta.

42 §

Rakentamislupa

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;

42 §

Rakentamislupa

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä, lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;

43 a §

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Rakentamisluvan hakijan niin pyytäessä puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuja puhtaan siirtymän teollisuushankkeita ovat:

1) energiatuotantolaitos, joka tuottaa energiaa uusiutuvalla energialla, lukuun ottamatta tuuli- ja aurinkovoimalaitosta;

2) uusiutuvaan energiaan tai sähköistämiseen perustuvia fossiilisten polttoaineiden tai raaka-aineiden käyttöä korvaava 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) Euroopan nettonollateknologiatuotteiden valmistusekosysteemiä vahvistavasta ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta toimenpidekehyksestä annetun Euroopan

parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/1735 17 ja 18 artiklan mukaisille alueille sijoittuva jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointi.

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua puhtaan siirtymän sijoittamisluvan tarkoitus huomioon ottaen. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka puhtaan siirtymän sijoittamisluvan asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

43 b §

Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa säädetystä poiketen rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakentamisluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

46 a §

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytykset

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytyksenä on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu

näkemäalue sekä tarve ilmailulain 158 §:ssä tarkoitetulle lentoesteluvalle;

4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;

5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;

7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;

8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;

9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;

10) rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta;

11) vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistavien, käsittelevien tai varastovien tuotantolaitosten sijoittaminen on sopivaa ottaen huomioon sijoituspaikan ympäristön nykyinen ja tuleva alueidenkäyttölain mukaisessa oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus sekä aluetta mahdollisesti koskevat kaavamääräykset.

Jos puhtaan siirtymän sijoittamisluvan mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä purkamisluvan myöntämisen edellytyksistä säädetään.

56 §

Purkamisluvan edellytykset

56 §

Purkamisluvan edellytykset

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

Kunta myöntää luvan rakennuksen purkamiseen. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on:

1) ettei purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) ettei purkaminen vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Edellä 1 momentin 1 kohtaa ei sovelleta, jos purettava rakennuskohde sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Purkamisen edellytyksenä on tällöin, että purkaminen johtaa merkittävään purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen.

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

59 §

*Lupa vähäiseen poikkeamiseen
rakentamisluvan yhteydessä*

Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-, yleis-, tai maakuntakaavaa, tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos:

1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;

2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja

3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta;

2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;

3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja

4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

59 §

*Lupa vähäiseen poikkeamiseen
rakentamisluvan ja loppukatselmuksen
yhteydessä*

61 §

Rakentamislupahakemus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän rakennuspaikan omistajan tai haltijan on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen:

- 1) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan;
- 2) rakennuksen rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa tai muun kuin rakennuksen osalta selvitys rakennuskohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen;
- 3) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 4) energiaselvitys;
- 5) ilmast selvitys;
- 6) materiaaliseloste;
- 7) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 8) selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke;
- 9) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;
- 10) muu kuin 1–9 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta sekä tietomallimuotoisista suunnitelmista.

61 §

Rakentamislupahakemus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän rakennuspaikan omistajan tai haltijan on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen:

- 1) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan;
- 2) rakennuksen rakennussuunnitelmien laadinnassa tehty pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa taikka muun kuin rakennuksen osalta selvitys rakennuskohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen;
- 3) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen perustellusta syystä edellyttää, että rakentamislupahakemukseen liitetään myös:

- 1) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 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.

Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia hakijaa täydentämään 1 ja 2 momentissa tarkoitettua liitteen tai toimittamaan muun lupahakemuksen ratkaisemisen kannalta olennaisen selvityksen.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta sekä tietomallimuotoisista suunnitelmista ja

tietojen koneluettavan muodon sisällöstä ja esitystavasta.

62 §

Sijoittamislupahakemus

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, on lupahakemukseen liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massasta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

62 §

Sijoittamislupahakemus

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, lupahakemukseen on liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot *massoittelusta* ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä sellaisten alueiden, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, osalta tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

63 a §

Kuuleminen ja tiedottaminen puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta

Kunnan on ilmoitettava puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen vireille tulosta ja kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa. Luvan hakija voi liittää hakemukseensa luotettavan selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.

Kunnan on lisäksi varattava kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksesta, joka koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Luvan hakijan on tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

67 a §

Lausunto puhtaan siirtymän sijoittamislupasta

Kunnan on pyydettävä puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksesta lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta sekä muulta valtion viranomaiselta, jos lupahakemus koskee merkittävästi sen toimialaa.

68 a §

Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn. Suunnittelutehtävän vaativuudeltaan poikkeuksellisen ja erityisen vaativan rakentamishankkeen rakentamislupahakemus sekä puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemus on ratkaistava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn.

Lupahakemuksen käsittelyn viivästymisestä on kunnan oma-aloitteisesti palautettava rakentamislupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta, jollei viivästys ole aiheutunut hakijasta.

Tarkempia säännöksiä määräajan laskemisesta voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella.

69 §

Erityissuunnitelman toimittaminen

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että rakennuskohdetta koskeva erityissuunnitelma ja sitä vastaava suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

Rakennussuunnitelmien sisällön sekä rakentamishankkeen laadun ja laajuuden perusteella rakennusvalvontaviranomainen voi todeta erityissuunnitelman toimittamisen tarpeettomaksi.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityissuunnitelman ja sitä vastaavan suunnitelmamallin ja tietojen koneluettavan muodon sisällöstä ja esitystavasta.

71 §

Rakennuksen toteumamalli

Päävastuullisen toteuttajan on toimitettava suunnittelijoille tieto rakennustöiden edistymisestä ja rakennustöiden aikana tehdyistä muutoksista, jotta suunnittelijat voivat päivittää rakennuksen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat rakennustyön etenemisen mukaisesti toteumamalliksi vastaamaan toteutettua rakennusta. Erityissuunnittelijan on toimitettava pääsuunnittelijalle ja rakennussuunnittelijalle toteutuneet,

69 §

Erityissuunnitelman toimittaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä määrätä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että *l* momentissa tarkoitettu, rakennuskohdetta koskeva erityissuunnitelma ja sitä vastaava suunnittelussa tehty suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee. Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia toimitettua erityissuunnitelmaa täydennettäväksi.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityissuunnitelman ja sitä vastaavan suunnitelmamallin ja tietojen koneluettavan muodon sisällöstä ja esitystavasta.

71 §

Rakennuksen toteumamalli

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että suunnittelija päivittää suunnitelmiin rakennustöiden toteutuksen mukaiset muutokset ja rakennuksen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat pääpiirustustasoiset rakennussuunnitelmat pääpiirustustasoa vastaavaksi toteumamalliksi sekä erityissuunnitelmat vastaamaan toteutettua rakennusta. Erityissuunnittelijan on toimitettava pääsuunnittelijalle ja rakennussuunnittelijalle toteutuneet, päivitettyt erityissuunnitelmat.

Voimassa oleva laki

päivitetyt erityissuunnitelmat. Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että rakennuksen toteumamalli tai koneluettavat tiedot pidetään ajan tasalla rakennuksessa tehtävien muutosten yhteydessä.

75 §

Ympäristövaikutusten arviointi

Lupaviranomaisen velvollisuudesta toimittaa lupahakemus ja -päätos sekä niiden olennaisia osia koskevat käännökset ympäristöministeriölle toiseen valtioon lähettämiseksi niissä hankkeissa, joilla on valtioiden rajat ylittäviä ympäristövaikutuksia, säädetään ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 29 a §:ssä.

82 §

Suunnittelutehtävän vaativuusluokat

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä.

Ehdotus

Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että rakennuksen toteumamalli tai koneluettavat tiedot pidetään ajan tasalla rakennuksessa tehtävien muutostöiden yhteydessä.

75 §

Ympäristövaikutusten arviointi

Lupaviranomaisen velvollisuudesta toimittaa lupahakemus ja -päätos sekä niiden olennaisia osia koskevat käännökset *Suomen ympäristökeskukselle* toiseen valtioon lähettämiseksi niissä hankkeissa, joilla on valtioiden rajat ylittäviä ympäristövaikutuksia, säädetään ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 29 a §:ssä.

75 a §

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaikutusten arviointi

Puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen yhteydessä on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, sekä yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Jos kysymyksessä on ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 3 §:ssä tarkoitettu hanke, sen ympäristövaikutukset arvioidaan noudattaen tämän lain 75 §:ää.

82 §

Suunnittelutehtävän vaativuusluokat

Suunnittelijan koulutuksen on vastattava laajuudeltaan ja sisällöltään 1 ja 2 momentissa säädetyin suunnittelutehtävän vaativuusluokkaa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä *sekä*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

*suunnittelutehtävissä edellyttävästä
koulutuksesta.*

83 §

83 §

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

*Pääosan 2 ja 3 momentissa edellytetyistä
kokemuksesta on oltava kyseisen
suunnittelualan suunnittelutehtävistä.
Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla on
oltava kokemusta korjausten tai muutostöiden
suunnittelutehtävistä. Suunnittelijan on
osoitettava pätevyytensä tavanomaiseen,
vaatimaan, erittäin vaatimaan ja
poikkeuksellisen vaatimaan
suunnittelutehtävään ympäristöministeriön
valtuuttaman toimijan antamalla
todistuksella.*

Suunnittelijan on osoitettava pätevyytensä
tavanomaiseen, vaatimaan, erittäin vaatimaan
ja poikkeuksellisen vaatimaan
suunnittelutehtävään ympäristöministeriön
valtuuttaman toimijan antamalla
todistuksella.

84 §

84 §

*Suunnittelijoiden ilmoittaminen
rakennusvalvontaviranomaiselle*

*Suunnittelijoiden ilmoittaminen
rakennusvalvontaviranomaiselle*

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on
ilmoitettava rakentamislupahakemuksen
yhteydessä kirjallisesti
rakennusvalvontaviranomaiselle, kenet
ryhtyvä on valinnut pääsuunnittelijaksi ja
rakennussuunnittelijaksi. Samassa yhteydessä
on ilmoitettava myös hankkeen arvioimisen
kannalta olennaiset erityissuunnittelijat. Muut
erityissuunnittelijat on ilmoitettava ennen
erityissuunnitelman toimittamista
rakennusvalvontaviranomaiselle.
Ilmoitukseen on sisällytettävä suunnittelijan
suostumus tehtävään. *Jos
rakentamishankkeeseen ryhtyvä on nimennyt
päävastuullisen toteuttajan, on
rakentamishankkeeseen ryhtyvän ilmoitettava
kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle
päävastuulliseksi toteuttajaksi nimetty henkilö
tai taho. Ilmoitukseen on sisällyttävä
päävastuullisen toteuttajan suostumus
tehtävään.*

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on
ilmoitettava rakentamislupahakemuksen
yhteydessä kirjallisesti
rakennusvalvontaviranomaiselle *hankkeen
pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija.*
Samassa yhteydessä on ilmoitettava myös
hankkeen arvioimisen kannalta olennaiset
erityissuunnittelijat. Muut erityissuunnittelijat
on ilmoitettava ennen erityissuunnitelman
toimittamista
rakennusvalvontaviranomaiselle.
Ilmoitukseen on sisällytettävä suunnittelijan
suostumus tehtävään.

Voimassa oleva laki

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle myös suunnittelijan tai päävastuullisen toteuttajan vaihtumisesta kesken rakentamishankkeen. Ilmoittamiseen sovelletaan, mitä 1 momentissa säädetään ilmoituksen sisällöstä.

86 §

Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä.

93 §

Rakennussuunnittelija

Rakentamishankkeessa on oltava yksi tai useampi rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava siitä, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennussuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat toteumamalliksi vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta päävastuullisen toteuttajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi rakennussuunnittelijan on laadittava 139 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje rakennussuunnitelman sisällön osalta.

Ehdotus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle myös suunnittelijan vaihtumisesta kesken rakentamishankkeen. Ilmoittamiseen sovelletaan, mitä 1 momentissa säädetään ilmoituksen sisällöstä.

86 §

Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Rakennustyön vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan koulutuksen on vastattava laajuudeltaan ja sisällöltään 1 ja 2 momentissa säädetyn rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokkaa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä sekä rakennustyön johtotehtävässä edellytettävästä koulutuksesta.

93 §

Rakennussuunnittelija

Rakentamishankkeessa on oltava yksi tai useampi rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava siitä, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot ja että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennussuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat toteumamalliksi vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta vastaavan työnjohtajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi rakennussuunnittelijan on laadittava 139 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje rakennussuunnitelman sisällön osalta.

94 §

94 §

*Erityissuunnittelija**Erityissuunnittelija*

Erityissuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat erityissuunnitelmat toteumamalliksi vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta päävastuullisen toteuttajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi hänen on laadittava 139 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje oman erityisalansa osalta.

Erityissuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat erityissuunnitelmat toteumamalliksi vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta vastaavan työnjohtajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi hänen on laadittava 139 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje oman erityisalansa osalta.

109 §

109 §

*Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet**Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet*

Sallittuja toimenpiteitä ennen rakennustyön aloittamista ovat kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen ja muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään. Päävastuullisen toteuttajan on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tällaisesta rakentamista valmistelevasta toimenpiteestä ennen sen aloittamista.

Rakennuksen perustuksen paalutustyö saadaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle paalutustyöstä ennen sen aloittamista. Ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja.

Sallittuja toimenpiteitä ennen rakennustyön aloittamista ovat kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen ja muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään. *Rakentamishankkeeseen ryhtyvän* on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tällaisesta rakentamista valmistelevasta toimenpiteestä ennen sen aloittamista.

Rakennuksen perustuksen paalutustyö saadaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. *Rakentamishankkeeseen ryhtyvän* on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle paalutustyöstä ennen sen aloittamista. Ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja.

110 §

110 §

*Aloituskokous**Aloituskokous*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan *päävastuullista toteuttajaa koskevat velvoitteet*, suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä.

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä.

112 §

112 §

Viranomaiskatselmukset

Viranomaiskatselmukset

Katselmuksen toimittavan viranhaltijan on selvittävä, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehty. *Päävastuullisen toteuttajan sekä* vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä. Jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Katselmus voi kohdistua ainoastaan rakentamisluvan varaisen rakennustyön mukaisiin tiloihin. Muuten noudatetaan hallintolain (434/2003) 38 §:ää.

Katselmuksen toimittavan viranhaltijan on selvittävä, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehty. Vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä. Jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Katselmus voi kohdistua ainoastaan rakentamisluvan varaisen rakennustyön mukaisiin tiloihin. Muutoin noudatetaan hallintolain (434/2003) 38 §:ää.

122 §

122 §

Loppukatselmus

Loppukatselmus

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on

Voimassa oleva laki

ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

8) toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä.

179 §

Valitusoikeus rakentamisluvasta

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella, asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojeltua rakennuskohdetta.

Lisäksi valitusoikeus on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, museoviranomaisella ja toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, jos rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän, kaavan tai lain nojalla suojellun taikka muun historiallisesti

Ehdotus

ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

8) toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä;

9) rakennus alittaa sille ilmastoselvityksellä osoitetun 38 a §:ssä säädetyn hiilijalanjäljen raja-arvon;

10) rakennuksen 38 §:n 3 momentin mukainen rakennustuoteluettelo on päivitetty;

11) tontti on merkitty 43 b §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin.

179 §

Valitusoikeus rakentamisluvasta

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee

valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Voimassa oleva laki

tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Ehdotus

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

179 a §

Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta

Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;

2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;

3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;

4) kunnalla;

5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;

6) elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella;

7) muulla kuin 4–6 kohdassa tarkoitettulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen

181 §

Valitusoikeus toteuttamisluvasta

Valitusoikeus erillisellä päätöksellä ratkaistavasta toteuttamisluvasta on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;

2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen

181 §

Valitusoikeus toteuttamisluvasta

Valitusoikeus erillisellä päätöksellä ratkaistavasta toteuttamisluvasta on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;

2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen

Voimassa oleva laki

tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;

3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;

4) kunnalla;

5) museoviranomaisella, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojeltua rakentamista.

182 §

Valitusoikeus purkamisluvasta

Valitusoikeus purkamisluvasta on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;

2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;

3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;

4) kunnalla.

Lisäksi valitusoikeus on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, museoviranomaisella sekä toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista.

183 §

Valitusoikeus maisematyöluvasta

Ehdotus

tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;

3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;

4) kunnalla;

5) museoviranomaisella, jos päätös koskee *valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta*.

182 §

Valitusoikeus purkamisluvasta

Valitusoikeus purkamisluvasta on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;

2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;

3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;

4) kunnalla.

Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella sekä museoviranomaisella, jos rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

183 §

Valitusoikeus maisematyöluvasta

Jos maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa, valitusoikeus maisematyöluvasta on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;

2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

197 §

197 §

Tietojen toimittamista rakennetun ympäristön tietojärjestelmään koskeva siirtymäsäännös

Tietojen toimittamista rakennetun ympäristön tietojärjestelmään koskeva siirtymäsäännös

Kunnan on toimitettava 72 ja 73 §:ssä tarkoitetut tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä kolmen vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta.

Kunnan on *ryhdyttävä toimittamaan* 72 ja 73 §:ssä tarkoitetut tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2029.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sen 38, 38 a, 61 ja 68 a §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2026.

Rakentamislupahakemukseen sovelletaan 1 päivästä tammikuuta 2025 lukien 31 päivään joulukuuta 2025 alueidenkäyttölain (132/1999) 131 §:ää.

2.

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain (752/2023)
voimaantulosäännöksen 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025. Tällä lailla muutettavan lain 131 §:n kumoaminen tulee kuitenkin voimaan vasta 1 päivänä tammikuuta 2026.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

3.

Laki

alueidenkäyttölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti:
muutetaan alueidenkäyttölain (132/1999) 57 §:n 1 momentti, 131 ja 188 a § ja 197 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 57 §:n 1 momentti ja 197 §:n 1 momentti laissa 752/2023, 131 § laissa 41/2014 sekä 188 a § laissa 1147/2022, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

57 §

57 §

Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset

Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Asemakaavassa *annetaan* määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

131 §

131 §

Rakennuslupahakemus

Rakentamislupahakemus

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä:

1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;

2) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että rakennuslupahakemukseen liitetään myös:

1) ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;

2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä

Rakentamislupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta.

Rakentamislupahakemukseen on liitettävä:

1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;

2) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää, että *rakentamislupahakemukseen* liitetään myös:

1) ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;

2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä

Voimassa oleva laki

perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;

- 3) energiaselvitys;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;
- 6) muu rakennuslupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta.

188 a §

Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittävää kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä

Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus ja 77 a §:ssä tarkoitettua tuulivoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskeva valitus on käsiteltävä hallintotuomioistuimessa kiireellisenä suhteessa muihin tämän lain mukaisia kaava-asioita ja lupa-asioita koskeviin valituksiin.

197 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on tämän lain lisäksi noudatettava luonnonsuojelulain 5 lukua. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava luonnonsuojelulakia.

Ehdotus

perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;

- 3) energiaselvitys;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;
- 6) muu kuin 1—5 kohdassa tarkoitettu rakentamislupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta.

188 a §

Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittävää kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä

Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus ja 77 a §:ssä tarkoitettua tuulivoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskeva valitus on käsiteltävä hallintotuomioistuimessa kiireellisenä suhteessa muihin tämän lain mukaisia kaava-asioita ja rakentamislain mukaisia lupa-asioita koskeviin valituksiin.

197 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Kaavaa hyväksyttäessä on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava luonnonsuojelulain 5 lukua. Muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava luonnonsuojelulakia.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

4.

Laki

ympäristönsuojelulain 156 b §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ympäristönsuojelulain (527/2014) 156 b §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on
laissa 19/2017, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

156 b §

156 b §

*Perustason puhdistusvaatimuksen
toimeenpano muulla alueella*

*Perustason puhdistusvaatimuksen
toimeenpano muulla alueella*

Kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että muualla kuin 156 a §:ssä tarkoitettulla alueella olevan, 156 a §:ssä tarkoitettujen jätevesien käsittelyjärjestelmän korjaus- ja muutostyössä huolehditaan siitä, että perustason puhdistusvaatimus täyttyy, kun kiinteistöllä:

1) rakennetaan vesikäymälä tai tehdään vesi- ja viemäri-laitteistoja koskeva luvanvarainen korjaus- ja muutostyö, jossa järjestelmä uusitaan tai kokonaisuudessaan korjataan; tai

2) tehdään rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva rakennuslupaa edellyttävä korjaus- ja muutostyö.

Kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että muualla kuin 156 a §:ssä tarkoitettulla alueella olevan *mainitussa pykälässä* tarkoitettujen jätevesien käsittelyjärjestelmän korjaus- ja muutostyössä huolehditaan siitä, että perustason puhdistus- vaatimus täyttyy, kun kiinteistöllä:

1) rakennetaan vesikäymälä tai tehdään vesi- ja viemäri-laitteistoja koskeva korjaus- ja muutostyö, jossa järjestelmää uusitaan tai kokonaisuudessaan korjataan; tai

2) tehdään rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva *rakentamislupaa* edellyttävä korjaus- ja muutostyö.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

5.

Laki

viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain (200/2005) 7 §:2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 768/2023, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 §

7 §

*Soveltamisalan rajausta ja suhde muuhun
lainsäädäntöön*

*Soveltamisalan rajausta ja suhde muuhun
lainsäädäntöön*

Tämän lain mukaista ympäristöarviointia vastaavasta ympäristövaikutusten arvioinnista kaavojen laatimisen yhteydessä säädetään alueidenkäyttölaissa (132/1999) sekä vesienhoitosuunnitelman ja merenhoitosuunnitelman sekä niiden toimenpideohjelmien laatimisen yhteydessä vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetussa laissa (1299/2004).

Tämän lain mukaista ympäristöarviointia vastaavasta ympäristövaikutusten arvioinnista kaavojen laatimisen yhteydessä säädetään alueidenkäyttölaissa (132/1999).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.
