



Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 101/2024 vp)

TaV 23.10.2024

Kirsi Martinkauppi

Hallitusneuvos, Rakennukset ja rakentaminen -yksikön johtaja

Korjaussarjan sisältö (35 pykälää), voimaan 1.1.2025

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



Rakennusjärjestys 17 §

- Muutetaan 2 ja 3 momenttia niin, että on selvää, että rakennusjärjestyksellä ei voi kaventaa 42 §:n 1 momentin luvanvaraisuutta eikä rajoittaa millään syyllä esimerkiksi alle 30 m²:n talousrakennusten rakentamista.
- 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.



Puhtaan siirtymän sijoittamislupa 43 a §

- Uusi ehdotus, jonka tavoitteena on edistää puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden luvitusta.
- Rakentamislaki sisältää mahdollisuuden hakea erikseen sijoittamislupaa, jolla on linkitys eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta ja ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettuun lakiin.
- Sijoittamisluvan pohjalta luodaan erillinen puhtaan siirtymän sijoittamislupa, jolla puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllinen tarkastelu voidaan tehdä prosessia sujuvoittaen ilman asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.
- Puhtaan siirtymän teollisuushankkeen määritelmä pohjautuu ympäristönsuojelu- ja vesiasioiden käsittelystä aluehallintovirastossa annetun lain väliaikaisesta muuttamisesta annetun lain (1144/2022) 2 a §:n mukaiseen luetteloon, pois lukien tuuli- ja aurinkovoima. Mukana mm. hiilidioksidin talteenotto, vedyn valmistus ja akkutehtaat)
- Implementoidaan EU:n nettonolla-asetus (NZIA) rakentamisen luvituksen osalta.



Kestävän rakentamisen 38, 38 a ja 39 §

- Lasketaan sekä rakennuksen että rakennuspaikan hiilijalanjälki, mutta raja-arvovaatimus koskee vain rakennuksen hiilijalanjälkeä.
- Säilytetään hiilikädenjälki pakollisena.
- Raja-arvon täyttymisen raportointi luvan hakemisen sijaan loppukatselmuksen yhteyteen.
- Hiilijalanjäljen laskenta ja raja-arvo eivät koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.
- Raja-arvoista säädetään omassa 38 a §:ssä.
- Mukaan tulee osa EPBD:n uuden rajauksen mukaisista rakennuksista kohtaan 9: lisänä laskennassa lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 m²:n suuruinen varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli, jäähalli.
- Materiaaliselosteesta luovutaan 39 §:ssä ja sen sijaan säädetään rakennustuoteluettelosta 38 §:ssä.
- Muutetaan 59 §:n otsikkoa, jolloin lupa vähäiseen poikkeamiseen voidaan myöntää myös lopputarkastuksen yhteydessä.



Purkamisluvan edellytykset 56 §

- 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.



Käsittelyaikatakuu 68 a §

- Rakentamislupahakemus on ratkaistava 3 kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat rakentamislupahakemuksen käsittelyn.
- Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan sekä suunnittelutehtävän vaativuudeltaan poikkeuksellisen vaativan ja erittäin vaativan rakentamisluvan käsittelyaikatakuu on 6 kuukautta.
- Jos käsittely viivästyy, kunnan on palautettava rakentamislupamaksusta 20 % kultakin viivästyksen kuukaudesta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta.



Valitusoikeudet 179, 181, 182 ja 183 §

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan museoviranomaisella ei ole valitusoikeutta.
- 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.
- Valitusoikeus kumotaan sellaiselta rekisteröidyllä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen.
- ELY-keskuksen valitusoikeus vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ää.
- 183 §: maisematyöluvan valitusoikeuteen lisätään uusi 2 momentti, joka koskisi tilannetta, jossa maisetyömaluvalla 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.



Korjaussarjalla hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee

- Rakentamisluvan yhteydessä vaadittavien tietojen laajuutta rajataan.
- Erityissuunnitelma on toimitettava vain perustellusta syystä.
- Hiilijalanjäljen laskenta ja raja-arvo eivät koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista ja ilmastaselvitys toimitetaan vasta loppukatselmuksen yhteydessä.
- Kolmen tai kuuden kuukauden käsittelyaikatakuu rakentamishankkeesta riippuen.
- Purkamisluvan edellytyksiin muutoksia, mm. kunnan omistama suojeltu rakennus.
- Valitusoikeuksien muutokset sujuvoittavat lupa- ja valitusprosesseja.
- Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu kumotaan.
- Puhtaan siirtymän sijoittamislupa sujuvoittaa puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakentamista.
- Tapahtuma-alan tilaisuuksien järjestämistä helpotetaan täsmentämällä lakiin, ettei rakentamisen luvanvaraisuus koske enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.
- Kokeilulain mahdollistama rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista pysyväksi käytännöksi.





Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment