

Rakentamislaki

**Ekroos
2024**

1

SISÄLLYS

- Yleiset säännökset ja määritelmät
- Yleiset rakentamista koskevat säännökset
- Olennaiset tekniset vaatimukset
- Luvanvaraisuus ja lupaharkinta
- Lupamenettely
- Kelpoisuusvaatimukset
- Vastuusta rakentamisessa
- Rakennusvalvonnasta
- Rakennustyön suoritus
- Rakentamiseen liittyvät järjestelyt
- Rakennuksen käyttö ja kunnossapito
- Rakennetun ympäristön hoito
- Pakkokeinot ja seuraamukset
- Rakennustuotteiden markkinavalvonta
- Muutoksenhaku
- Erinäisiä säännöksiä
- Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

2

Yleiset säännökset

- 1 §. Lain soveltamisala
 - Tässä laissa säädetään rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä. Tätä lakia ei sovelleta sähköturvallisuuslaissa (1135/2016) tarkoitettujen sähköiden ja käyttöiden tekemistä koskeviin vaatimuksiin ja vastuisiin eikä sähkölaitteiden ja -laitteistojen sähköturvallisuuteen.
- 2 §. Määritelmät
 - 2) hiilijalanjäljellä** elinkaaren aikana syntyvien kasvihuonekaasujen kokonaismäärää ilmoitettuna hiilidioksidiekvivalenttien painona;
 - 3) hiilikädenjäljellä** ilmastonmuutosta hidastavia tekijöitä, joita ei syntyisi ilman hanketta ilmoitettuna hiilidioksidiekvivalenttien painona;
 - 4) rakennuskohteella** rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia taikka erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;
 - 5) rakennuksella** erillistä, kiinteää, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;
 - 6) rakennuksen elinkaarella** peräkkäisiä ja toisiinsa liittyviä vaiheita, jotka kattavat rakennustuotteiden raaka-aineiden hankinnan, valmistuksen, kuljetukset, rakentamisen, rakennuksen käytön, rakennustuotteiden vaihdot, purkamisen sekä rakennus- ja purkumateriaalien käsittelyn ja loppusijoituksen;

3

Yleiset säännökset

- 5 §, Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat
 - Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan otettava huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:
 - 1) rakennuskohteen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistettävä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
 - 2) rakennuksen on sovellettava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;
 - 3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustumalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;
 - 4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen;
 - 5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä.
- Pääosin kuten nykyisin
 - Suomen rakentamismääräyskokoelma
 - Rakennusjärjestys
 - Kerros
 - Lähes nollaenergiarakennus
- 7 §, Rakennusoikeus
 - Tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittava rakentaminen määritellään rakennusoikeutena. Rakentamisen määrän osoittamisesta asemakaavassa säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 55 §:ssä. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrittellä rakennusjärjestyksessä.
 - Rakennusoikeus voidaan ilmaista kerrosalana taikka kolmiulotteisesti joko kuutiometreinä tai rakennusalan rajana ja harjakorkeutena. Rakennusoikeus voi sijaita maan päällä tai maan alla. Kolmiulotteisesti ilmaistun rakennusoikeuden lisäksi voidaan yleis- tai asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrittää rakennuspaikalle sallittavan rakentamisen Enimmäiskerrosala. Rakennusoikeus voi jakautua eri käyttötarkoituksiin.

4

Yleiset säännökset – rakentaminen 2

- Kerros, kerrosala kuten nykyisin
- 11 §, Väliaikainen rakennus
 - Rakennus on väliaikainen, jos se sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysytettäväksi paikallaan enintään 10 vuotta.
- Lähes nollaenergiarakennus kuten nykyisin
- 12 §, Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen
 - Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.
- Lämmitysjärjestelmän arviointi, uusiutuvista lähteistä olevan energian vähimmäisosuus (38 %) kuten nykyisin
- 15 §, **Kansallinen päästötietokanta**
 - Suomen ympäristökeskuksen on ylläpidettävä kansallista päästötietokantaa, jonka on sisällettävä rakennuksen vähähiilisyiden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot:
 - 1) rakennustuotteiden valmistuksesta;
 - 2) rakennustuotteiden kuljetuksesta;
 - 3) rakennustuotteiden vaihdosta;
 - 4) rakennustuotteiden jätteenkäsittelystä ja kierrätyksestä;
 - 5) rakentamisesta ja siinä käytettävistä työkaluista ja polttoaineista;
 - 6) rakennuksen käytönaikaisen energian päästöistä ja niiden kehityksestä tulevaisuudessa;
 - 7) hiilivarastoista;
 - 8) karbonatisoitumisesta
 - 9) kasvillisuudesta.
 - Suomen ympäristökeskus vastaa tietojen päivittämisestä ja pitämisestä ajan tasalla.
 - Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kansallisesta päästötietokannasta, sen ylläpidosta ja kehittämisestä sekä tietojen päivittämisestä.

5

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys, 16 §

- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on **hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys**, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määrästä. Selvitystä ei kuitenkaan edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen. Sellaisessa uuden rakennuksen rakentamishankkeessa, johon ei sisälly purkamista, on ilmoitettava arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä.
- Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys **on päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua** siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määrästä, toimituspaikoista ja käsittelystä. Myös uuden rakennuksen rakentamishankkeen selvitykseen on lisättävä tiedot syntyneistä rakennusjätteistä. Rakennus- ja purkujätteen erilliskeräysvelvollisuudesta säädetään jätelain (646/2011) 15 §:ssä ja sen nojalla annetuissa säännöksissä.
- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan.
- Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen sisällöstä, laadinnasta ja tietojen ilmoittamisesta.

6

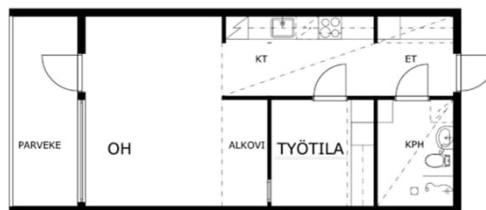
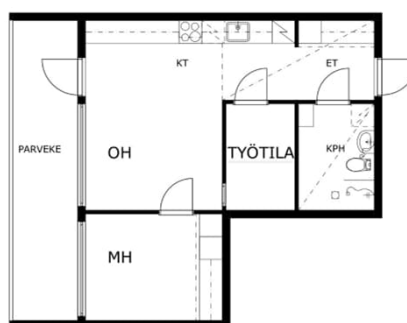
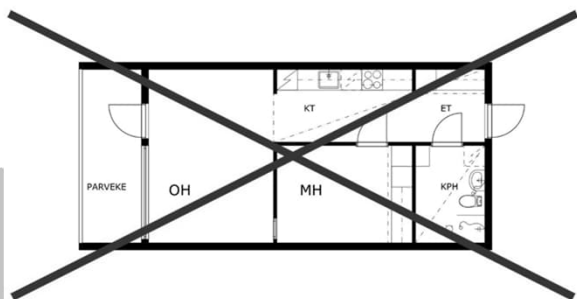
Olennaiset tekniset vaatimukset

- 29 §, Rakentamiselle asetettavat vaatimukset
 - Rakennuksen on täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Rakentamisen on lisäksi oltava hyvän rakennustavan mukaista.
 - Rakennuksen on oltava tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.
- 30 §, Korjaaminen
 - Rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivät saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- ja muutostyössä...
- 31 §, Rakenteiden lujuus ja vakaus
- 32 §, Paloturvallisuus
- 33 §, Terveellisyys
- 34 §, Käyttöturvallisuus
- 35 §, Esteettömyys
- 36 §, Meluntorjunta ja ääniolosuhteet
- 37 §, Energiatehokkuus
- 38 §, Rakennuksen vähähiilisyys, ks. jäljempää
- 39 §, Rakennuksen elinkaariominaisuudet
- 40 §, Asuin-, majoitus- ja työtilat
- 41 §, Kokoontumistilat

7

Asuin-, majoitus- ja työtila

Asuin-, majoitus- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Työtilan valaistus voidaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalle välillisellä luonnonvalolla.



8

Olennaiset tekniset vaatimukset 2

- 30 §, **Rakennuksen vähähiilisyys**
 - Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että **uusi** rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. Jos rakennustyön aikana on 117 §:n 1 momentin mukaisesti poikettu suunnitelmasta, on ilmastaselvitys päivitettävä tehtyjen muutosten osalta. Ilmastaselvitystä ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei koske tämän pykälän 3 momentin mukaisesti raja-arvovaatimus.
 - Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen korjauksen ja sen jälkeisten rakennuksen elinkaaren vaiheet toimenpidealueelta. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.
 - **Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa. Raja-arvot koskevat seuraavia uusia rakennuksia:**
 - **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; sekä 8) sairaala.**
 - Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energiaan ja materiaalien kulutukseen, eivätkä ne sisällä rakennuspaikan hiilijalanjälkeä eikä rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä. Raja-arvoja annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain 29 §:n mukaisen olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa.
 - Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä

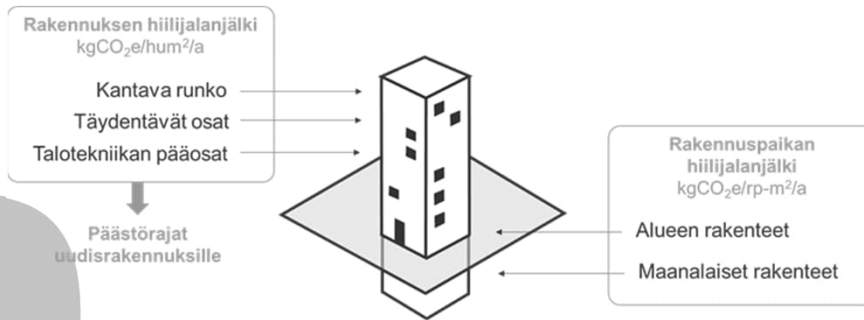
9

Olennaiset tekniset vaatimukset 3

- 31 §, **Rakennuksen elinkaariominaisuudet**
 - Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologisiksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöiltään pitkäikäisiksi. Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennuksen ja sen tilojen, rakennusosien sekä teknisten järjestelmien käyttöikään, käytettävyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja korjattavuuteen sekä rakennusosien purettavuuteen ja uudelleenkäytettävyyteen.
 - Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että sellaiselle uudelle rakennukselle, jolle on laadittava 38 §:n tarkoittamalla tavalla ilmastaselvitys, laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä rakennuksen sisältämistä uusista ja hyödynnettävistä materiaaleista ja tuotteista pääpiirustustasoisena. Jos rakennustyön aikana on 117 §:n mukaisesti poikettu suunnitelmasta, on materiaaliseloste päivitettävä tehtyjen muutosten osalta.
 - Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

10

Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki

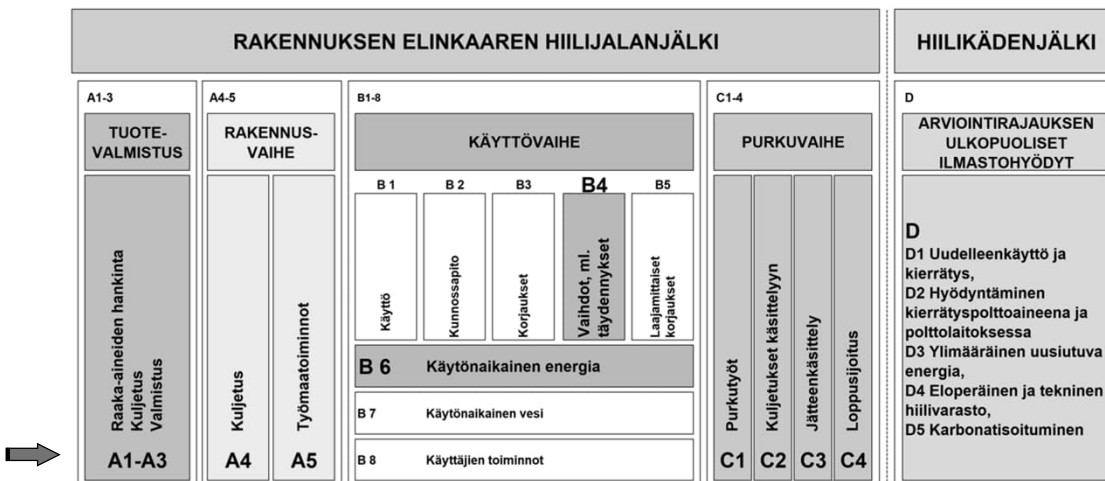


8.5.2024 11

11

Asetuksessa: rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki

$$C_{\text{jalanjälki}} = GWP_{\text{valmistus}} + GWP_{\text{vaihdot}} + GWP_{\text{jätteenkäsittely}} + GWP_{\text{loppusijoitus}} + GWP_{\text{kuljetukset}} + GWP_{\text{työmaa}} + GWP_{\text{käyttöenergia}}$$

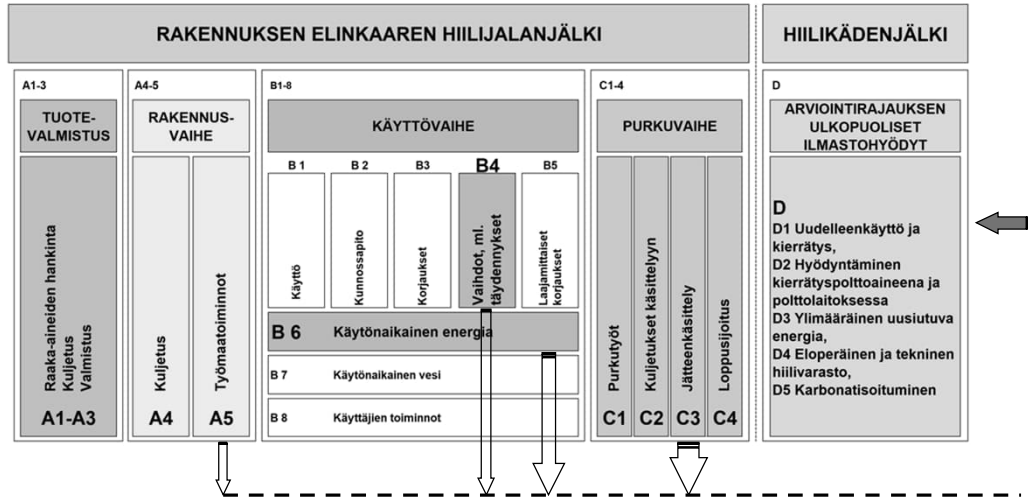


Kiertotalous, eli mm. kierrätysmateriaalien käyttö näkyy hiilijalanjäljen tuloksissa! ¹²

12

Asetuksessa: rakennuksen elinkaaren potentiaalinen hiilikädenjälki

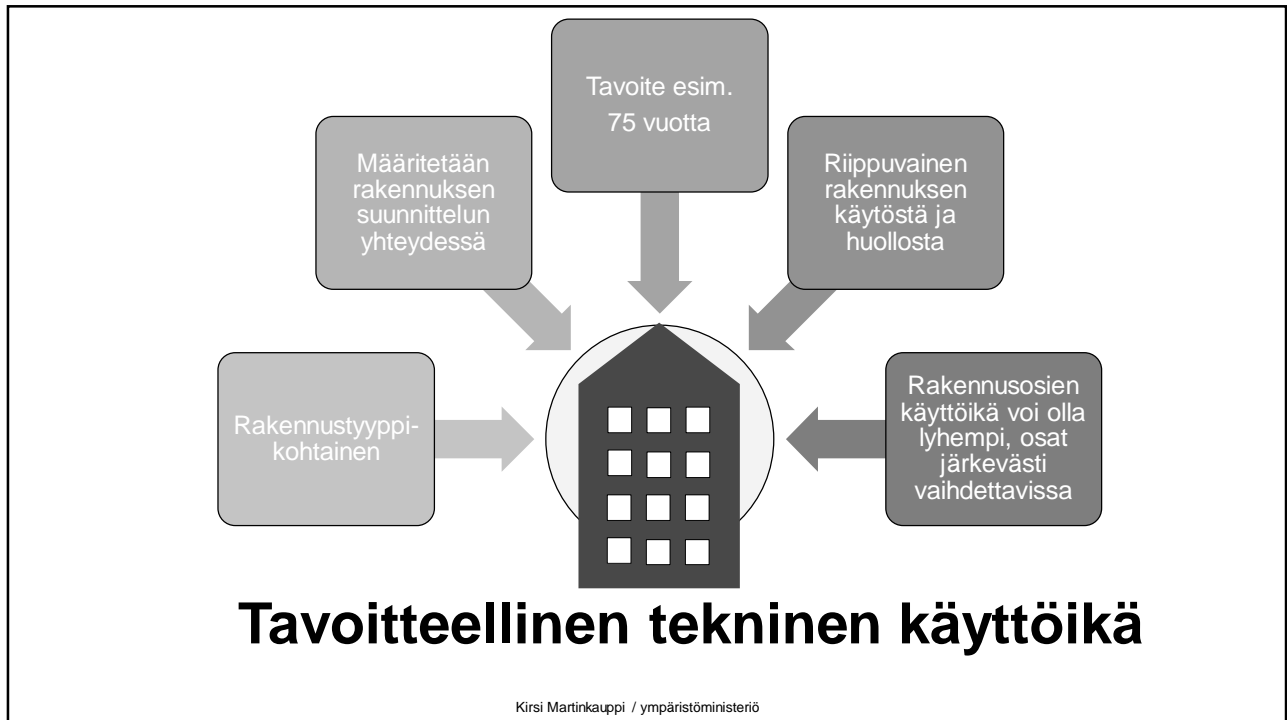
$$C_{\text{kädenjälki}} = GWP_{\text{uudelleenkäyttö/kierrätys}} + GWP_{\text{kierrätyspolttoaine}} + GWP_{\text{polttolaitos}} + GWP_{\text{viety energia}} + GWP_{\text{hiilivarasto}} + GWP_{\text{karbonatisoitum.}}$$



Kiertotalous, eli kierrätyspotentiaali näkyy hiilikädenjäljen tuloksissa!

13

13



14

Rakennuksen vähähiilisyys ja elinkaari: KRL:n lausuntokierroksen palautetta

• 206 § Rakennuksen vähähiilisyys

- Yleensä vähähiilisyys koetaan tärkeäksi asiaksi, suurin osa palautetta kohdistuu asetukseen, ei niinkään lain sisältöön
- Määritelmiä tarkennettava
- Osa vastustaa ja osa kannattaa rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvoja sekä rakennuksen hiilikädenjälkeä
- Soveltamisalaa pyydettiin harkintaa ja perusteluihin tarkennuksia: pientalot, vanhojen rakennusten purkaminen ja korjaaminen, kirkolliset rakennukset, puolustusvoimat jne.
- Vähähiilisuuden arvioijalle toivotaan pätevyysvaatimuksia

• 207 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

- Rakennuksen pitkäikäisyys ja kiertotalouden periaatteet saavat kannatusta
- Rakennustuotteiden luettelointia ja koneluettavuutta pyydettiin selkiytettäväksi suhteessa muihin KRL-pykäliin

• 193 § Kansallinen päästötietokanta

- Tietojen pitämistä ajantasaisena korostettiin

• 194 § Rakennus- ja purkumateriaaliselvitys

- Tavoitetta kannatettiin, mutta esitettiin huoli rakennusvalvonnan uusista velvoitteista
- Harkintaa pyydettiin soveltamisalasta erityisesti pientalojen osalta
- Otsikkoa harkittava, nyt päällekkäinen 207 § asetukseenantovaltuuden kanssa

Tiiviisti: rakentamisen luvanvaraisuus ja luvat

- Luvantarvesäätely muuttuu, kynnyks nousee
 - Toimenpidelupa poistuu
 - Kunta rakennusjärjestyksessä määrätä vähäisiä hankkeita lupamenettelyn ulkopuolelle
 - Tiedyt rakennuksen korjaushankkeet vaativat aina luvan
- Rakentamisluvan kaksi osaa: sijoittamislupa ja toteuttamislupa
 - Alueidenkäyttöllinen tarkastelu ja teknisten vaatimusten täytyminen
 - Voidaan hakea samanaikaisesti tai erikseen
 - Kolme tyyppitapausta:
 - Asemakaava-alue tai yleiskaava ohjaa suoraan rakentamista:
 - Kaavan mukainen: kaavalliset vaatimukset ja rakennusluvan sijoittumisharkinta + tekniset vaatimukset – yhdessä tai erikseen
 - Ei kaavan mukainen: kaavalliset vaatimukset, poikkeaminen ja rakennusluvan sijoittumisharkinta + tekniset vaatimukset – erikseen (eli 2 vaihetta)
 - Ei rakentamista ohjaavaa kaavaa, on erityisharkinta-alue (nykyinen suunnittelutarvealue)
 - Erityistarveharkinta ja rakennusluvan sijoittumisharkinta + tekniset vaatimukset – yhdessä tai erikseen
 - Ei rakentamista ohjaavaa kaavaa, ei erityisharkinta-alue
 - Rakennusluvan sijoittumisharkinta + tekniset vaatimukset – yhdessä

Rakentamisen luvanvaraisuus

- Rakentamisluvan tarve, 42 §
- Uuden rakennuskohteen **rakentaminen edellyttää rakentamislupaa**, jos kohde on:
 - 1) asuinrakennus;
 - 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
 - 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
 - 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä, pois lukien tilapäinen tapahtumarakenne;
 - 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
 - 6) vähintään 2 neliometrin suuruinen valaistu mainoslaite;
 - 7) energiakaivo;
 - 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.
- Uuden rakennuskohteen rakentaminen **edellyttää rakentamislupaa myös, jos** rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta
 - Vrt. nykyinen MRL 126 a §, jossa luettelo toimenpidelupavelvollisista

prof. Ekroos

17

17

Luvanvaraisuus 2

- Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu
 - alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan,
 - liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai
 - Ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan
- Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.
- Rakentamislupa tarvitaan myös **sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.**
 - Jne. jne.

prof. Ekroos

18

18

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa, 43 a §

- 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, pois lukien tuuli- ja aurinkovoimalaitos; 2) uusiutuvaan energiaan tai sähköistämiseen perustuvia fossiilisten polttoaineiden tai raaka-aineiden käyttöä korvaavia teollisuuden hanke; 3) vedyn valmistus ja hyödyntäminen, lukuun ottamatta vedyn valmistusta fossiilisista polttoaineista; 4) hiilidioksidin talteenotto, hyödyntäminen ja varastointi; 5) akkutehdas ja akkumateriaalien valmistus, talteenotto ja uudelleenkäyttö; 6) Euroopan nettonollateknologiatuotteiden valmistusekosysteemiä vahvistavasta toimen pitekehuksesta annetun EU:n asetuksen artik lojen 8a ja 8b mukaisille alueille sijoittuva jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointi; 7) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2001, annettu 11 päivänä joulukuuta 2018, uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä (RED III) 1 artiklan 9 a-kohdan mukaisilla uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueilla tapahtuva, rakentamislupaa edellyttävä 16–16 e artiklojen mukainen rakentaminen
- pois lukien tuuli- ja aurinkovoima.**

19

19

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa 2

- 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.
- Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaiku tukset on selvitettävä noudattaen, mitä alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetään.
- Sijoittamisluvan edellytyksistä säädetään rakentamislain 44, 45 ja 46 §:ssä.

prof. Ekroos

20

20

Lupien myöntämisedellytykset

- Rakentamisluvan myöntäminen, 43 §
 - Rakentamislupa koostuu
 - alueidenkäyttöisten edellytysten (**sijoittamisen edellytykset**) tarkastelusta ja
 - olennaisten teknisten vaatimusten (**toteuttamisen edellytykset**) tarkastelusta
 - Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen
 - Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa)
- Sijoittamisen edellytykset pääosin kuten nykyisin: asemakaava-alueella, muulla kuin asemakaava-alueella, 44-45 §:t
- Erityiset sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella, 46 §
- Rakentamisrajoitukset rakentamislaisissa (sisältö kuten nyt)
 - Maakuntakaavan rakentamisrajoitus, 49 §
 - Yleiskaavan rakentamisrajoitukset, 50 §
- Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena, 51 § - kuten nykyisin ja viittaus alueidenkäyttölain 72 §:ään
- Maisematyölupa ja purkamislupa pääosin kuten nykyisin
- Poikkeaminen, 55 §

prof. Ekroos

21

21

Lupien myöntämisedellytykset 2

- Suunnittelutarveratkaisu eli rakentamislaisissa **sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella**, 46 §: Edellytyksenä, että rakentaminen:
 - 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan **kaavoituskatsauksen** mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
 - 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
 - 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.
- Edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:
 - 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
 - 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
 - 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
 - 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.
- Alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella, 47 § - kuten nyt
- Perustuslakivaliokunta huomautti lausunnossaan (PeVL 64/2022), ympäristövaliokunta toi esiin:
 - Mikäli emätilaperiaatetta on tarkoitus soveltaa jatkossa lupaedellytyksenä, asiasta tulisi säätää ehdotetussa laissa
 - Ympäristövaliokunnan saaman selvityksen mukaan sijoittamisen edellytyksiä koskeva säännös on tarkoitettu tyhjentäväksi. Esityksen valmistelussa on tehty tietoinen valinta, **ja emätilaperiaatteesta ei ole tarkoitus muodostaa lupaedellytystä.**

prof. Ekroos

22

22

Lupien myöntämisedellytykset 3

- Poikkeamislupa, 57 §, ja alueellinen poikkeaminen, 58 §
 - Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.
 - Lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:
 - 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
 - 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
 - 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
 - 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia
 - 57 §:n 3 momentin 2. virke (eduskunnassa lisätty):
 - Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.
 - Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

prof. Ekroos

23

23

68 a §, määräaika

- Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa.
- Lupahakemuksen käsittelyn viivästymisestä on kunnan palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen viikolta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta.
- Palautusta on vaadittava viimeistään kuukauden kuluessa loppukatselmuksen toimittamisesta. Kunta voi taksassa päättää tätä suuremmasta seuraamuksesta.
- Kunnan on korvattava rakentamisluvan hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko noudattaen, mitä vahingonkorvauslaissa (412/1974) säädetään.

24

Lupahakemus ja tietomalli

- 60 §, Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma
 - Rakennuksen tietomallimuotoisella suunnitelmalla tarkoitetaan rakennuksen tietojen kokonaisuutta koneluettavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa sisältäen rakennuksen sijainnin, geometrian ja muodon kolmiulotteisena mallina sekä tiedot rakennuksesta. Rakennuksen suunnitelman (suunnitelmamalli) rakennuskohdetiedot sisältävät pääasialliset tiedot rakennuksesta ja rakennusosista ja niiden ominaisuuksista.
 - Rakennuksen toteutusta vastaavan suunnitelman (toteumamalli) rakennuskohdetiedot sisältävät tiedot toteutuneesta rakennuksesta mukaan lukien suunnitelmamallista poikkeavat tiedot sekä pääasialliset tiedot rakennustuotteista ja niiden ominaisuuksista.
 - Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä
- 61 §, Rakentamislupahakemus
 - Rakennushankkeeseen ryhtyvän rakennuspaikan omistajan tai haltijan on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä:
 - 1) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan;
 - 2) rakennuskohteen rakennussuunnitelmia vastaava **suunnittelumalli tai tiedot koneluettavassa muodossa**;
 - 3) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
 - 4) energiaselvitys;
 - 5) **ilmastoselvitys**;
 - 6) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
 - 7) selvitys rakennuksen kunnosta korjaushankkeessa toimenpidealueen osalta;
 - 8) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;
 - 9) muu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

25

Toteumamalli ja loppukatselmus yms.

- 71 §, Rakennuskohteen toteumamalli
 - Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava, että rakennuskohteen suunnittelumalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat **päivitetään rakennustyön etenemisen mukaisesti vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta toteumamalliksi**. Rakennuskohteen omistajan on huolehdittava, että rakennuskohteen toteumamalli tai koneluettavat tiedot ylläpidetään ajan tasalla rakennuskohteeseen tehtävien muutosten yhteydessä.
- 122 §, Loppukatselmus
 - Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.
 - Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:
 - 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti; ...
 - 7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle **toteumamallina** tai muutoin koneluettavassa muodossa; ...
- §, Rakennuskohteen viranomaiskatselmusten tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä
- §, Rakennuskohteen tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä

26

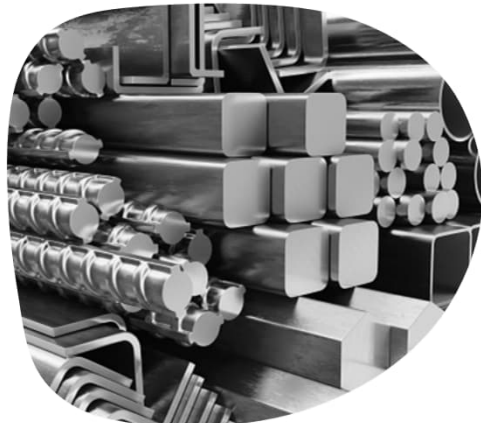
Rakennusvalvonta – ei muutosta

- 99 §, Kunnan rakennusvalvontaviranomainen
 - Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Kuntalaissa säädetään viranomaisen toimivallan siirrosta osana kuntien yhteistoimintaa. Hallintopakkoa koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.
- 100 §, Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät
 - Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tämän lain tarkoittamaa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään.
- 101 §, Rakennushankkeen vaativuus
- 102 §, Viranomaisvalvonnan laajuus
- 103 §, Rakennustarkastaja ja 104 §, Rakennustarkastajan asema

27

Rakennustuotteiden markkinavalvonta

EU:n markkinavalvonta-asetuksen implementointi on edellyttänyt oman 11 luvun kirjoittamista. Viranomaisena turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)



8.5.2024 28

28

Vastuusta rakentamisessa

- 91 §, Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus
 - Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.
- 92 §, Pääsuunnittelija
 - Rakentamisen suunnittelussa on oltava pääsuunnittelija. ...
- 93 §, Rakennussuunnittelija
 - Rakentamisen suunnittelussa on oltava rakennussuunnitelmasta vastaava rakennussuunnittelija....
- 94 §, Erityissuunnittelija

29

Vastuusta rakentamisessa 2

- 95 §, Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu
- Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi nimetä rakennuskohteen toteutusta varten päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä.
- Rakentamishankkeen päävastuullinen toteuttaja voi olla vaihteittain vaihtuva. Rakentamishankkeessa voi olla kerrallaan vain yksi päävastuullinen toteuttaja.
- Päävastuullisen toteuttajan on koordinoitava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta. Päävastuullinen toteuttaja ei vastaa alihankkijan suorituksesta.
- Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta, että päävastuullinen toteuttaja varmistaa olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen rakennushankkeessa.

30

Vastuusta rakentamisessa 3

- x §, Vastaava työnjohtaja
 - Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Vastaava työnjohtaja vastaa rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on myös huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.
 - Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä
- x §, Erityisalojen työnjohtajat
 - Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on vastaavan työnjohtajan lisäksi oltava kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos laitteistojen rakentamisen vaatimus sitä edellyttää. Jos rakentamislupaa edellyttävä rakennustyö tai osa siitä on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä on oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia.
 - Erityisalan työnjohtaja vastaa siitä, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.
 - Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä
- x §, Valvoja
 - Rakennushankkeeseen nimetyin valvojan on valvottava, että rakentaminen tapahtuu valvojen osin suunnitelmien, säännösten, lupaehtojen, sopimuksen ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Valvoja vastaa siitä, että sopimuksen mukainen laadunvarmistus on tehty. Valvojan veloitteiden täyttämiseen liittyvä takuu-aika on viisi vuotta. Takuu-aikaa ei voi sopimusperusteisesti lyhentää.
 - Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä valvojan tehtävistä.