



8.11.2022

Diaarinro

Ympäristöministeriön vastine ympäristövaliokunnalle rakentamislain kuulemisiin

Ympäristöministeriö kiittää mahdollisuudesta vastata kuultavien näkökantoihin.

Moni kuultavista on ottanut kantaa vaikutusten arvioinnin riittävyyteen. Vaikutusten arvioinnin kannalta on lain valmistelussa tehty kaikki mahdollinen. Vaikutusten arviointia on tehty sekä konsulttiselvityksinä että virkatyönä ja vaikutuksia on kysytty erikseen lausuntopyynnössä.

1. Lainvalmisteluprosessi ja lain jakaminen osiin

Rakennustietosäätiö pitää hallituksen esitystä ja sen tavoitteita pääosin hyvinä ja kannatettavina. Motiva kannattaa lakia ja pitää lain jäsentelyä ja esitystapaa onnistuneena. Rakennusliitto pitää hallituksen esitystä hallitusohjelman mukaisena ja katsoo sen vastaavan päivän rakentamisen säädännän haasteisiin kohtuullisen hyvin. Puutuoteteollisuus ry kannattaa rakentamislain nopeaa läpimenoa nyt esitetyssä muodossa. Suomen ympäristökeskus pitää lakiesitystä tärkeänä ja hyvänä.

SKOL kannattaa uuden rakentamislain säätämistä ja pitää lakiesityksen perusteluosassa kuvattuja yleisiä tavoitteita, kuten rakentamisen laadun parantamista ja vähähiilisyiden edistämistä hyvinä. Myös lain soveltamisala vaikuttaa tarkoituksenmukaiselta.

Professori Ekroos pitää rakentamista koskevan sääntelyn erottamista lainsäädäntökokonaisuudesta omaksi laikseen puhtaasti oikeudellisesta näkökulmasta suhteellisen ongelmattomana.

Etelä-Karjalan liitto on todennut, että rakentamislain valmistelussa olisi tullut pyytää virallisia lausuntoja asiasta jo keväällä 2022. Lisäksi rakentamislain valmistelussa ei ole tuotu esiin riittävästi alueidenkäyttölain ja rakentamislain yhteentoimivuuden arviointia. Myös arvio ja tiedot kuntien rakennusvalvontojen työmäärän muutoksista jäivät rakentamislain valmistelussa vähälle huomiolle.

Etelä-Pohjanmaan liitto on todennut, että rakentamislain valmisteluun liittyvä kuuleminen on ollut sisällön, aikataulun ja aineiston osalta riittämätöntä. Kuuleminen ei täytä valtioneuvoston lainvalmisteluohjeistusta eikä kuulemisen tavoitteita. Vuorovaikutus on epäonnistunut ja lakiuudistuksesta ei ole ollut tosiasiaa mahdollisuutta antaa palautetta. Kokonaisuutena valmistellusta kaavoitus- ja rakentamislakiuudistuksesta irrotetusta, nyt lausuttavana olevasta erillisestä hallituksen esityksestä uudeksi rakentamislaki ei ole sen valmistelun aikana järjestetty lainkaan varsinaista kuulemistä (ei myöskään tulevasta alueidenkäyttölaista). Kokonaisuuden jakaminen osiin edellisen kuulemisen jälkeen on muutoksena niin merkittävä, että erillisistä lakiluonnoksista olisi tullut järjestää asianmukaiset kuulemiset. Rakentamislakia koskeva kommenttikierros keväällä 2022 järjestettiin sekä aikataulunsa ja aineistojensa osalta hätäisesti, eikä se siten mahdollistanut aitoa ja kattavaa osallistumista. Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuuden jakaminen useampaan eri lakiin hankaloittaa suunnittelua ja lakien soveltamista. Kaavoitusta ja rakentamisen ohjausta koskevien säännösten



eriyttäminen eri lakeihin lisää viranomaisten työtä, koska he joutuvat työssään entistä enemmän sukkuloimaan eri lakien välillä.

Etelä-Savon maakuntaliitto on todennut, että kokonaisuutena valmistellusta kaavoitus- ja rakentamislakiuudistuksesta irrotetusta, nyt lausuttavana olevasta, erillisestä hallituksen esityksestä uudeksi rakentamislaki ei ole sen valmistelun aikana järjestetty lainkaan varsinaista kuulemistakaan kuten ei myöskään tulevasta alueidenkäyttölaista. Kokonaisuuden jakaminen osiin edellisen kuulemisen jälkeen on muutoksena niin merkittävä, että erillisistä lakiluonnoksista olisi tullut järjestää asianmukaiset kuulemiset. Esitys uudeksi rakentamislaki julkaistiin huhtikuussa 2022 ja samalla tiedotettiin kuulemistilaisuudesta, joka järjestettiin kaksi päivää myöhemmin. Kuulemistilaisuudessa kerrottiin, että palautetta voi toimittaa vielä yhdeksän päivän ajan vapaamuotoisen palautteen muodossa, verkkosivuille tätä tietoa ei sen sijaan saatettu. Kommentointimahdollisuus ei siten ollut kattavasti kaikkien osallistajien tiedossa ja ajankohtaan sisältyi vielä pääsiäisestä johtuvia arkivapaapäiviä. Etelä-Savon maakuntaliitto liitto toistaa huhtikuussa 2022 maakuntajohtajien antaman lausunnon, jossa mm. kritisoitiin lainvalmisteluun liittyvää vuorovaikutusta riittämättömäksi. Etelä-Savon maakuntaliiton mukaan tarpeelliset muutokset olisivat tarkoituksenmukaisempaa toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain osauudistuksina, ei kokonaisuutta tarpeettomasti rikkomalla.

Hämeen liitto, Kainuun liitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Keski-Suomen liitto, Kymenlaakson liitto, Lapin liitto, Pirkanmaan liitto, Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto, Pohjois-Savon liitto, Päijät-Hämeen liitto, Satakunnan liitto, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupunki sekä Oulun kaupunki ovat toistaneet yllä esitettyjä näkökantoja.

KOVA katsoo, että rakentamista koskevien säännösten erottaminen erilliseen lakiin on lainsäädännön selkeyttämisen kannalta hyvä ratkaisu.

Rakentamisen kokonaisuutta valmisteltiin osana MRL:n uudistustyötä 2018 asetetussa rakentamisen jaostossa. Kokonaisuudesta laadittiin oma suuntaviiva-asiakirjansa, joka oli lausunnoilla 2018. Rakentamisen osa-alueeseen liittyi laaja kuuleminen 2018. Lisäksi kuulemista tapahtui mm. sidosryhmäfoorumin ja eri sidosryhmätapaamisten kautta.

Kokonaisuutta käsiteltiin niin MRL työryhmässä, parlamentaarisessa seurantaryhmässä kuin 2020 lopulla muodostetussa seurantaministeriryhmässä, jossa kokonaisuus myös hyväksyttiin lausunnoilla 2/2020. Kokonaisuus oli käännettävänä 2/2020–9/2020. Ehdotus kaavoitus- ja rakentamislaki oli lausunnon 27.9.–7.12.2021. Lakiehdotuksesta saatiin 549 lausuntoa. Lausuntojen johdosta päädyttiin jakoon rakentamislakiin ja alueidenkäyttölakiin. Jakolinja noudattaa koko valmistelun ajan ollutta jakolinjaa eri jaostojen välillä. Ratkaisusta informoitiin kuulemistilaisuudessa 4/2022, jossa oli mahdollisuus kommentointiin. Tilaisuuteen osallistui noin 470 henkilöä ja kommentteja saatiin huhtikuun loppuun mennessä 54.

Rakentamisen osa-alue on sisällynyt vuorovaikutukseen ja ollut lausunnon 27.9.–7.12.2021 kokonaisuuden osana. Suurimmat muutokset rakentamisen osa-alueeseen liittyvät siihen, että lausuntojen johdosta luovuttiin katsastusmenettelystä sekä rakennusvalvontojen jakamisesta tavanomaisen ja vaativan tasoihin. Tärkeä syy lain jakamiseen oli oikeusministeriön lausunto, jonka mukaan: "Ehdotettu sääntely muodostaa hyvin laajan, ja asiaan vihkiytymättömälle vaikeasti hahmottuvan kokonaisuuden, sekä sääntelytekniikan että lakiehdotuksen sisältämien hyvin erilaisten toimintojen ja eri tasoisen sääntelyn vuoksi. Esimerkiksi rakentamista koskevien säännösten erottaminen omaksi kokonaisuudekseen saattaisi edesauttaa sääntelykokonaisuuksien sekä osallisten, menettelyjen ja muutoksenhaun kokonaisuutta". Lain valmistelussa ei ole tapahtunut muotovirhettä. Saadun palautteen perusteella vaikuttaa siltä, että lausuntokierrosta ei olisi niinkään kaivattu rakentamislain sisällöstä vaan siitä, jaetaanko nykyistä MRL:ää useampaan osaan vai ei ja jos jaetaan, missä jakolinja menee.



Vaikuttaa lisäksi siltä, että Kuntaliitto ja maakuntien liitot tarkastelevat rakentamislakia lähinnä kunnan kaavoitusprosessin sujuvuuden näkökulmasta, kun laki on kirjoitettu ottaen huomioon muitakin näkökulmia esimerkiksi rakentamishankkeeseen ryhtyvän kannalta. Se, mikä sujuvoittaa hankkeeseen ryhtyvän kannalta rakentamista, ei välttämättä aina helpota kunnan sisäistä prosessia, jos jotain on esimerkiksi tarpeen määrittellä uudelleen hallintosäännöllä.

2. Lain soveltamisala 1 §

Puolustusministeriö kiinnittää huomiota siihen, että Puolustusvoimien rakennuskohteiden tietoja ei voida salassapitoon liittyvien syiden ja turvallisuuden vuoksi sisällyttää julkiseen valtakunnalliseen digitaaliseen aineistoon. Rakentamislain soveltamisalaa koskevan 1 §:n säännöskohtaisissa perusteluissa s. 128 todetaan muun muassa, että ”julkisten rekisterien pitämien ei koskisi rakentamista puolustustarkoituksiin Puolustusvoimien kohteita koskevia tietoja ei siten luovutettaisi julkisiin tietojärjestelmiin. Sama koskisi myös kunnissa sekä muilla viranomaisilla ja toimijoilla olevia Puolustusvoimien salassa pidettäviksi määrittämiä Puolustusvoimien kohteiden tietoja”. Puolustusministeriön näkemyksen mukaan edellä mainituista seikoista tulisi rakentamislakiin selvytyden vuoksi sisällyttää nimenomaiset säännökset eikä jättää asiaa perustelujen varaan.

Koska puolustusvoimien rakentaminen rajataan jo soveltamisalassa kokonaan lain soveltamisen ulkopuolelle, ei ole tarpeen luetella vielä erikseen säännöksessä kaikkea, mihin lakia ei sovelleta. Laki ei sovellu ensinkään.

3. Määritelmät 2 §

Porin kaupunki on todennut, ettei lakiesityksessä ole määritelty rakennuspaikkaa, vaikka kyseessä on rakentamista koskevan lainsäädännön peruskäsite.

Tutkijatohtori Tarpio on ehdottanut määritelmää elinkaariominaisuuksille: 7) rakennuksen elinkaariominaisuuksilla tarkoitetaan rakennuksen laatutekijöitä, jotka tukevat rakennuksen pitkäikäisyyttä, ehkäisevät ennenaikaista purkamista ja mahdollistavat rakennukseen käytettyjen resurssien hyödyntämisen sen elinkaaren jälkeenkin.

Rakennuspaikkaa on valmistelussa pidetty niin itsestään selvänä käsitteenä, ettei sen määrittelyä ole katsottu tarpeelliseksi. Elinkaariominaisuuksien käsitettä on avattu perusteluissa eikä varsinaista määritelmää tarvita.

4. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät 4 §

SKOL ehdottaa, että ympäristöministeriön ja ELY-keskuksen sijasta säännöksissä viitattaisiin aiemman MRL:n tavoin ”asianomaiseen” ministeriöön ja viranomaiseen. Edelleen voidaan säätää, että asianomaisella ministeriöllä tarkoitetaan ympäristöministeriötä, ellei asetuksella toisin säädetä. Vastaavasti asianomaisella viranomaisella tarkoitetaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että ELY-keskuksen rooli kunnan rakennustoimen järjestämisen edistäjänä on epäselvä. Rakentamislain 4 §:ään tulisi lisätä viittaus ELY-keskuksista annetun lain (879/2009) 3 §:n mukaisiin tehtäviin MRL 18 §:n 2 momenttia vastaavasti.



ELY-keskusten tehtävistä käytiin lainvalmistelun yhteydessä vilkaista poliittista keskustelua. Lopputulos oli se, että tehtävät säilyivät ennallaan. ELY-keskusten on joka tapauksessa noudatettava lakia 879/2009 riippumatta siitä, onko viittausta vai ei. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan viittaus kyseisen lain 3 §:n 9 kohtaan tehdä, mutta se ei ole välttämätöntä. Nykyisen lainkirjoitustavan mukaisesti ministeriöt ja viranomaiset manitaan nimeltä.

5. Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat (5 §)

Kuultavista Kuntaliitto, RT, Rakli ja ARA ovat nostaneet esiin kysymyksen siitä, voiko 5 § olla itsenäisesti muutoksenhaun perusteena vai onko se luonteeltaan muuta tulkintaa ohjaava pykälä. Professori Ekroosin mukaan 5 §:n säännös ei tosiasiallisesti välttämättä juurikaan vaikuttavuudeltaan poikkeaisi tavoitesäännöksestä, kun velvollisuudet ilmaistaan suhteellisen abstraktilla tasolla.

Pykälä on kirjoitettu tavoitepykälän sijaan aineellisoikeudellisesti velvoittavaksi pykäläksi. Pykälä sisältää osittain samoja elementtejä kuin nykyinen maankäyttö- ja rakennuslain 12 §, jossa on säädetty rakentamisen ohjauksen tavoitteista. Pykälä velvoittaa viranomaisen sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavat tahot ottamaan nämä lähtökohdat huomioon omassa toiminnassaan. Se, milloin kaikki lähtökohdat on otettu huomioon, määräytyy tarkemmin 4 luvun olennaisten teknisten vaatimusten sekä 5 luvun luvan edellytysten täytymisen kautta. Jos rakennus täyttäisi esimerkiksi rakennuksen elinkaariominaisuuksille 39 §:ssä asetetut vaatimukset sekä voisi sijoittua asemakaava-alueelle siksi, että se 44 §:n mukaisesti soveltuisi rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttäisi kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset, ei lupaa voisi evätä 5 §:n 2 tai 3 kohdan nojalla. Samoin esimerkiksi 12 §:n hienovaraisen korjaamisen periaate täydentää 5 §:n 4 kohtaa.

6. Kerrosala 9 §

Kuntaliitto on nostanut esiin kohdan, jossa todetaan: ”Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran” ja toteaa, että säännöksestä ilmenee, että pitäisi käyttää ja-sanaa.

Teksti vastaa nykyistä MRL 115 §:ää, jota tulkitaan vakiintuneesti siten, että sekä että on mahdollista. Näin ollen tai-sana voidaan korvata ja-sanalla.

7. Väliaikainen rakennus 10 §

Kuntaliitto on ilmaissut huolensa siitä, voidaanko myös rakennelmille ja käyttötarkoituksen muutoksille myöntää väliaikainen lupa. Lisäksi säännöksessä ei ole viittausta poikkeamispykälään ja poiketa voisi vain laista tai asetuksista, ei lain nojalla annetuista määräyksistä.

Helsingin kaupunki katsoo, että väliaikainen rakennus helpottaa kaupungin väistötilahankkeiden toteuttamista. Toisaalta väliaikaista rakentamista tulisi olla mahdollisimman vähän, koska se ei ole ilmastotavoitteiden mukaista eikä taloudellista.

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaisesti määräajan paikallaan pysytettävää **rakennusta** varten rakennuslupa voidaan asettaa määräaika. Maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n mukaan



voidaan myöntää rakennuslupa tilapäisen **rakennuksen** rakentamiseen. Tilapäisenä rakennuksena ei tavallisesti ole pidetty rakennusta, joka rakenteeltaan (esim. perustukset, pinta-ala, lujuus, kestävyys, rakennusmateriaali) vastaa pysyvää rakennusta. Tilapäiset rakennukset ovat usein helposti paikasta toiseen siirrettäviä, kuten esim. työmaahalleja, ylipainehalleja tai putkirunkokatsomoja. Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä tilapäisyys on voinut liittyä myös määräaikaiseen käyttötarkoituksen muutokseen (KHO 2017:184).

Uudessa rakentamislaisa säädetäisiin määräaikaisen ja tilapäisen rakennuksen sijaan väliaikaisesta rakennuksesta. Muutoksen merkitys nykytilaan koskee ennen kaikkea sitä, että enää ei olisi tarpeen pohtia, olisiko kysymyksessä tilapäinen rakennus vai määräaikainen rakennus ja kumpia edellytyksiä sovellettaisiin. Väliaikaisen rakennuksen rakentamista koskeva harkinta noudattaisi pitkälti tilapäisen rakennuksen harkintaa.

Rakentamislain mukaisen väliaikaisen rakennuksen lupaedellytykset noudattavat lähinnä tilapäisen rakennuksen edellytyksiä. Lupakynnys nousee rakentamislain 42 §:n mukaisesti koskemaan vähintään 30 neliömetrin tai 120 kuutiometrin suuruisia rakennuksia. Tätä pienemmille väliaikaisillekaan rakennuksille ei lupaa tarvittaisi. Rakennelmia ei ole mainittu lainsäädännössä tälläkään hetkellä.

Viittausta poikkeamislupaan ei tarvita, sillä mahdollisuudesta poiketa lujuuden, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimuksista säädetään suoraan pykälässä. Suomen rakentamismääräyskokoelman osat annetaan rakentamislain nojalla asetuksina. Lain tai asetuksen nojalla ei anneta määräyksiä.

Rakli on myös ollut huolissaan väliaikaisen käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuudesta ja sen mahdollistaminen poikkeamisluvalla olisi juridisesti parempi menettely.

8. Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen 12 §

Kuntaliitto on pohtinut, miksi MRL 118 §:ää vastaava säännös on osittain päällekkäinen 5 §:n kanssa.

Rakennussuojelu ei kata Suomessa läheskään kaikkia arvokkaita rakennuksia. Tämä johtuu osittain asemakaavojen vanhentuneisuudesta. Rakennussuojelun vaillinaisuudesta ja keskeneräisyydestä johtuen tarvitaan yleinen oikeusohje, joka korostaa historiallisten ja rakennustaiteellisten arvojen huomioonottamista silloinkin, kun virallinen suojelupäätös puuttuu. Kysymys on niin sanotun hienovaraisen korjaamisen periaatteesta, joka on tarpeen sisällyttää omana säännöksensä laissa myös jatkossa. Säännöstä on tarkoitettu sovellettavaksi myös uudiskohteisiin niin, ettei uudisrakentamisella turmella arvokasta kaupunkikuvaa.

9. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus 14 §

KOVA pitää uusiutuvan energian osuuden määrittelyä hyvänä asiana ilmastotavoitteiden kannalta, mutta näkee laskentamenetelmän ongelmallisena. Esityksen perusteella kunkin energiamuodon tuottamiseen käytetty uusiutuvan energian määrä säädetäisiin kansallisesti valtioneuvoston asetuksella. Koko Suomea koskevien eri energiamuotojen uusiutuvien energiamäärien säätäminen ei välttämättä edistäisi yksittäisen rakentamishankkeen uusiutuvan energiankäytön tavoitetta esityksen mukaisesti. Menettely ei myöskään ottaisi huomioon Suomen varsin laajaa ja hajautettua energiateollisuutta, jonka tuotantotavat ja uusiutuvan energian hyödyntäminen vaihtelevat alueellisesti huomattavan paljon. KOVA kannattaa uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian arvioinnissa alueellista, toisin sanoen hankekohtaista tarkastelua, jolloin



rakentamishankkeeseen ryhtyvä voisi käyttää tosiasiallisesti rakennuskohteeseen saatavissa olevan ostoenergian paikallisia uusiutuvan energian määräosuuksia, esimerkiksi rakentamisaikakunnan kaukolämpölaitoksen uusiutuvan energian määräosuutta tuotannossaan.

Lakiesityksen mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että uudessa tai laajamittaisesti korjattavassa rakennuksessa energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia olisi uusiutuvaa energiaa.

Rakentamisluvan ehtona uusiutuvan energian vähimmäisvaatimusta on perusteltua käsitellä kaukolämmön osalta valtakunnallisena keskiarvona, koska se on tarpeen energiantuotannon yleisen tehokkuuden ja sen edistämisen kannalta sekä rakentamiseen ryhtyvien yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Pykälän ensisijaisena tarkoituksena on vähentää fossiilisten energialähteiden käyttöä pääasiallisena lämmönlähteenä rakennuskohteisessa lämmityksessä.

Energian tuotantotavat ja uusiutuvan energian hyödyntäminen vaihtelevat alueellisesti huomattavan paljon. Alueellinen tarkastelu johtaisi siihen, että niihin kaukolämpöverkkoihin, jotka eivät täyttäisi 38 prosentin vähimmäisvaatimusta, ei enää voitaisi uusia rakentamisluvan alaisia rakennuksia liittää. Tämä estäisi merkittävästi kyseisen kaukolämpöverkon kehittymismahdollisuuksia kohti hiilineutraaleja ratkaisuja ja haittaisi yhteiskunnan kokonaisuutta. Toistaiseksi fossiilisiin energialähteisiin joutuvat tukeutumaan vielä monet suurissa kaupungeissa toimivat energiayhtiöt, joiden toimittama kaukolämpö ei täyttäisi alueellisesti tarkasteltuna 38 prosentin vaatimusta. (Esimerkiksi Helen Oy:n kaukolämmön alkuperästä vuonna 2021 oli 11,2 prosenttia lämpöpumpuista ja 8,2 prosenttia.) Kaukolämmön etuna on, että keskitetysti tehdyt muutokset päästöttömään energiantuotantoon muuttavat kaikkien kaukolämpöverkossa olevien rakennusten päästöjä. Alueelliset vaatimukset asettaisivat myös rakennushankkeeseen ryhtyvät eriarvoiseen asemaan riippuen kaukolämmön energialähteistä, joihin rakentamiseen ryhtyvällä ei ole suoraa vaikuttamismahdollisuutta.

Kaukolämmitys on Suomessa erityisesti uudisrakentamisen lämmityksessä keskeisimmässä asemassa. Esimerkiksi asuinkerrostalojen osalta kaukolämmön markkinaosuus oli 85 prosenttia vuosina 2020–2021. Kaukolämmön energiantuotanto on suuressa murroksessa. Siirtyminen uusiutuviin ja hiilidioksidineutraaleihin energialähteisiin on nopeassa kehitysvaiheessa, jota Venäjän hyökkäys Ukrainaan on entisestään kiihdyttänyt. Vuonna 2021 uusiutuvien energialähteiden osuus oli energiateollisuuden tilastojen mukaan jo 43 prosenttia. Uusiutuvien ja hukkalämpöjen osuus kasvoi vuonna 2021 edellisvuoden 54 prosentista 56 prosenttiin.

Pykälän tarkoituksena ei ole pyrkiä antamaan ajantasaista kuvaa uusiutuvan energian käytöstä yksittäisessä rakennuskohteessa. Tähän on syytä käyttää muita arviointitapoja, joissa voidaan ottaa huomioon esimerkiksi energiaverkoista ostettu uusiutuvan energian määrä. Sopimusteknisestihän voidaan energiaverkoista ostaa esimerkiksi pelkästään uusiutuvaa sähköä, uusiutuvaa kaukolämpöä tai biokaasua, vaikka energia tosiasiallisesti toimitettu energia olisikin uusiutuvan ja uusiutumattoman energian sekoitusta tai vaikka vain uusiutumaton energiaa. Tällaista sopimusta ei myöskään voida pitää rakentamisluvan perusteena, koska sopimus voidaan vaihtaa milloin vain eikä rakentamisluvalla voida velvoittaa energiantoimittajaa sen tulevista energiatoimituksista.

10. Kansallinen päästötietokanta 15 §

Porin kaupungin mielestä päästötietokannan sisällöstä suurin osa on muuta kuin rakentamiseen liittyvää tietoa, joten ko. tiedon sijoittaminen rakentamislakiin ei vaikuta mielekkäältä.



Kansallinen päästötietokanta on välttämätön hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskennan sekä materiaaliselosteen laatimisen kannalta ja sitä koskevan säännöksen on sen vuoksi sijaittava rakentamislainsäädännössä. Lainsäädäntä uudesta viranomaisesta Suomen ympäristökeskukselle ylläpitää tietokantaa, joka sisältää nimenomaan rakennustuotteiden sekä rakentamisen prosessien ja palveluiden keskimääräisiä päästötietoja.

11. Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys 16 §

KOVA pitää tärkeänä kiertotalouden edistämistä ja resurssiviisautta, mutta katsoo, ettei purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksellä saavutettavia hyötyjä ole onnistuttu kuvaamaan lakiesityksessä. KOVA katsoo, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys lisää rakennushankkeeseen ryhtyvän työtä ja kustannuksia ilman, että on selvyyttä siitä, missä määrin selvityksellä saavutetaan sille asetetut tavoitteet.

Omakotiliitto esittää, että purkuselvitys vaaditaan vain ammattimaisilta toimijoilta, että omakotitalon ja paritalon kohdalla selvitystä ei vaadita, vaan viitataan aina näiden rakennustyyppien kohdalta vähäiseen purkumateriaalin määrään.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen tehtävänä olisi ohjata hankkeeseen ryhtyvää hankkeen alusta lähtien rakennus- ja purkujätteen synnyn ehkäisyyn sekä purkumateriaalien hyödyntämisen edistämiseen, oli kyse sitten uuden rakennuksen rakentamisesta, olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyöstä taikka purkamisesta. Lisäksi rakennus- ja purkumateriaaliselvityksellä parannettaisiin rakennus- ja purkujätetilan laatu, jonka pohjalta voitaisiin kohdistaa tulevia kiertotaloustoimia tarkemmin kokonaisuuden kannalta oleellisiin rakentamisen materiaaliveikoihin. Säännös pohjautuu jo tällä hetkellä voimassa olevaan MRA 55 §:ään. Lisäksi säännöksellä on liityntä jätelainsäädäntöön. Vuonna 2020 Suomessa oli Tilastokeskuksen mukaan 1 536 650 rakennusta, joita omakoti- ja paritaloja oli 1 169 903. Ei voida ajatella, että lukumääräisesti reilut 75 % rakennuksista vapautettaisiin tästä velvollisuudesta.

12. Rakennusjärjestys 17 §

Kuntaliitto on pitänyt rakennusjärjestystä alueidenkäytön suunnittelullisena instrumenttina ja ongelmallisena sitä, että sääntelyä jaetaan kahteen lakiin esimerkiksi suunnittelutarvealueen osalta. Lisäksi Kuntaliitto on pohtinut rakennusjärjestyksen suhdetta kunnossa- ja puhtaanapitolain sääntelyyn.

Lain soveltamisen kannalta ei ole merkitystä sillä, sijaitsevatko säännökset yhden pitkän lain alku- ja loppupäässä vai kahdessa erillisessä laissa. Kaikkia pykälä on sovellettava. Rakennusjärjestystä koskeva sääntely säilyy pääosin nykyisen kaltaisena. Erona maankäyttö- ja rakennuslakiin on rakennusjärjestystä koskevien pykälien kokoaminen yhteen lukuun. Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/178) uudistamista on pohdittu. Lain suhde rakennusjärjestykseen tulee pohdittavaksi tuossa yhteydessä.

13. Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta 18 §

Omakotiliitto katsoo, että mahdolliset tekniset vaatimukset ja poikkeamat, joita rakennuksiin tulisi tehdä ennen käyttötarkoituksen muuttamista, taikka merkitseviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, joita hankkeesta voi aiheutua, tulee viestiä etukäteen mahdollisimman selkeästi ja tarjota aktiivisesti tietoa kotitalouksille.



Kuntaliitto ei pidä maankäyttö- ja rakennuslain jakamisesta kahteen lakiin ja pohtii olennaisiin teknisiin vaatimuksiin liittyvän viittauksen merkitystä.

Rakentamislain 100 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta. Pykälä vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 129 a §:ää, johon on lisätty maininta olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä. Olennaisia teknisiä vaatimuksia koskevan vaatimuksen lisääminen on tarpeen siksi, että pelkällä rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida todeta, onko jokin yksittäinen vapaa-ajan asunto kyllin terveellinen ja turvallinen pysyvään asumiseen eikä varsinkaan poiketa olennaisten vaatimusten täyttymisestä. Kaikki rakennusjärjestystä koskevat säännökset on laintarkastuksen toiveiden mukaisesti koottu yhteen lukuun rakentamislain puolelle.

14. Rakennusjärjestyksen hyväksyminen, kuuleminen ja julkaiseminen 19 §

Omakotiliitto ehdottaa, että lausuntoa olisi pyydettyä myös Suomen Omakotiliitto ry:tä ja Rakennusteollisuus ry:ltä.

Kuntaliitto pitää epäselvänä sääntelynä sitä, että maankäyttö- ja rakennuslain kuulemispykälästä on kopioitu kohta: "Ehdotusta rakennusjärjestykseksi ei kuitenkaan tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja kunta kuulee erikseen niitä osallisia, joita muutokset koskevat".

Rakennusjärjestyksen kuulemista koskevaa prosessia ei ole valmistelun yhteydessä katsottu tarpeelliseksi muuttaa, minkä vuoksi kaikki, mikä on nykyään mahdollista, on sitä myös tulevaisuudessa. Myöskään kuultavien joukkoa ei ole syytä laajentaa nykyisestä, sillä myös sidostyymiä olisi kohdeltava tasapuolisesti ja näin kuultavien joukko kasvaisi merkittävästi.

15. Määräys rakennusjärjestyksen täytäntöönpanosta ennen hyväksymispäätöksen lainvoimaisuutta 24 §

Kuntaliitto pitää tarpeellisena mahdollisuutta siihen, että rakennusjärjestys voitaisiin määrätä tulemaan voimaan erikseen muutenkin kuin vain hyväksymispäätöksen yhteydessä.

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä ja voimaantuloa koskevaa prosessia ei ole valmistelun yhteydessä katsottu tarpeelliseksi muuttaa, minkä vuoksi sääntely on ennallaan.

16. Rakennusjärjestyksen uusiminen 28 §

Kuntaliitto kritisoi siirtymäsäännöstä koskevan pykälän sijoittamista tähän lukuun, viittaamista rakennusjärjestystä koskevaan peruspykälään eikä lupajärjestelmää koskevaan pykälään ja pitää kahden vuoden siirtymäsäännöstä liian lyhyenä.

Kaikki rakennusjärjestystä koskevat säännökset on laintarkastuksen toiveiden mukaisesti koottu omaan lukuunsa. Viittaus koskee nimenomaisesti rakennusjärjestystä, ei lupajärjestelmää, sillä rakennusjärjestykseen voidaan koota muitakin kuin pelkkiin lupiin liittyviä asioita. Kahden vuoden siirtymäaikaa on pidetty valmistelussa riittävänä rakennusjärjestysten muuttamiseen, kun otetaan huomioon, että laki annetaan vuosi ennen sen voimaantuloa.



17. Olennaiset tekniset vaatimukset luku 4

Luonnonsuojeluliiton mukaan teknisiin vaatimuksiin tulee lisätä myös vaatimus lintutörmäysten estämisestä. Se on mahdollista rakennusmateriaalien valinnalla ja erilaisilla varoituskiteillä, joita koko ajan kehitetään lisää.

Kokonaan uuden sääntelyn tuominen lakiin valiokuntavaiheessa on haastavaa.

18. Rakentamiselle asetettavat vaatimukset 29 §

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry pitää välttämättömänä, että ammattimaisella lyhytaikaisella majoitustoiminnalla tulee olla samat säännöt siitä riippumatta, harjoitetaanko toimintaa hotellirakennuksessa vai esimerkiksi asuinkerrostalossa. sääntelyn pitää luoda tasapuoliset kilpailuolosuhteet. MaRa pitää perusteltuna, että uudessa rakentamislaissa rakennusten olennaisten teknisten vaatimusten tulee koskea myös kalustettujen asuntojen vuokrausta ja Airbnb:n kaltaista toimintaa.

Kuntaliiton mielestä ilmaisu ”Myös rakennelman ja käyttöturvallisuuden kannalta merkittävän kohteen on täytettävä ne olennaiset tekniset vaatimukset, jotka ovat turvallisuuden kannalta olennaisia, jos niiden vauriosta voi aiheutua vaaraa henkilöturvallisuudelle.” on vaikeasti hahmotettava.

Pykälä pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ään, joka koskee kuitenkin vain rakennuksia. Koska turvallisuustekijät on tarpeen ottaa huomioon myös joissain muissakin rakennuskohteissa kuin vain rakennuksissa, on sitä koskien tehty oma vaatimus lakiin. Esimerkiksi paloturvallisuutta koskevissa standardeissa rakennuksiksi on katsottu myös tämän lain määritelmän mukaisia rakennelmia, kuten katoksia. Näiden osalta paloturvallisuuden toteutumisella olisi merkitystä eikä rakennelmia tarvitsisi pelkästään olennaisten teknisten vaatimusten toteuttamisen vuoksi tulkita rakennuksiksi. Esimerkiksi tapauksessa KHO 2021:166 kesäkeittiö oli tulkittu rakennukseksi. Turvallisuutta arvioidaan lähtökohtaisesti rakennuskohdetta käyttävien henkilöiden kannalta.

Uuden rakentamislain tultua voimaan on tarpeen tarkistaa asuin-, majoitus- ja työtiloja koskeva ympäristöministeriön asetus. Tuossa yhteydessä on täsmennettävä myös kalustettujen asuntojen vuokrausta ja Airbnb:tä koskevaa asetustasoista sääntelyä.

19. Rakennuksen korjaaminen 30 §

Kuntaliitto pitää säännöstä sinänsä tarpeellisenä, mutta pohtii 2 momentin tulkinnanvaraisuutta virkkeen: ”Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut, on korjaustyössä noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia” kannalta.

Museovirasto kannattaa 30 §:n 1 momentin mukaista periaatetta, jonka mukaan rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet olisi otettava rakennuksen korjaus- ja muutostyössä huomioon, eikä näitä ominaisuuksia ja erityispiirteitä saisi ilman painavaa syytä heikentää. Samaisen 30 §:n 2 momentin mukaan korjaustyössä olisi kuitenkin noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia, jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut. Museovirasto katsoo tämän olevan ristiriidassa 30 §:n muun sisällön sekä lakiehdotuksen perusteluissa ilmaistujen mahdollistavaa korjausrakentamisen sääntelyä koskevien tavoitteiden ja periaatteiden kanssa. Korjaustyöt kohdistuvat useimmiten enemmän tai vähemmän vaurioituneisiin rakenteisiin tai rakennusosiin ja uuden rakennuksen rakentamista koskevien vaatimusten soveltamista kaikissa näissä tilanteissa ei voida pitää tarkoituksenmukaisena.



Tutkijatohtori Tarpio on niin ikään kiinnittänyt huomiota samaan asiaan: ”Vaurio ei silti tarkoita, etteikö alkuperäinen rakennustapa olisi voinut olla silloin – ja nyt – teknisesti toimiva. Vaurio voi johtua ulkoisesta tekijästä. Mikä tahansa vaurioituu lopulta, kun riittävästi laiminlyödään. Esimerkiksi jos katossa on reikä ja sisään sataa, lattiakin vaurioituu, vaikka lattian teknisessä toimivuudessa ei olisi mitään vikaa. Kohta tulee muuttaa yksiselitteisemmäksi ja kuulumaan esimerkiksi näin: ”Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut **siksi, että se ei ole ollut teknisesti toimiva**, on korjaustyössä noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia.”

SAFA on tuonut esiin, että rakennuksen vähäinen laajennus tulee voida tehdä vanhan rakennukseen ilman nykynormeja, ei esim. koneellista ilmanvaihtoa. Purkamisesta ei saa tulla vaihtoehto korjaamiselle.

Kyseisellä virkkeellä tarkoitetaan sitä, että jos esimerkiksi valesokkeli on aiheuttanut kosteusvaurion, ei rakennetta voi enää tehdä vanhalla tavalla uudelleen ja toistaa virhettä, vaan silloin on korjattava voimassa olevien määräysten mukaisesti. Kyseinen virke ei tarkoita sitä, että esimerkiksi katto olisi vuotanut ja se olisi aiheuttanut lattiaan vaurion. Tällöin lattian rakenteessa ei ole mitään sellaista, minkä vuoksi lattiaa ei voisi korjata niin kuin se oli alun perin rakennettu. Sääntely on ollut voimassa vuodesta 2018 lähtien jo ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017) ja on nyt tarkoitus nostaa lain tasolle myös muita kuin kosteusteknisiä seikkoja koskevaksi. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan pykälä muuttaa Tarpion ehdottamalla tavalla.

Hallituksen esitys ei vaadi koneellista ilmanvaihtoa eikä sitä vaadita rakentamisen sääntelyssä tälläkään hetkellä. Myös painovoimainen ilmanvaihto on sallittua. Rakennuksen korjaamista koskevan pykälän tarkoituksena on nimenomaisesti rohkaista korjaamaan vanhoja menetelmiä käyttäen ja pyrkiä välttämään eri aikakausien rakennustekniikoiden sekoittamista. Tavoitteena on korjata pitkäikäisiä rakennuksia, ei purkaa niitä.

20. Rakennuksen vähähiilisyys 38 §

Rakennustietosäätiö pitää erityisen tärkeänä tavoitteita rakennuksen vähähiilisyydestä, rakennuksen elinkaariominaisuuksien laadun parantamisesta sekä pyrkimystä edistää kiertotaloutta rakennetussa ympäristössä.

Professori Savolaisen mielestä lakiesityksen ei tulisi pohjautua arviointimenetelmään, jossa kokonaislaskentaan vaikuttaa varma tieteellinen tieto ja tämänhetkiseen energiantuotantoon pohjaava arvaus esim. 50 vuoden kuluttua vallitsevasta tilanteesta. Arviointimenetelmään tulisi sisällyttää myös uudisrakennuksen tieltä purettavan rakennuksen materiaaleihin sitoutunut tai niiden valmistukseen kulunut energia (laskentahetken tasossa). Lakiesityksessä vanhojen suojelemattomien rakennusten korjaamiseen sovelletaan uudisrakennuksiin käytettävää vähähiilisyyden arviointia pl. omakotitalot. Tämä asettaa merkittävään vaaraan vanhojen rakennusten kestävän ja vanhojen rakenteiden rakennusfysiikan ehdoilla tapahtuvan korjaamisen, joka on edellytys niiden pitkäikäisyydelle. Lakiesitys ei tässä mielessä kannusta säilyttämään vanhaa rakennuskantaa kevyellä ja maltillisella korjaamisella sekä vähittäisellä hoivalla ja huolenpidolla. Elinkaaren käsite on ongelmallinen, ja rakennukset pitäisi lähtökohtaisesti suunnitella elinkaarettomiksi tai tähdätä mittaamattoman pitkään elinkaareen koskien myös rakennusosia.

Arviointimenetelmän perustuu eurooppalaisiin standardeihin sekä komission ehdotukseen rakennusten energiatehokkuusdirektiivin päivityksestä. Vastaavaa arviointia on tehty jo pitkään osana erilaisia vapaaehtoisia



rakentamisen ympäristösertifikaatteja. Elinkaaren käsite ja 50 vuoden arviointijakso perustuvat eurooppalaisiin standardeihin EN 15978 sekä komission Level(s)-arviointimenetelmään.

SKOL vaatii, että rakennuksen hiilijalanjäljestä tehtävään laskelmaan ja tietokantaan tulee pystyä sisällyttämään innovatiivisesti kehitettyjä uusia ratkaisuja eri materiaaleille ja ottamaan siten huomioon materiaalien hiili-intensiteetin pienentämiseksi tehty kehitystyö. SKOL kannattaa ilmastoselvityksen laatijan pätevyyden määrittelyä lain tasolla samaan tapaan kuin energiatodistuksen laatijankin pätevyys.

Innovatiiviset ratkaisut on mahdollista ottaa huomioon esitetyn menetelmän mukaisessa arvioinnissa. Kullekin ratkaisulle on tällöin oltava käytössä standardin EN 15804 mukainen ympäristöseloste.

Omakotiliitto kannattaa sitä, että ilmastoselvitystä ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava lähes nollaenergiarakennukseksi eikä korjattavalle erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei ole mainitun pykälän mukaan parannettava korjaustyön yhteydessä. Omakotiliitto kannattaa myös ehdotusta, että uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvot eivät koske uutta rakennusta, jota ei 37 §:n mukaan ole suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi eikä erillispientaloa tai laajamittaisesti korjattavaa rakennusta.

Helsingin kaupunki toivoo ilmastoselvityksen laatijan kelpoisuudesta selkeitä vaatimuksia. Jos ilmastoselvitys jää asetusluonnoksen mukaisten tahojen tehtäväksi, niin laskentakaavan pitäisi olla niin helppokäyttöinen, että ilmastoselvityksen laadinta ei edellytä erityistä osaamista.

RIA ry:n mukaan lakiesityksessä on kannatettavaa ilmastovaikutuksen huomioiminen energiatehokkuudessa ja vähähiilisyudessa. RIA ry:n mukaan lain osuus, joka koskee uudisrakennuksia, on kannatettava, mutta ilmastoselvityksen soveltamisalaa tulee tarkentaa laajamittaisen korjaamisen osalta. Olemassa olevia rakennusosia tai tuotteita ei tule sisällyttää ilmastoselvitykseen. Laskentamenettelyn monimutkaisuuden johdosta RIA ry esittää, että ilmastoselvityksen laatijalle tulee asettaa laissa pätevyysvaatimukset.

Olemassa olevat rakennusosat tai -tuotteet eivät sisälly ehdotettuun hiilijalanjäljen arviointiin muuten kuin rakennuksen elinkaaren lopulla tapahtuvan purkamisen ja jätteenkäsittelyn osalta. Perusteena tälle on, että kiertotalouden ohjaamisen kannalta on tärkeää tehdä näkyväksi rakennusosien kierrätyksen hyödyt.

Energiateollisuus katsoo, että kaukolämmön tuotanto on aina paikallista. Lainsäädäntö ei mahdollista paikallisten todellisten päästöjen käyttämistä laskennassa. Kaukolämpöverkkojen nykyiset ja tulevat tuotantorakenteet voivat merkittävästi erota toisistaan. Osa on esimerkiksi jo nyt hiilineutraaleja, osa on matkalla kohti hiilineutraaliuutta. Tulevaisuudessa osassa verkoista tuotanto tulee pääosin perustumaan polttoon perustumattomaan tuotantoon, osassa on pääosin biomassaa ja osassa tulee olemaan yhdistelmä edellä mainittuja. Koko Suomen yhteinen päästökerroin kaukolämmölle ei huomioi eri tuotantotapojen eroja päästöjen suhteen. Kansallinen päästökerroin kaukolämmölle on ekvivalentti eurooppalaisen päästökertoimen käyttämisestä sähkölle. Energiateollisuus ehdottaa verkkokohtaista laskentaa. Tässä voitaisiin hyödyntää Paikallisvoiman päästölaskuriin tulevaa uutta ominaisuutta, jossa yhtiöt ovat voineet kertoa tulevaisuuden polttoaineistaan, jota voi käyttää laskennan pohjana. Laskurista löytyy tilastoihin perustuvaa tietoa paikallisista päästöistä.

Paikallisten kaukolämpöverkkojen päästökerrointen käyttöä osana arviointia on selvitetty. Haasteeksi tulisi se, että eri puolilla maata olisi käytännössä erilaiset mahdollisuudet saavuttaa hiilijalanjäljen raja-arvot. Tämä saattaisi osan alueista heikompaan asemaan. Toisaalta kaukolämpöverkkojen päästöjen kehitys tulevina vuosikymmeninä olisi hankala arvioida, kun investointisuunnitelmia ei todennäköisesti olisi käytettävissä



useiden vuosikymmenten päähän. Verkostokohtaisten arvojen käyttöön säädösohjauksen perustana liittyy erityisiä haasteita tietojen saatavuuden, luotettavuuden ja niissä käytettyjen tulevaisuuden skenaarioiden kannalta. Verkkokohtaisten arvojen käyttö olisi haasteellista raja-arvo-ohjauksen toteuttamisen näkökulmasta.

Oulun kaupunki näkee harmillisena linjauksena, ettei pakollinen ilmastaselvitys motivoi korjaamaan olemassa olevaa rakennusta. Ehdotamme muutettavaksi lakia siten, että ilmastaselvitys tulee laatia laajamittaisen korjaamisen yhteydessä. Lisäksi ehdotamme laajentamaan ilmastaselvitystä siten, että selvityksessä tulee ottaa huomioon rakennuspaikalla oleva vanha rakennus, jos se puretaan joko osittain tai kokonaan.

Ilmastaselvitys olisi lakiesityksen mukaan laadittava myös rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen laajamittaisen korjauksen yhteydessä, vaikka itse raja-arvovaatimukset eivät niitä esityksen mukaisesti koskisi. Sen lisäksi, että tällä tavoin saataisiin arvokasta tietoa olemassa olevasta rakennuskannasta ja sen päästöistä strategiатыötä varten, voitaisiin lisätä eri toimijoiden tietoa rakennuksen korjaustöiden ilmastovaikutuksista.

Lausunnoilla olevassa arviointimenetelmässä otetaan huomioon rakennuspaikalta purettavien rakenteiden tai rakennusten vaikutus hiilijalanjälkeen tai hiilikädenjälkeen. Niiden purkaminen ja purkujätteen käsittely olisi ehdotuksen mukaan myös otettava osaksi uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen vähähiilisyyden arviointia. Tämä on kesän 2021 lausuntokierroksen perusteella tehty muutos aiempaan ympäristöministeriön arviointimenetelmän versioon.

KOVA katsoo, että laadittavilla selvityksillä lisätään rakennushankkeeseen ryhtyvän työmäärää ja kustannuksia, ja samalla jää epäselväksi, missä määrin selvityksillä saavutetaan niille asetettuja tavoitteita. KOVA katsoo edelleen, ettei ilmastaselvityksessä käytettävällä arviointimenetelmällä saavutettavasta laskennallisesta lopputuloksesta ole esitetty vaikuttavuusarviota hiilineutraaliuden saavuttamisen kannalta. Erityisesti arviointimenetelmän soveltaminen laajasti korjattaviin rakennuksiin ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista tai edistä hiilineutraaliuden saavuttamista kustannustehokkaalla tavalla. Lakiesityksessä ei esitetä ilmastaselvityksen laatijalle pätevyysvaatimuksia, mikä johtaisi KOVA:n näkemyksen mukaan laadultaan vaihteleviin ilmastaselvityksiin.

Ilmastaselvitys lisää rakennushankkeeseen ryhtyvän työmäärää, mutta kohtuullisesti. Toisaalta saavutettavat ilmastohyödyt voivat olla merkittäviä. Koska Suomen hiilineutraaliustavoitteen saavuttaminen edellyttää toimia kaikilta toimialoilta, sekä uusien että korjattavien rakennusten ilmastovaikutusten ohjaaminen tiedon pohjalta edellyttää yhtenäistä arviointimenetelmää.

RT:n mukaan vähähiilisyyden sääntelyn vaikutukset voidaan arvioida vasta sen jälkeen, kun edellä mainitut asetukset laskentamenetelmästä ja raja-arvoista ovat valmistuneet. YM:n esittämän hiilijalanjäljen laskentamenetelmän avulla saadut tulokset vähähiilisyydestä perustuvat epävarmoihin lähtötietoihin eikä vaikutuksia ole riittävästi arvioitu. Epäselvää on myös, vastaavatko asetuksen laskentamenetelmät EU-lainsäädännön kautta tulevia rahoitukseen liittyviä taksonomiavaateita, josta syystä asetuksesta voi myöhemmin syntyä ongelmia. Toisaalta säätely olisi EU:n taksonomiavaatimuksiin nähden päällekkäistä. Rakennustyyppikohtaisesti asetettava raja-arvo on mahdollisuus, koska samankin käyttöluokan rakennukset eroavat paljon toisistaan. Raja-arvon asettaminen rajoittaa laadullisesti parempaa rakentamisen lopputulosta, kuten esimerkiksi rakennuksen muuntojoustavuus ja melu eikä se edistä kehitystyötä. Raja-arvo syrjii myös energiaratkaisuna kaukolämmön käyttöä.

RT esittää, että asetuksenantovaltuuteen lisätään eduskunnan ponsi, että raja-arvot asetetaan vasta vuoden 2026 aikana. Tällöin todellisia kohteita olisi laskettu 5 (7) noin kahden vuoden ajan ja raja-arvojen asettamista



varten olisi parempi ymmärrys sen vaikuttavuudesta. Lisäksi RT esittää, että lakiin kirjataan selvityksen laatijalle pätevyysvaatimus.

Vastaavat arviointimenetelmät ovat olleet käytössä vapaaehtoisina jo pitkään, joten arviointiin tarvittavia tietoja ja osaamista on riittävästi. Ehdotettu arviointimenetelmä on kehitetty nimenomaan taksonomiavaateiden mukaiseksi, mikä käytännössä tarkoittaa standardin EN 15978 ja komission Level(s)-arviointimenetelmän mukaisuutta. Arviointimenetelmää on huolellisesti valmisteltu myös komission kanssa. Ehdotettu sääntely ei olisi päällekkäinen taksonomiavaatimusten kanssa, sillä ne koskevat ainoastaan vapaaehtoisen kestävän rahoituksen teknisiä kriteerejä ja niitäkin vain yli 5000 m² rakennuksissa.

Raja-arvoihin perustuva sääntely on vakiintunut käyttöön kaikissa EU-maissa, joissa vastaavaa sääntelyä on. Raja-arvoja asetettaessa otettaisiin huomioon eri rakennustyytit tai laatuvaatimukset.

Rakli ei kannata vähähiilisyiden tuomista lainsäädäntöön raja-arvoihin perustuen. Raklin mukaan esitetty malli johtaa teoreettiseen hiilijalanjäljen ohjaukseen, ylimääräiseen työhön ja mekaaniseen laskentaan rakennushankkeissa. Raja-arvojen asettaminen tarkoituksenmukaisella tavalla rakennustyyppikohtaisesti ei ole Raklin mielestä käytännössä mahdollista, koska rakennukset eroavat saman käyttöluokan sisälläkin paljon toisistaan. Rakli on ehdottanut pykälään seuraavaa muutosta:

”Uuden rakennuksen vähähiilisyys tulee osoittaa:

A) siten että uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa tai

B) rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi ilmastaselvityksen tuloksena osoitettava kuinka hankkeen hiilijalanjälkeä elinkaariarvioinnin mukaisen vaihtoehtotarkastelun ja tarkempaan rakennuspaikkaan, paikalliseen energiamuotoon ja - päästökertoimiin sekä kansallisen päästötietokannan tietoihin tai arviointimenetelmän mukaisiin ympäristöominaisuustietoihin perustuen merkittävästi vähennetään hankkeessa. Vaihtoehtotarkasteluun tulisi tällöin sisällyttää hiilijalanjälkeen merkittävimmin vaikuttavat rakenteet ja rakennusosat, talotekniikan ratkaisut sekä energiamuotoon liittyvät valinnat. Vaihtoehtotarkastelussa olisi olennaista kokonaisvaltainen hiilijalanjälkeen vaikuttavien seikkojen huomiointi rakennuksen ja rakennuspaikan osalta. Vaihtoehtotarkastelussa huomio kohdistettaisiin hankkeen hiilijalanjälkeen oleellisesti vaikuttaviin toimenpiteisiin rakennuspaikkakohtaisin tiedoin”.

Vaihtoehtoisesti Rakli ehdottaa, että hiilijalanjäljen raja-arvojen asettamista tässä vaiheessa lykätään, koska raja-arvojen tulisi perustua sellaiseen riittävään laskenta-aineistoon, jonka perusteella voidaan paremmin arvioida asetukseen perustuvan arviointitavan tuloksia. Rakli esittää, että asetuksenantovaltuuden yhteyteen kirjataan, että raja-arvot asetetaan vasta vuoden 2026 aikana. Lakiesityksen mukaisia ilmastaselvityksiä olisi tuolloin laskettu todellisille erityyppisille kohteille noin kahden vuoden ajan ja raja-arvojen asettamista varten olisi siten parempi ymmärrys.

Raja-arvoihin perustuva sääntely on vakiintunut käyttöön kaikissa EU-maissa, joissa vastaavaa sääntelyä on. Raja-arvoja asetettaessa otettaisiin huomioon eri rakennustyytit tai laatuvaatimukset.

Ehdotettu muutos rakennuksen vähähiilisyiden osoittamiseen vaihtoehtotarkastelulla edellyttäisi rakennusvalvonnalta merkittävästi enemmän resursseja raporttien ja laskelmien tarkistamiseen. Lisäksi riskinä olisi, ettei todellisia ilmastohyötyjä syntyisi, jos vertailukohtana käytettäisiin erittäin saastuttavaa vaihtoehtoa rakennuksesta.



Valmistelussa on arvioitu erilaisten vaihtoehtoisten ohjaustoimien vaikutuksia ja soveltuvuutta rakennusten kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen. Lakiesityksessä on päädytty esittämään uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo-ohjausta juuri sen toimivuuden ja vaikuttavuuden vuoksi.

Ympäristöministeriön asetus ilmastaselvitykseksi on parhaillaan lausunnolla ja lausuntoaika päättyy 11.11.2022. Ilmastaselvitystä on valmisteltu yhteistyössä muiden Pohjoismaiden kanssa ja rakennuksen vähähiilisyttä koskeva sääntely perustuu komission kanssa yhteistyössä tehtyyn Level(s) -malliin. Vastaava sääntely on jo voimassa Ruotsissa ja Norjassa ja tulee voimaan Tanskassa vuoden vaihteessa. Raja-arvoon perustuva malli olisi siten linjassa muiden Pohjoismaiden ja yhteiseurooppalaisen standardin kanssa. Raja-arvot voidaan määrittää vasta, kun hiilijalanjäljen laskentamallista on ensin tehty päätös. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan ilmastaselvityksen laatijan pätevyysvaatimuksista ja pätevyyden toteutamisesta lisätä pykälät 7 lukuun.

21. Rakennuksen elinkaariominaisuudet 39 §

Omakotiliitto pitää hyvänä, että lakiesityksessä huomioidaan tilojen muunneltavuus, joka mahdollistaa esimerkiksi omakotitalon pitkäaikaisemman käytön ja huomioi elämän aikana tapahtuvien muutosten tarpeet, esimerkiksi rakennuksen huonetilojen muutokset.

RIA ry pitää hyvänä periaatteena, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään pitkäaikaisiksi.

Professori Savolaisen mielestä elinkaaren käsite on ongelmallinen, ja rakennukset pitäisi lähtökohtaisesti suunnitella elinkaarettomiksi tai tähdätä mittaamattoman pitkään elinkaareen koskien myös rakennusosia.

Elinkaaren käsite on laajasti käytössä ja se perustuu eurooppalaiseen standardiin EN 15978.

Kiinteistöliiton mielestä laajamittaisten korjausten osalta ilmastaselvitys ei tuo merkittäviä päästövähennyshyötyjä, eikä lisäarvoa rakennuksen omistajalle. Laajamittaisesti korjattavan rakennuksen perusratkaisut määrittelevät osaltaan myös korjausratkaisuja. Ennen kaikkea merkittävimmät olemassa olevan rakennuskannan ympäristövaikutukset syntyvät rakennusten energia- ja tehotehokkuuden parantamisesta, jota ohjattaisiin jo esityksen 37 §:n perusteella. Suomessa käytönajan energiankäyttö on lähtökohtaisesti jo osa EU:n laajuista päästökauppasektoria, jonka päästöjä ohjataan päästökaupan kautta.

Korjaushankkeet ovat hyvin merkittävä osa rakentamista, joten tietoa niiden päästövaikutuksista tarvitaan. Jos korjauksilla tavoitellaan ilmastohyötyjä, tulisi olla käytettävissä tieto samalla syntyvistä ilmastohaitoista. Muussa tapauksessa hankkeeseen ryhtyvällä ei olisi tietoa siitä, onko korjaus nettovaikutuksiltaan ilmastolle hyväksi vai haitaksi.

KOVA huomauttaa, että asuinrakennuksen nykyinen tekninen käyttöikä on 50 vuotta ja sen nostaminen 75 vuoteen on merkittävä muutos. Tavoitteellisen teknisen käyttöiän nostaminen asettaa rakennuksen suunnittelulle uusia vaatimuksia. KOVA katsoo, että tavoitteellisen teknisen käyttöiän nostaminen aiheuttaisi rakennushankkeelle lisäkustannuksia, joiden määrää on vaikea arvioida. Uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista. Materiaaliseloste olisi myös rakentamisluvan edellytys. KOVA katsoo, että materiaaliseloste lisää rakennushankkeeseen ryhtyvän



työmäärää ja kustannuksia, ja samalla jää epäselväksi, missä määrin selvityksellä saavutetaan sille asetettuja tavoitteita.

Materiaaliseloste lisää hankkeeseen ryhtyvän työmäärää erittäin vähän. Se perustuisi samaan aineistoon, josta nykyään tehdään rakennushankkeiden kustannuslaskenta. Tieto olisi oleellinen ilmastaselvityksen laatimista sekä käyttö- ja huolto-ohjeen laatimista varten. Laissa ei suoraan säädettäisi teknisen käyttöiän asettamisesta tai nostamisesta 50 vuodesta 75 vuoteen.

Raklin näkemyksen mukaan elinkaariominaisuuksien yksityiskohtainen sääntely ei vie rakennusten pitkäaikaiskestävyyttä oikeaan suuntaan. Rakennetun ympäristön elinkaaren pidentämistä ei voida ratkaista yksityiskohtaisten teknisten määrittelyjen kautta vaan muuntojoustavuuden tulee lähteä kiinteistön käytön tukemisesta. Elinkaarien pidentämiseksi ei ylipäänsä tarvita esitetyn kaltaista pykälää vaan olennaista on muuntojoustavuuden elementtien tuominen muualle kaavoitukseen ja rakentamisen sääntelyyn. Rakli näkee, että velvoite kattavasta materiaaliselosteesta rakennuksien osalta on täysin kustannustehoton tapa edistää kiertotaloutta. Kiertotalouden edistämisen tavoitetta ajaa ehdotuksessa jo mm. vähähiilisyiden arviointi sekä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys. Purun yhteydessä olennaisten rakennuksen materiaalien osalta vaadittava selvitys tuo jo lähtökohtaisesti syyn ylläpitää tietoa. Rakentamislupaprosessista ei tule missään nimessä tehdä kaiken mahdollisen tiedon tiedonkeruualustaa. Rakli on ehdottanut seuraavia lisäyksiä pykälän 2 momenttiin:

”Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä **ylläpidon kannalta keskeisistä** materiaaleista ja tuotteista. Materiaaliselostetta ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 37 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi taikka korjattavalle erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei ole 37 §:n mukaan parannettava korjaustyön yhteydessä. Rakentamisessa käytettävät **ylläpidon kannalta keskeiset** materiaalit ja tuotteet on luetteloitava rakennettaessa ja korjattaessa rakennusta”.

Materiaaliselostetta tarvittaisiin, jotta hankkeeseen ryhtyvällä olisi tietoon pohjautuva tapa arvioida ja ohjata rakennuksen materiaalitehokkuutta. Kustannusten kannalta vaikutukset olisivat vähäiset, sillä vastaavia tietoja kerätään yleisesti rakennushankkeiden kustannuslaskentaa varten.

Laki ei säädä, kuinka paljon tavoitteellista teknistä käyttöikää on nostettava, vaan asia ratkaistaan suunnittelun yhteydessä. Materiaaliseloste toimii ilmastaselvityksen laatimisen pohjana.

Lausunnoilla olevassa ympäristöministeriön asetuksessa säädettäisiin tarkemmin materiaaliselosteeseen luettavista rakennusosista. Selosteen määrämuotoisuus on tärkeä osa rakennuksen vähähiilisyiden säädösohjausta: raja-arvovaatimuksen toteuttamiseksi tarvitaan yhdenmukainen, täsmällinen ja tarkkarajainen arviointi. Tämän vuoksi esitetty lisäys ”ylläpidon kannalta keskeiset” ei ole suositeltava.

22. Asuin-, majoitus- ja työtila 40 §

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry esittää, että 40 §:n 2 momenttia tulee muuttaa siten, että majoitustilan ehdottomana edellytyksenä ei ole, että siellä on oltava ikkuna. Majoitustilan valaistus tulee voida toteuttaa keinoitekoisella valaistuksella.



Suomen Vuokranantajat katsoo, että rakentamislain uudistamisen yhteydessä olisi ollut mahdollista selkeyttää asuinhuoneistojen lyhytaikaiseen luovuttamiseen liittyvää lainsäädäntöä. Tällä hetkellä lainsäädäntöä tulkitaan eri kunnissa eri tavoin, ja lyhytaikaisia vuokrasuhteita pyritään jopa aktiivisesti estämään. Pitkäaikaisten vuokrasuhteiden lisäksi elämän eri käänteissä voi olla tarvetta myös lyhytaikaiselle asumiselle kalustetuissa asunnoissa. Liian kireät lain tulkinnat vaikeuttavat asunnon saantia lyhytaikaisiin tarpeisiin. Ehdotamme, että valiokunta lisää mietintöönsä seuraavan lausumaehdotuksen koskien asuinhuoneistojen lyhytaikaista luovuttamista: Eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin selventääkseen asuinhuoneistojen lyhytaikaisen luovutuksen lainsäädäntöä.

Professori Sanaksenaho on todennut, että asuntojen tilasuunnittelua ohjattaessa tulisi säilyttää asuinhuoneen käsite, asuinhuoneen minimipinta-ala ja ikkuna suoraan ulos. Työtiloiksi huoneiden nimeäminen ohjaa suunnittelemaan syvärunkoisia asuinrakennuksia, joihin tulee huoneita ilman suoraa luonnonvaloa. Tämä luo epäviihtyisiä asuntoja ja on huonoa asuntosuunnittelua. Työtiloja tullaan tietenkin käyttämään myös makuuhuoneina. Asutopohjien huonontuminen nykyisessä asuntotuotannossa on hälyttävä ilmiö. Näkymät ulos, luonnonvalo ja isojen asuntojen avautumien vähintään kahteen suuntaan ovat arvoja, joista tulisi pitää kiinni ja asuntosuunnittelun ja -rakentamisen ohjaaminen asukkaiden viihtyvyyttä ja asuntojen käytettävyyttä lisäävään suuntaan on tarpeen.

Tutkijatohtori Tarpion mielestä päivänvalo olisi parempi termi kuin luonnonvalo, sillä se on valaistustekniikan tuntema täsmällisesti määritelty termi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 j §:n mukaan asuin-, majoitus- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Työtilan ja yhden asuinhuoneistossa olevan asuinhuoneen valaistus saadaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalle välillisellä luonnonvalolla. Rakentamislain 40 §:n mukaan asuin-, majoitus- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Työtilan valaistus voidaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalle välillisellä luonnonvalolla. Muutos koskee ainoastaan sitä, voidaanko yhteen asuinhuoneesta johtaa valo toisen tilan kautta. Hallituksen esitys ei muuta majoitustilan valaistukseen liittyvää sääntelyä. Lain valmistelun yhteydessä on pidetty hyvänä sitä, että myös majoitustilaan saadaan suoraa luonnonvaloa. Työtiloilta ei puolestaan voida edellyttää suoraan luonnonvaloa. Muutoin nykyisenkaltaisten monitoimitilatoimistojen rakentaminen kävisi mahdottomaksi. On tärkeää, että olemassa olevia rakennuksia voidaan käyttää toimitiloina. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan termi luonnonvalo muuttaa termiksi päivänvalo.

Asuinhuoneistojen lyhytaikaisesta luovuttamisesta on keskusteltu lainvalmistelun yhteydessä. Asia kuuluu ympäristöministeriön asetuksen tasolla määriteltäväksi. Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista on avattava lain tultua voimaan.

23. Rakentamislupa 42 §

Omakotiliiton mukaan sääntelyn tulee olla kohtuullista, kannustavaa ja mahdollistavaa. Lähtökohtaisesti sääntelyn selkeyttäminen ja karsiminen esimerkiksi siten, että lupakynnys nousee siten, että jatkossa esimerkiksi alle 30 m² suuruisen rakennusten, kuten pihasaunat tai varastot, voi rakentaa ilman rakentamislupaa, sujuvoittamalla lupakäytäntöjä, edistämällä digitaalisuutta ja selkeyttämällä vastuita ovat kannatettavia tavoitteita.



SKOL kannattaa esitettyjä muutoksia rakentamisen luvanvaraisuuteen. Nykyisin esimerkiksi märkätilamuutoksien lakaisema luvitustarve on usein tarpeeton. Esitys auttaa suuntaamaan viranomaisresursseja nykyistä tarkoituksenmukaisemmin esimerkiksi yleisen edun kannalta merkityksellisiin hankkeisiin ja luoda näin mahdollisuuksia muun muassa viranomaisen antamaan hyödylliseen neuvontaan ja ennakko-ohjaukseen.

Luonnonsuojeluliiton mielestä rakentamisluvan kynnystä on nostettu liikaa: 29 m² on jo yksiön koko. Kompromissi voisi olla 20 m². Jos rakennusluvan kynnystä nostetaan esitetyllä tavalla, pykälän vaikutuksia tulee seurata erityisen tarkasti. Esimerkiksi tuulivoimaloiden rakentamisluvissa tulisi voida säätää sitovia lupaehtoja mm. voimalan sulkemisesta lintujen päämuuton alkaessa tai tuulen kääntyessä niin, että melua tulisi asutuksen päälle merkittävässä määrin. Tärkeää on, että rakennuslupa ja kaava-asia pitää käsitellä uudelleen, jos esimerkiksi tuulivoimalan kokoa kasvatetaan. Luvan päivittäminen pelkällä viranomaispäätöksellä ei tule kysymykseen.

Kaupan liitto puolestaan katsoo, että rakentamisen lupakäytäntöjä tulisi keventää ja sujuvoittaa merkittävästi. Lupakynnyksen alle jäävien ilman rakentamislupaa sallittavien alle 30 m² rakennusten osalta laajennus asuinrakennuksiin tulisi sallia Ruotsin mallin mukaisesti.

KOVA pitää hyvänä tavoitetta helpottaa lupaprosessia ja nostaa lupakynnystä, mutta katsoo ettei esitetty uudistus välttämättä edistä sitä. Lupakynnyksen nostamisesta huolimatta muutos voi johtaa siihen, että hankkeet, jotka aikaisemmin on voitu käsitellä kevyemmässä toimenpidelupaprosessissa, kuuluvat nyt rakentamislupaprosessiin. Tämä ruuhkauttaisi rakentamislupaprosessia entisestään.

Etelä-Pohjanmaan liitto katsoo, että lakimuutos siirtää painopisteen rakennuksen toteuttamiskelpoisuuden varmistamisesta etukäteen jälkivalvontaan, mikä saattaa tarkoittaa esimerkiksi rakennusvirheiden korjailua, rakennusten siirtämistä tai purattamista. Muutos todennäköisesti esimerkiksi lisää luvatonta vapaa-ajanrakentamista alueille, joita ei siihen ole tarkoitettu tai joilla se ei ole sallittu (mm. rannat, kulttuuriympäristöt, luonnonalueet), kun rakentamisen sijoittamisen edellytyksiä ei varmisteta. Ennakovalvonnan poisjäänti aiheuttaa merkittäviä riskejä esimerkiksi paloturvallisuuteen. Myös käytetyn rakennusoikeuden seuranta ja rekisterien ylläpito vaikeutuu. Vero- ja lupatuloja jää saamatta. Hämeen liitto on toistanut yllä olevia näkökantoja.

Etelä-Savon maakuntaliiton mukaan lakiesitys vaikeuttaa käytetyn rakennusoikeuden seurantaa ja rekisterien ylläpitoa entisestään. Kaupunkien ja kuntien rekisteritiedot saattavat olla puutteellisia jo nyt, eikä lakimuutos tuo siihen helpotusta, kun useampi rakennus jää pois kiinteistöveron ja kuntien lupamaksutuoton piiristä. Etenkin pienissä kunnissa lupamaksut voivat olla useamman kymmenen prosenttia lupamaksutuotoista.

Keski-Pohjanmaan liitto, Kymenlaakson liitto, Lapin liitto, Pohjois-Savon liitto, Päijät-Hämeen liitto, Satakunnan liitto, Uudenmaan liitto sekä Oulun kaupunki ovat toistaneet edellä esitettyjä näkökohtia.

Kuntaliitto on huolissaan lupamaksutuottojen vähenemisestä, alle 30 neliömetrin suuruisten rakennusten tietojen puuttumisesta, kiinteistöverotuksen tietojen toimittamisesta sekä alle 30 metrin korkuisten mastojen sijoittamisesta. Kuntaliiton mielestä huoneistojärjestelyn pitäisi aina olla luvanvarainen toimenpide. Epäselvää Kuntaliiton mielestä on se, edellyttävätkö linjasaneeraukset, hulevesiin liittyvät toimenpiteet, paloasioihin liittyvät toimenpiteet, jälkiasennettavat tulisijat ja hormit, rasvakanavat, jälkiasennushissi sekä käyttöparven rakentaminen lupaa vai eivät. Kuntaliitto pitää 3 momentin mukaisen korjaamisen luvanvaraisuuden edellytyksenä olevan terveellisyys- ja turvallisuuden vaarantumista lupakynnystä merkittävästi nostavana.



Pirkanmaan ELY-keskuksen mielestä rakentamisen lupakynnyksen nostaminen voi johtaa hallitsemattomaan rakentamiseen, vaikeuttaa kaavoitusta sekä johtaa terveyden ja turvallisuuden vaarantumiseen.

Väylävirasto ja Pirkanmaan ELY-keskus ovat tuoneet esiin, että MRL:n mukaan toimenpidelupa, maisematyölupa tai purkamislupa eivät ole tarpeen, jos toimenpide perustuu ratalain mukaiseen ratasuunnitelmaan tai liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen tiesuunnitelmaan. Rakentamislain myötä mukaan erillinen toimenpidelupa poistuisi kokonaan, eikä ratasuunnitelmaa ja tiesuunnitelmaa koskeva, edellä mainittu poikkeus enää sisälly käsillä olevan esityksen mukaiseen 42 §:ään, joka koskee rakentamislupaa. Väyläviraston näkemyksen mukaan poikkeus tulisi sisällyttää myös tähän säännökseen, jotta nykyistä sääntelyä vastaava menettely voisi jatkua ja välttää väyläsuunnittelun kanssa päällekkäisiltä lupamenettelyiltä ja sen aiheuttamalta ylimääräiseltä hallinnolliselta työltä sekä hankkeiden viivytyksiltä. Toimenpidelupaa nykyisellään edellyttäviä toimenpiteitä väylähankkeiden suunnitelmissa voivat olla esimerkiksi melusteet ja laittilat. Näiden rakennelmien ym. rakenteiden käsittely väylähankkeen suunnittelun yhteydessä erillisen lupamenettelyn sijasta olisi myös osallisten ja alueen asukkaiden kannalta selkeämpi ratkaisu.

Puolustusministeriö pitää tärkeänä, että luvanvaraisuudesta vapauttamisen ehtoja tarkasteltaessa huomioitaisiin myös mahdolliset rakentamisrajoitteet ja kaavanmukaisuus. Esimerkiksi Puolustusvoimien toimintaan liittyvällä suojavyöhykkeellä tulee kaikessa rakentamisessa noudattaa mahdollista kaavamerkintöjen edellyttämää ilmoittamismenettelyä ja Puolustusvoimien lausuntomenettelyä.

Porin kaupungin mielestä rakennukselta vaadittava vähimmäiskoko tulisi olla yhdenmukainen verottajan, Digi- ja väestötietoviraston, kiinteistötietojärjestelmän ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmän käsitysten kanssa.

RIA ry:n mielestä vähimmäisvaatimus on, että kaikille tulisijaisille rakennuksille pitää hakea rakennuslupa.

Rakennustarkastusyhdistyksen RTY:n mielestä rakentamisen vaikutusten merkittävyyden ja valvonnan tarpeen näkökulmasta luvan tarpeen pitäisi olla päinvastoin kun on ehdotettu: saunarakennuksille tulisi edellyttää rakentamislupaa kun taas enintään viiden henkilön yleisörakennelmat voisivat hyvin jäädä viranomaisvalvonnan ulkopuolelle.

Professori Ekroos on ehdottanut pykälän jakamista kahtia siten, että korjaamisen luvanvaraisuudesta säädetäisiin omassa pykälässään.

Helsingin ja Vantaan rakennusjärjestysten mukainen lupakynnys on ollut jo noin 20 vuotta 20 m² eikä kuvatus kaltaisia ongelmia ole ilmentynyt. Rakentaminen ei muodostu hallitsemattomaksi, sillä kaikkea rakentamista koskevaa sääntelyä on edelleen noudatettava niin rakentamismääräysten, rakennusoikeuden, rakennusoikeuden sijoittumisen kuin rantarakentamisen suhteen. Lupakynnyksessä on haluttu sujuvoittaa pienten talousrakennusten rakentamista, mutta yleisörakennelmissa on tarpeen huolehtia yleisön turvallisuudesta. Tuulivoimarakentamista ohjataan kaavoituksella ja yli 30 metriä korkean maston lupaan voidaan liittää lupaehdot. Rakennuksen omistaja on ilmoitettava 5–29 neliömetrin suuruiset rakennukset itse verottajalle kiinteistöverotusta varten. Kunta voi ottaa rakennusjärjestyksellään kantaa sellaisiin rakennushankkeisiin, joita ei ole määritelty pykälän 1 momentissa, sillä luettelo ei ole tyhjentävä. Kunnalla on siten mahdollisuus vaikuttaa 1 momentissa lueteltuja rakennuskohteita lukuun ottamatta siihen, mihin kaikkeen muuhun lupia kunnassa haetaan. Mikäli valiokunta katsoo, että lupakynnys nousee korjausrakentamisessa liian korkealle, jos edellytyksenä on sekä terveellisyys että turvallisuuden vaarantuminen, voi se vaihtaa ja-sanan **tai**-sanaksi, jolloin lupakynnys pysyy nykyisen kaltaisena. Pykälää ei ole tarpeen jakaa kahtia, vaan selvyyden



vuoksi lupakynnykset on sijoitettu samaan pykälään. Jos valiokunta niin ikään katsoo, että väyläviraston ehdottama poikkeus on tarpeellinen, voitaisiin sellainen lisätä pykälän 2 momenttiin seuraavasti:

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. **Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.** Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

24. Rakentamisluvan myöntäminen 43 §

KOVA katsoo, ettei kaksivaiheisesta järjestelmästä mahdollisesti saatavia hyötyjä ole onnistuttu perusteluissa esittämään. Kaksivaiheista rakentamislupaa sovellettaisiin lakiesityksessä esitetyn arvion mukaan vain noin 0,5 prosenttiin kaikista rakentamisluvista vuosittain. Kyse olisi siis poikkeustapausten sääntelystä. Tästä syystä KOVA kyseenalaistaa kaksivaiheisen lupajärjestelmän tarpeellisuuden.

Kuntaliitto toivoo, että hallituksen esityksessä ei määriteltäisi päätösvaltaista tahoa kunnan puolesta eikä rajoitettaisi kunnan mahdollisuuksia järjestää hallintonsa asianmukaisesti.

Professori Ekroos pitää onnistuneena ratkaisuna sitä, että säännös mahdollistaa selkeästi sijoittamisen edellytyksistä päättämisen erillään teknistä vaatimuksista.

Suurin osa rakentamisluvista käsitellään yksivaiheisena kuten nykyäänkin. Hallitusohjelman tavoitteena on edistää kunnissa rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia. Sen vuoksi rakentamislaisissa on mahdollisuus pyytää sijoittamisen edellytysten harkintaa erikseen erityisesti ns. yhden luukun hankkeissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 130 §:n mukaan rakennusluvan, toimenpideluvan, purkamisluvan ja maisematyöluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Maisematyölupa voidaan siirtää myös kunnan määräämän muun viranomaisen ratkaistavaksi. Myös rakentamislaki lähtee siitä, että rakentamislupahakemuksen ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Suunnittelutarveratkaisu poistuu omana lupanaan, mikä sujuvoittaa prosessia. Koska suunnittelutarvealueelle rakentamisen edellytykset ovat osa rakentamislupaa, on loogista, että niiden täyttymisen ratkaisee rakennusvalvontaviranomainen aivan vastaavasti kuin muillekin alueille sijoittumisen edellytysten täyttymisen. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä haluaa, että sijoittumisen edellytykset ratkaistaan erikseen, on hyvä, että kunta voi itse valita, mikä taho on soveltuvin päätöksen tekemään.

25. Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueelle 44 §

Kuntaliitto pohtii, onko tarkoitus muuttaa käytäntöä, kun 1 momentin 5 kohdasta on poistettu sana "tarpeettomasti" ja arvelee, että perusteluissa tarkoitetaan viitata MRL 135 §:n 6 kohtaan 136 §:n sijaan.

Lain tulisi olla täsmällistä ja tarkkarajaista. Sellaiset ilmaukset, kuten tarvittava, tarpeeton ja riittävä ovat jokseenkin epämääräisiä. Vaikka ympäristölainsäädännössä on toisinaan hyväksytty muuta lainsäädäntöä



epätarkempia ilmaisuja, olisi lain kirjoittamisessa hyvä pyrkiä täsmälliseen ilmaisuun. Pykälän muutoksen tarkoituksena on, että rakennusvalvonnan ei tarvitse pohtia, milloin haitta on tarpeetonta (mikä on hyvin epämääräinen käsite ja voi tarkoittaa lähes mitä hyvänsä) vaan arvioitavaksi tulee, haittaako jokin vai eikö haittaa. Lähtökohtaisesti rakennusta ei saa sijoittaa niin, että se aiheuttaa haittaa naapurille. Tarkoituksena on viitata MRL 135 §:ään, kysymyksessä on painovirhe.

26. Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella 45 §

SKOL kannattaa lakisääteisen vähimmäiskoon pienentämistä 2 000 neliömetristä tuhanteen. Minimivaatimuksen muutos helpottaa rakentamista.

Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että rakennuspaikan kokoa koskeva minimivaatimus laskisi merkittävästi, mikä helpottaisi asemakaava-alueiden ulkopuolista rakentamista.

Professori Ekroos ei pidä rakennuspaikan vähimmäiskoon muutosta merkittävänä, sillä kunta voi rakennusjärjestyksessään käyttää edelleen tätä suurempaa kokoa.

Kunta voisi omassa rakennusjärjestyksessään nostaa pinta-alavaatimusta esitetystä 1 000 neliöstä. Tiiviimpi rakentaminen voisi mahdollistaa kylämaisempää asutusta ilman rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Pienemmät rakennuspaikat säästäisivät myös esimerkiksi ympäristön luontoa ja puustoa. Kiinteistökohtainen jätevesien hoitamisen tekniikka ei enää edellytä kovin suurta rakennuspaikkaa.

27. Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella 46 § ja emätilaperiaate

Etelä-Pohjanmaan liiton, Etelä-Savon maakuntaliiton, Hämeen liiton, Keski-Pohjanmaan liiton, Kymenlaakson liiton, Lapin liiton, Pirkanmaan liiton, Pohjois-Karjalan Maakuntaliiton, Pohjois-Savon liiton, Päijät-Hämeen liiton, Satakunnan liiton Uudenmaan liiton, Oulun kaupungin, Tampereen kaupungin sekä SAFAn mielestä rakentamislaki heikentää hajautumisen hillinnän työkaluja. Kuntaliiton mielestä lupaedellytysten sitominen kaavoituskatsaukseen höllentää suunnittelutarvealueen lupaedellytyksiä. Pirkanmaan ELY-keskus huomauttaa, että erityisesti pienissä kunnissa on rajalliset mahdollisuudet useiden kaavojen yhtäaikaiseen edistämiseen. Suunnittelutarvealueella voi olla todellinen tarve ohjata maankäyttöä kaavoituksella, vaikka kaavoitus ei olisi aivan lähiaikoina ajankohtaista. Pirkanmaan ELY-keskus on myös nostanut esiin KHO 2022:18 vuosikirjaratkaisun. Porin kaupungin mielestä rakennuspaikan pinta-alavaatimuksen alentaminen 1.000 neliömetriin on perusteltua määrältään vähäisen ja satunnaisen hankekohtaisen rakentamisen sijoittamiseksi tiivistyvään yhdyskuntarakenteeseen. Riskinä on kuitenkin, että kuntien harjoittama maankäyttöpolitiikka vaikeutuu ja yhdyskuntarakenne hajoaa hallitsemattomasti maanomistajien omatoimisen rakennuspaikkatuotannon seurauksena. Luonnonsuojeluliiton mielestä ehdotus laajentaa mahdollisuutta rakentaa suunnittelutarveratkaisulla. Suunnitelmallisen maankäytön kannalta tämä on heikennys nykytilanteeseen.

MTK puolestaan pitää sijoittamisen edellytysten kytkemistä kaavoituskatsaukseen erittäin onnistuneena muutoksena. Sen sijaan MTK pitää ongelmallisena 2 momentin ilmaisua voi myöntää ja pitäisi parempana sanamuotoa kunnan *on myönnettävä*.



Professori Ekroos katsoo, että käytännössä säännösmuutos tuskin johtaa merkittävästi rakentamiseen asemakaava-alueiden ulkopuolella, kun kunnalla säilyy edelleen hyvin joustaviin normeihin perustuva harkintavalta sijoittumisen sallittavuutta koskien.

Professori Häkkäsen mukaan uusi kaavoituskatsaukseen kytketty sääntely vahvistaa kunnan mahdollisuuksia päättää rakentamismahdollisuuksien sallimisesta sijoittamisratkaisuin (nyk. suunnittelutarveratkaisuin) myös niissä tapauksissa, joissa nykyisen käytännön mukaan ns. asemakaavoituskyynnyksen on oikeuskäytännössä katsottu estävän rakentamisen ennen alueen asemakaavoittamista. Nykyinen oikeustila ja siitä johtuvat omaisuudensuojajännitteet ns. pysyväisluontoisten rakentamisrajoitusten osalta on asianmukaisesti kuvattu hallituksen esityksessä. Samalla uudistus tarkoittaa kiinteistön käyttömahdollisuuksien laajentumista ilman suoraan lain tulkinnasta johtuvaa estettä silloin, kun kunta haluaa ohjata rakentamista sijoittamislupapäätöksin. Häkkäsen mielestä uusi sääntely edistää samalla omaisuudensuojan (PL 15 §) ja kuntien asukkaiden itsehallinnollisen aseman kohentumista (PL 121 §). Häkkänen on todennut, että emätilaperiaatetta koskeva valtiosääntöoikeudellinen jännite näyttäisi siirtyvän ainakin olennaisilta osin nyt maankäyttö- ja rakentamislain 137 §:n tulkinnasta uuden rakentamislain 46 §:n tulkintaan, koska emätilaperiaatteen osalta ei lakiehdotuksessa ehdoteta muutoksia. Jos näin on, on siis jatkossakin mahdollista, että tulkintakäytäntö tulee asettumaan sille linjalle, että hallinto- ja oikeuskäytännössä muodostunut emätilaperiaate voi rajoittaa rakentamista, vaikka rakentamislain 46 §:ssä säädetty lain tasoiset edellytykset sijoittamiselle (=rakentamiselle) täytyisivät.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän omaisuuden suojaa koskeva perusoikeus ei tällä hetkellä toteudu suunnittelutarvealueella. Luvan saaminen on riippuvainen naapurin valitushalukkuudesta, koska tuomioistuinkäytäntö on kaavamaista ja lähtee siitä, että kaikki rakentaminen suunnittelutarvealueella haittaa kaavoitusta. Näin ollen suunnittelutarvealueelle ei voisi juridisesti lainkaan rakentaa ilman kaavaa, vaikka laki lähtee siitä, että rakentaminen myös luvalla olisi mahdollista. Lainsäädännön kokonaisuudistuksen yhteydessä laissa oleva "valuvika" on korjattava, minkä vuoksi on muutettava edellytystä, jolla arvioidaan, haittaako jokin kaavoitusta vai ei. On kestävämpää, että kunta myöntäisi luvan rakentaa suunnittelutarvealueelle, mutta naapurin vastustuksen vuoksi lupa menisi nurin. Tällöin tilanne voi "jäättyä" vuosikymmeniksi, kun kunnalla ei olisi tarvetta tai resursseja kyseisen alueen kaavoittamiseen.

Perusoikeusongelma on ratkaistu sitomalla haitan aiheuttaminen kaavoitukselle kunnan kaavoituskatsaukseen. Kaavoituskatsaus on kunnan kannalta kevyt instrumentti, jolla voidaan määritellä, mitä ollaan kaavoittamassa ja milloin. Jos johonkin ei ole pitkälläkään aikavälillä suunnitteilla kaavoitusta, ei tuomioistuin voisi tällöin hylätä valituksen johdosta kunnan myöntämää lupaa sillä perusteella, että se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle. Valta suunnittelutarvealueelle rakentamisen sallimisesta tai epäämisestä jää toisin sanoen kunnalle.

KHO:n vuosikirjaratkaisussa 2022:18 selostetaan laajasti nykyistä ratkaisukäytäntöä ja perustellaan, minkä takia juuri tuossa yksittäisessä tapauksessa kaavamaisesta käytännöstä voitiin poiketa. Ratkaisu alleviivaa tarvetta lainsäädännön muutokselle, jotta KHO:n tulkintalinja muuttuisi.

Valiokunnan kuulemisessa nousi esiin myös kysymys siitä, onko edellytysten luettelo tyhjentävä vai voiko lupa estyä emätilaperiaatteen vuoksi, vaikka edellytykset muutoin täytyisivät. Lähtökohtaisesti laissa oleva edellytysten luettelo on katsottava tyhjentäväksi. Kunnat ovat käyttäneet erilaisia kriteereitä maanomistajien tasapuolista kohtelua pohtiessaan. Sama kysymys nousi esiin myös perustuslakivaliokunnassa ja kaikki kuultavat pyysivät perustuslakivaliokuntaa ottamaan kantaa emätilaperiaatteeseen.

Pykälän 2 momentti vastaa MRL asiasisällöltään MRL137 §:n 2 momenttia, jonka mukaan: "Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaaan kuuluvan talousrakennuksen



sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liittämislinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen”. Kysymys on passiivin poistamisesta eli kielellisestä tarkistuksesta. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan ilmaisu *kunta voi myöntää* muuttaa ilmaisuksi *kunnan on myönnettävä*.

28. Alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella 47 §

Kuntaliiton mukaan säännöksen tulisi olla alueidenkäyttölaissa.

Säännös pohjautuu MRL 137 a §:ään ja sijaitsee myös vastaavassa kohti lakia. Sääntelyn on tarkoituksenmukaista olla vastaavien pykälien yhteydessä kuin ennenkin.

29. Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset 48 §

Kuntaliitto pitää perusteluissa esitettyä ajatusta olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen tutkimisesta kannatettavana, mutta pykälätekstiä epäselvänä.

Pykälän tarkoituksena on varmistaa suhteutetun valvonnan jatkuminen tulevaisuudessa. Ajatus pohjautuu MRL 124 §:n 2 kohtaan.

30. Maakuntakaavan rakentamisrajoitus 49 §

Kuntaliitto kritisoi sitä, että MRL 33 §:n nk. ehdollista rakentamisrajoitusta koskeva momentti siirrettäisiin rakentamislakiin, kun muu pykälä jäisi alueidenkäyttölakiin.

Pykälän jakaminen noudattaa laintarkastuksen toivetta. Kysymys rakentamisluvan myöntämisen edellytyksestä, jonka on löydettävä rakentamislain muiden rakentamisluvan edellytysten joukosta.

31. Yleiskaavan rakentamisrajoitukset 50 §

Kuntaliitto kritisoi sitä, että MRL 43 §:n 1 momentin nk. ehdollista rakentamisrajoitusta koskeva momentti siirrettäisiin rakentamislakiin, kun muu pykälä jäisi alueidenkäyttölakiin.

Pykälän jakaminen noudattaa laintarkastuksen toivetta. Kysymys rakentamisluvan myöntämisen edellytyksestä, jonka on löydettävä rakentamislain muiden rakentamisluvan edellytysten joukosta. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voisi alueidenkäyttölain 43 §:n 2 momentin viittauksen korjata koskemaan kumotun 1 momentin sijaan rakentamislain 50 §:ää.

32. Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena 51 §

Kuntaliitto on tuonut esiin, että pykälän loppu: ”Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella” koskee kaavan laatimista eikä luvan myöntämistä.



MRL 44 §:n alku on rakentamisluvan edellytys, minkä vuoksi laintarkastus katsoi pykälän kuuluvaksi rakentamislain puolelle. Tosiasiallisesti pykälän loppu on ohje kaavoittajalle, ei rakennusvalvonnalle. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, asia voitaisiin ratkaista siten, että rakentamislain pykälää lyhennettäisiin seuraavasti:

51 §

Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena

Rakentamislupa voidaan rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. ~~Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.~~

Yleiskaavan käytöstä rakentamisluvan perusteena ranta-alueella säädetään alueidenkäyttölain 72 §:ssä. Alueidenkäyttölain johtolauseetta muutettaisiin siten, että 44 §:ää ei kumottaisi vaan muutettaisiin se seuraavasti:

44 §

Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena

Oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Yleiskaavan käytöstä rakentamisluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä ja tuulivoimaloiden rakentamisluvan perusteena säädetään 77 a §:ssä.

Perustelut: Pykälään tehtäisiin rakentamislain säätämisestä johtuvat lakitekniset muutokset. Pykälä vastaisi sisällöllisesti voimassa olevan lain 44 §:ää.

33. Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena 52 §

Kuntaliitto on tuonut esiin, että MRL:n säännös sijoittuu tällä hetkellä kaavoitusta koskevaksi osaksi mielletävään osuuteen lakia ja pitäisi sen vuoksi kuulua alueidenkäytön yhteyteen.

MRL 77 a § on käytännössä rakentamisluvan myöntämisen edellytys, minkä vuoksi laintarkastus katsoi pykälän kuuluvaksi rakentamislain puolelle. Pykälän olemassaolo voidaan myös tulkita kaavan laatijan ohjeeksi kyseisen kaltaisen kaavan laatimiseksi. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, asia voitaisiin ratkaista siten, että asia löytyisi kummastakin laista. Rakentamislakiin ei tehtäisi muutoksia, mutta alueidenkäyttölain johtolause muutettaisiin siten, että 77 a §:ää ei kumottaisi vaan muutettaisiin seuraavasti:

77 a §

Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena

Oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty.

Perustelut: Pykälään tehtäisiin rakentamislain säätämisestä johtuvat lakitekniset muutokset. Pykälä vastaisi sisällöllisesti voimassa olevan lain 77 a §:ää.



34. Maisematyölupa 53 §

Luonnonsuojeluliiton mielestä on erittäin tärkeää, että maisematyöluvalla voidaan valvoa metsien käyttöä ja rakentajien tai maa-ainesyrittäjien hakuita siten, että metsiin liittyvät suojeluarvot voidaan säilyttää ennen kaavan, YVA:n tai esimerkiksi maa-ainesluvan mukaista tarkastelua ja vaikutusten arviointeja. Ympäristö- ja luontotekijät pitäisi ottaa huomioon riippumatta kaavatilanteesta. Kuntaliitto pohtii viimeisen momentin sanamuodon muutosta ja sen tarkoituksellisuutta.

Maisematyölupaa koskeva sääntely säilytettiin vain valmistelun yhteydessä lähtökohtaisesti ennallaan. Viimeisen momentin muutos on tarkoituksellinen ja sillä on liityntä liitelakina 14 olevaan maa-aineslain muutokseen. Pykäläkohtaisissa perusteluissa muutosta on perusteltu seuraavasti: ”Päällekkäisiä valvontajärjestelmiä tulee niin pitkälle kuin mahdollista välttää, ellei eri lupajärjestelmien samanaikaiselle soveltamiselle ole niiden erityisluonteesta ja sääntelytarpeesta johtuvia syitä. Pykälän 4 momentin mukaan, nykyisen lain mukaisesti maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovellettaisi sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, josta säädettäisiin maa-aineslaissa (555/1981). Päällekkäisyyksien ja tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi rajapintajaoston ehdotuksesta maa-aineslain 4 §:ään lisättäisiin uusi 2 momentti. Sen mukaan maa-aineslupa ei olisi tarpeen asemakaavan toteuttamiseen liittyvään rakentamista valmistelevaan kaivamiseen tai louhintaan. Tällä hetkellä alueesta riippuen tämäntapaisia valmistelevia maanrakennustöitä suoritetaan joko ilman lupaa, maa-ainesluvalla, maisematyöluvalla, rakennusluvalla tai toimenpideluvalla. Luvantarvetta on vaikea ennakoida ja erilaiset käytännöt vaikuttavat myös haitankärsijöiden oikeusturvan yhdenvertaiseen toteutumiseen. Ehdotetuilla valmistelevia toimenpiteitä koskevilla muutoksilla varmistettaisiin yhtäläiset menettelyt ja vältettäisiin kaksinkertaisten menettelyjen soveltaminen”.

35. Rakennuksen purkamislupa 55 §

Kuntaliitto on nostanut esiin kysymyksen, koskeeko lupa muita rakennuskohteita kuin rakennuksia.

Rakennuksen purkamislupa vastaa asiasisällöltään täysin MRL 127 §:ää, jossa mainitaan rakennukset, mutta ei esimerkiksi rakennelmia. Tarkoituksena on säilyttää sääntely ennallaan.

36. Purkamisluvan edellytykset 56 §

SAFA katsoo, että purkaminen helpottuu. Vuosina 2000–2012 purettiin 50 000 rakennusta ja 40 %:ssa syynä purkamiseen oli uudisrakentaminen.

Kuntaliiton mielestä 2 momentin merkitys jää epäselväksi ja perustelut ovat ristiriidassa 55 §:n perustelujen kanssa.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että purkamisluvan edellytyksiä laajennetaan kattamaan myös tilanteita, joissa rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot taikka rakennus sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Purkua ei tule kuitenkaan näissäkään tapauksia sitoa ehdotetusti merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöä tai kierrätystä koskevaan vaateeseen. Taloyhtiökentällä purku koskee erittäin huonokuntoisia rakennuksia, joiden kohdalla vaatimus mm. merkittävästä purkumateriaalien uudelleenkäytöstä jää jo lähtökohtaisesti täyttymättä. Esitystä tulee keventää poistamalla merkittävää purkumateriaalien uudelleenkäyttöä ja kierrätystä koskeva edellytys. Purun yhteydessä toteutettavaksi tulee joka tapauksessa esityksen 16 §:ssä säädetty purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys.



Luvan hakijan on myös selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä 56 §:n 3. momentin mukaisesti.

Professori Sanaksenaho katsoo, että olemassaolevan rakennuksen purkaminen näyttäytyy uuden lain valossa helpommalta kuin sen säilyttäminen, mikä on vastoin kestäväen kehityksen tavoitteita. Kun arvioidaan rakennuksen sopivuutta uuteen käyttötarkoitukseen, tulisi lähtökohtana olla vanhan säilyttäminen ja korjaaminen, ennemmin kuin uuden rakentaminen, myös rakennusten kohdalla, joita ei ole kaavassa suojeltu. Energiatsehokkuutta parantavat korjaustoimet uudisrakentamista vastaavalla tavalla voivat tuhota vanhan, hyvin toimivan rakenteen. Haja-asutusalueella, joka kärsii muuttotappioista, on ymmärrettävää, että jonkun tyhjilleen jääneen kerrostalon purkaminen ja asuntojen rakentaminen sen sijaan esimerkiksi kirkonkylän keskustaana palvelujen äärelle on järkevää, mutta etenkin kasvukeskuksissa vanhan rakennuskannan purkamiseen on suhtauduttava aina kriittisesti.

Museovirasto kiinnittää huomiota siihen, että nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti purkamisluvan myöntäminen estyy pääasiallisesti tilanteissa, joissa rakennus on joko rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden vuoksi suojeltu tai tällaisen suojelun tarpeen selvittämistä pidetään tarpeellisenä. Tämä sekä purkamisluvan myöntämisedellytyksiin esitetyt muutokset huomioiden esitetyn poikkeamismahdollisuuden käytännön soveltamisala ja merkitys jäävät osin epäselviksi.

Rakentamislain lähtökohtana on pyrkimys rakennusten pitkäikäisyyteen ja korjaamiseen ajatuksella, että olemassa oleva rakennus on hyvä rakennus ja niiden on kestävä sukupolvelta toiselle. Rakennusten kunnossapitokorjaus ei lähtökohtaisesti ole lupaa edellyttävää ja energiatsehokkuuden parantamisessa on otettava huomioon tekninen, toiminnallinen ja taloudellinen toteutettavuus.

Pykälän 1 momentin edellytykset ovat ennallaan ja vastaavat MRL 139 §:ää. MRL:n samoin kuin rakentamislain mukaan rakennuksen voi lähtökohtaisesti purkaa ja korvata kaavanmukaisella uudisrakennuksella, mikäli rakennusta ei kaavassa ole suojeltu ja kaava on ajantasainen. Ongelmalliset purkamislupatapaukset liittyvät usein tilanteisiin, jossa kaava on vanhentunut.

Toisen momentin tarkoituksena on edistää kiertotaloutta tilanteissa, joissa rakennus olisi purettava, sillä rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta tai rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot taikka rakennus sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Tällöin purkamisen olisi johdettava merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, asia voitaisiin ratkaista siten, että 2 momenttia lyhennettäisiin seuraavasti:

56 §

Purkamisluvan edellytykset

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.

Poiketen siitä, mitä 1 momentin 1-kohdassa säädetään, rakennuskohde, ei kuitenkaan alue, voidaan purkaa myös, jos purkaminen johtaa merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen silloin, kun rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta tai rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot taikka rakennus sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan.

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



37. Poikkeamislupa 57 §

Rakli katsoo, että hallituksen esitys ei tue riittävästi käyttötarkoituksenmuutoksia kaava-alueille. Kiinteistöjen tilankäytön tavat muuttuvat. Tilankäytön sääntelyn tapojen tulee olla joustavia, jotta kiinteistöjen resurssitehokas hyödyntäminen on mahdollista. Tilojen hyödyntäminen ja kaupunkirakenteen tehokas hyödyntäminen on konkreettista kiertotaloutta ja pienentää hiilijalanjälkeä vähentämällä lisärakennustarpeita. Rakli esittää poikkeamislupaa koskevaan pykälään (57 §) täydennystä, joka selventää, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Omistajan tahtotila on saada tilat sellaiseen käyttöön, jolle on kysyntää. Kaupunkien suhtautuminen käyttötarkoituksenmuutoksiin vaihtelee suuresti. Lakikirjaus selkeyttäisi tilannetta ja toisi investoimiseen varmuutta. Yksittäisessä kohteessa poikkeamislupamenettely on ketterämpi kuin kaavan uudistaminen. Esitetyllä lisäyksellä edistettäisiin tilankäytön tehokkuutta ja tyhjen tilojen määrä vähentämistä. Lisäys tukisi myös rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä. Täydennysehdotus, lisätään uusi 3 momentti: "Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön vastaa 1 momentissa tarkoitettua erityistä syytä".

Kuntaliitto ei pidä asetuksenantovaltuutta selkeänä eikä hyväksyttävänä ja on huolissaan mm. siitä, voiko rakentamisluvan edellytyksistä suunnittelutarvealueella poiketa. Kuntaliitto on myös huolestunut siitä, että poikkeamisten määrä lisääntyisi, koska poikkeamisluvan tarve koskisi jatkossa myös sellaisia poikkeamisia, jotka eivät muutoin edellyttäisi rakentamislupaa.

Luonnonsuojeluliiton mielestä tuulivoimaa tulee kannustaa rakennettavaksi jo rakennetuille alueille kuten teollisuus- ja satama-alueille, mutta rakentamisella voi olla ympäristövaikutuksia esimerkiksi linnustoon, jotka tulisi selvittää ennen poikkeamisluvan käsittelyä.

SAFA on tuonut esiin tarpeen käyttötarkoituksen muutoksille: Vanhojen rakennusrunkojen käyttö uusiin tarkoituksiin pitäisi tehdä helpoksi rakentamisen osalta eikä pitäisi vaatia nykynormien täyttämistä.

Poikkeamisen edellytyksillä on täsmennetty sitä, että poikkeaminen ei ole missään tilanteessa sallittua asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Lupakynnyksen nousemisen myötä on tarpeen mahdollistaa poikkeaminen myös silloin, kun rakentamisluvan kynnys ei ylity. Erityisesti tämä koskee nk. rantapoikkareita. Tuulivoiman rakentamisen edellytykset, ihan kuten muutkin edellytykset arvioidaan poikkeamisluvassa tapauskohtaisesti.

Raklin lisäysehdotuksella on liityntä väliaikaisen rakennuksen kohdalla käsiteltyyn käyttötarkoituksenmuutokseen ja sitä koskevaan oikeuskäytäntöön. Juridisesti parempi ratkaisu olisi käyttötarkoitusten muutosten harkitseminen poikkeamisluvan kautta, kuten Rakli ehdottaa. Raklin ehdotus ei sellaisenaan riitä, sillä on mahdollista, että lupaa ei myönnettäisi, koska sen katsottaisiin aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle tai se tulkittaisiin merkittäväksi rakentamiseksi. Siksi myös näistä seikoista olisi mainittava 3 momentissa. Erityinen syy olisi puolestaan rajattava kiertotalouden ja vähähiilisyyden tukemiseen, sillä pelkkä muutos ei voisi sellaisenaan olla erityinen syy. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voitaisiin asia ratkaista siten, että 57 § muutettaisiin seuraavasti (lisäys punaisella):



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.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua 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.

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. **Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhaittiä 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 vähähiilisyyttä.**

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.

38. Alueellinen poikkeaminen 58 §

Kuntaliiton mielestä alueellinen poikkeaminen sisältää luonteeltaan korostuneesti alueidenkäytön ohjaamista koskevaa harkintaa ja sen tulisi olla alueidenkäyttölaissa.

Säännös pohjautuu MRL 172 §:ään ja sijaitsee myös vastaavassa kohti lakia. Sääntelyn on tarkoituksenmukaista olla vastaavien pykälien yhteydessä kuin ennenkin.

39. Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä 59 §

Kuntaliiton mielestä on epäselvää, muuttuuko vähäisen poikkeamisen käyttöala nykyiseen MRL:ään verrattuna.

Pykälä pohjautuu MRL 175 §:ään. Ainoa muutos on se, että kunnalle annetaan mahdollisuus päättää, voiko vähäisen poikkeamisen myöntää rakennusvalvonnan lisäksi jokin muukin taho. Todennäköisesti vähäiset poikkeamiset myöntää jatkossakin rakennusvalvonta. Käyttöala ei muutu.

40. Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma 60 §

SKOL kiittää digitaalisuutta koskevien olennaisten määrittelyjen ottamisesta mukaan säännökseen ja toteaa, että on myös varmistuttava siitä, ettei tekijän-, immateriaali- tai omistusoikeuden piiriin kuuluvaa aineistoa jouduta luovuttamaan järjestelmän käyttöön ilman, että sen käyttöoikeudesta kyseiseen tarkoitukseen on erikseen sovittu. Omakotiliitto on huolestunut tietoturvasta ja toivoo esityksen selkiyttämistä, mitä tarkoitetaan ”pääasiallisilla tiedoilla”. RT:lle on epäselvää, mitä tarkoitetaan koneluettavalla muodolla.

Koneluettavalla muodolla tarkoitetaan PDF-A -tulostetta ja rakennustuotteita koskevat tiedot voi kirjata Excell-
taulukoon. Tietoturvasta huolehditaan RYTY-lainsäädännön kautta pääasialliset tiedot tarkentuvat valmisteltavana olevalla asetuksella.



Raklin mukaan esityksestä kuitenkin puuttuu tiedon keräämisen selkeä rajaaminen olennaisiin viranomaiskäyttötarkoituksiin, joka johtaa turhan tiedon keräämiseen ja huomattaviin kustannusvaikutuksiin. Rakennetun ympäristön turvallisuuden kannalta on suhtauduttava kriittisesti yksityiskohtaisten tietojen julkiseksi tulemiseen. Rakli vastustaa tiedon keräämistä ja päivitysvelvollisuutta rakennetun ympäristön tietojärjestelmään ilman selvää tarkoitusta viranomaisprosesseissa ja muutoin kuin rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Tämän takia lakiesityksessä oleva rakennuksen toteumamallin sääntely on tarpeetonta.

Rakli on ehdottanut, että pykälän 3 momentti muutettaisiin seuraavasti: "Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen rakentamista koskevat **rakennusvalvontaviranomaisen määräämät** rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa. **Rakennusvalvontaviranomaisen määräämät** rakennuksen korjaus- ja muutostyön rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa korjaus- ja muutostyötä koskevien tietojen osalta".

Raklin ehdottamaa muutosta ei tarvita, sillä 69 §:n mukaisesti rakennusvalvontaviranomainen voi todeta, mitä suunnitelmia ei tarvitse toimittaa. Käytännössä asia on jo siten 60 §:ssä Raklin esittämällä tavalla.

41. Rakentamislupahakemus 61 §

Omakotiliitto toivoo, että vain rakentamisluvan kannalta olennaiset asiakirjavaatimukset huomioidaan. Kuntaliitto ei pidä hyvänä sitä, että lupien vastaanottamiseen ei ole siirtymäaikaa, mutta tietojen julkaisemiseen RYTJ:ssä on. Kuntaliitto pitää epärealistisena sitä, että kuntien pitäisi pystyä käsittelemään rakenteellista tietoa jo 1.1.2024 lähtien. Toinen huoli on se, että tietomalliasiakirjat eivät välttämättä täytä 1.1.2024 pysyvän sähköisen säilyttämisen kriteerejä.

Asianajajaliitto esittää, että rakentamislain 61 §:n perusteluissa täsmennetään niitä eri hallintamuotoja ja muita järjestelyjä, joiden avulla rakentamisluvan hakija voi osoittaa hallitsevansa rakennuspaikkaa siten, että esimerkiksi hallinnanjakosopimus sekä muut sopimusperusteiset järjestelyt (kuten käyttöoikeussopimus tai valtakirja), jotka tosiasiallisesti antavat rakentamisluvan hakijalle oikeuden hallita lupahakemuksen kohteena olevaa rakennuspaikkaa tai hakea suunnittelemaansa hankkeelle rakentamislupaa, on nimenomaisesti mainittu keinoina, jotka riittävät rakennuspaikan hallintaa koskevana selvityksenä.

Pykälän selvitysvelvollisuudet pohjautuvat MRL 131 §:ään. Jo tällä hetkellä osa kunnista ottaa vastaan tietomallimuotoisia suunnitelmia, joten ongelma ei koske kaikkia kuntia. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, asia voitaisiin ratkaista siten, rakentamislain voimaantuloa lykättäisiin vuodella.

Luvan hakija voi hallita rakennuspaikkaa omistamalla tai vuokraamalla tai jollakin muulla yksityisoikeudellisella sopimusjärjestelyllä, kuten hallinnanjakosopimuksella. Aiheeseen liittyy KHO:n ratkaisu KHO:2013:43, jonka mukaan hallinnanjakosopimus voitiin ottaa huomioon rakennuspaikan hallintaa koskevana selvityksenä.

42. Sijoittamislupahakemus 62 §

Asianajajaliitto kehottaa lainsäädännön selkeyden varmistamiseksi yksilöimään 62 §:ssä ne 61 §:n listaamat rakentamislupahakemuksen liitteet, jotka on vähintään toimitettava sijoittamislupahakemuksen yhteydessä lupaviranomaiselle. Asianajajaliitto ei pidä riittävänä, että tarpeelliset liitteet mainitaan ainoastaan 62 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa.



Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan pykälään lisätä luettelo: 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.

43. Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta 63 §

Kuntaliiton mielestä perusteluissa olisi pitänyt selvittää paremmin muutosta MRL 133 §:ään katselmusta koskien.

Katselmus voidaan toteuttaa hallintolain 38 §:n nojalla eikä päällekkäistä sääntelyä tarvita.

Oikeusministeriö on kritisoinut sitä, että 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 ei ole tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta.

Sääntely vastaa voimassa olevaa MRL:n sääntelyä, joka helpottaa rakennusvalvonnan työtaakkaa ja säästää rakentamishankkeeseen ryhtyvälle kuulemisesta aiheutuvia kustannuksia.

44. Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta 64 §

Kuntaliiton mielestä lakiesitys laajentaa maisematyölupien osalta kuulemisvelvoitetta ja lisää kunnan viranomaisten työmäärää.

Maisematyölupien osalta kuulemisvelvoite laajenisi hieman, koska kuuleminen koskisi naapurien lisäksi myös niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa. Maisematyölupien vaikutukset huomioon ottaen olisi perusteltua, että niissä noudatettaisiin kuulemisen ja tiedottamisen osalta samanlaisia säännöksiä kuin poikkeamisluvissa ja sellaisissa rakentamisluvissa, joihin sovelletaan suunnittelutarvealueita koskevia säännöksiä.

45. Kuuleminen purkamisluvasta 65 §

Omakotiliitto toivoo tarkennusta siihen, missä tilanteessa naapureita tulee kuulla, kun kyseessä on purkamisluvan hakeminen. Kuntaliiton mielestä ehdotus laajentaa purkamislupien kuulemista tarpeettomasti ja lisää työmäärää, kun mahdollisuus harkita kuulemisen tarpeellisuus silloin, kun naapurin kuuleminen olisi ilmeisen tarpeetonta, poistuu.

Purkamislupien kuulemisissa noudatettaisiin nykyiseen tapaan samoja periaatteita kuin rakentamisluvissa. Myöskään niiden yhteydessä kunnan ei olisi tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt riittävän selvityksen naapurien kuulemisesta. Näin ollen epämääräistä harkintavaltaa ei tarvitse kirjoittaa enää lakiin. Ilmaisuu on täsmällisempi ja tarkkarajaisempi.



46. Lausunto purkamis- ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta 66 §

Pirkanmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan olisi tärkeää lisätä velvoite pyytää ELY-keskuskelta lausunto silloin, kun purkamislupahakemuksen kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä.

ELY-keskusten tehtävistä käytiin lainvalmistelun yhteydessä vilkaista poliittista keskustelua. Lopputulos oli se, että tehtävät säilyivät ennallaan.

Kuntaliitto pitää haastavana lausuntopyyntövelvoitetta museoviranomaiselta maailmanperintökohteiden osalta, sillä on vaikeaa määrittää, missä kaikissa tilanteissa lupahakemuksen mukainen hanke voi vaikuttaa maailmanperintöluetteloon kuuluvan kulttuuriperintökohteen yleismaailmallisesti erityisten arvojen säilymiseen.

Vaikutuksen pitäisi liittyä kiinteästi maailmanperintöluetteloon kuuluvan kulttuuriperintökohteen erityisten arvojen säilymiseen.

47. Lausunto poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta 67 §

Kuntaliitto pitää menettelyjä kuormittavana muutosta, jonka mukaan lausuntopyyntöön on lisätty tarkennus todennäköisesti.

Lausunnonpyyntövelvoitetta elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta täsmennettäisiin siten, että se koskisi myös tilanteita, joissa lupahakemus todennäköisesti koskee ympäristönsuojelun ja rakennussuojelua laajemmin kulttuuriperinnön suojelun kannalta tärkeää aluetta tai kohdetta. Kysymys liittyy kulttuuriympäristöjen nykyistä parempaan huomioon ottamiseen.

48. Rakentamislupahakemuksen käsittely 68 §

Omakotiliitto esittää, että kuntien tulisi määritellä ja tiedottaa avoimesti lupaprosessin etenemisestä ja kestoajasta palvelulupauksena. Esimerkiksi hakemuksen jättämisen jälkeen mikä on keskimääräinen käsittelyn aloitusaika ja keskimääräisestä käsittelyajasta luvan saantiin. Kuntaliitto pitää ongelmallisena vaatimusta tietomallin hyväksymisestä.

Tampereen kaupungin mielestä lakiehdotusta tulisi muuttaa siten, että laissa yksiselitteisesti edellytettäisiin suunnitelmamallin oikeellisuutta sekä pääpiirustuksen ja suunnitelmamallin keskinäistä yhdenmukaisuutta. Mikäli tietomallin oikeellisuutta ja yhdenmukaisuutta piirustuksiin nähden ei edellytetä, ja piirustuksia pidetään ensisijaisena tietomalliin nähden, on tietomallitiedon hyödyntäminen lupaprosessin tehostamisessa, muissa viranomaisprosesseissa tai tulevan rakentamisen lähtökohtana hyvin kyseenalaista. Jos tarkoitus on, että tietomallista hyödynnetään ainoastaan sen sisältämät rakennuksen ydintiedot, tämä tulee selkeästi määritellä laissa ja edellyttää ydintietojen oikeellisuutta.

Suomen Yrittäjien mielestä on aivan välttämätöntä, että lupien käsittelyajoista säädetään lailla ja katsoo, ettei hallintolaissa käsittelyajoille asetettu yleissäännös ole riittävä. Laissa tulisi olla selkeä säännös oikeusvaikutuksista ja mahdollisista menettelyistä tapauksissa, joissa lupaviranomainen ei käsittelee lupa-asiaa säädettyssä määräajassa. Muissa maissa vaihtoehtoina ovat: lupa katsotaan myönnettyksi ja toiminnan voi aloittaa "omalla vastuulla", lupa katsotaan evätyksi, tilanteeseen liittyy erityinen menettely tai viranomaisen puuttumismahdollisuus taikka hakijan reagointi. Valitun mallin tulee olla tehokas sekä sellainen, ettei



viranomaisen perusteetta tapahtuva määräjän ylitys johda hakijan kannalta lisätyöhön tai -kustannuksiin. Esimerkiksi lupamaksujen pienentäminen tulee olla suhteutettuna siihen vahinkoon, mikä investoinnin myöhästymisestä tosiasiallisesti aiheutuu.

Myös Kiinteistöliitto esittää, että rakentamislupaprosessiin tulisi säätää palvelulupaus.

Pääpiirustusten hyväksyminen on rakentamislupapäätöksen varsinainen ydin. Pääpiirustukset voivat tulla hyväksyttäviksi tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa. Pääpiirustukset on vakiintunut termi suunnitelmille, joiden pohjalta viranomainen arvioi luvan myöntämisen edellytyksiä. Pääpiirustukset on yläkäsite rakennussuunnitelmalle, johon kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset. Pykälän 61 perusteluissa on mahdollisia ristiriitatilanteita varten linjattu, että jos pääpiirustukset ja niitä kuvaava tietomalli poikkeaisivat toisistaan, pääpiirustusten tiedot ovat ensisijaisia ja hierarkiassa tietomallin edellä. Läpi lain viitataan rakennusvalvontaviranomaiseen, mutta kunta voi hallintosäännöllään delegoida ratkaisuvalltaa viranhaltijoille.

Jos hankkeeseen ryhtyvä päättää hakea sijoittamislupaa erikseen, sitä haettaessa ei useinkaan ole vielä laadittu, eikä ole tarpeenkaan laatia, kaikkia niitä asiakirjoja ja suunnitelmia, joita tarvitaan rakentamislupavaiheessa. Pykälän 2 momentin mukaan vahvistettaisiin sijoittamislupapäätöksen yhteydessä ne suunnitelmat ja selvitykset, joita tarvitaan sijoittamisen edellytysten arviointiin. Jos sijoittamislupa myönnetään ja sen pohjalta lähdetään hanketta toteuttamaan, tarvitaan vastaavasti tarkempia ja saman tasoisia suunnitelmia kuin muutoinkin rakentamisluvan yhteydessä. Sitä mukaa kun toteutus edistyy, vahvistaisi rakennusvalvontaviranomainen niitä koskevat piirustukset suunnitelmamallina tai koneluettavassa muodossa kunkin toteutusvaiheen osalta ennen työn aloittamista. Asia ei liity nykyiseen suunnittelutarveratkaisuun.

Lainvalmistelun yhteydessä on pohdittu mahdollisuutta palvelulupaukseen eikä sen säätämistä ole pidetty kuntien resussien kannalta mahdollisena. Velvoite ei lisäisi kuntien käsipareja. Kokonaan uuden sääntelyn tuominen lakiin valiokuntavaiheessa on haastavaa.

49. Erityissuunnitelman toimittaminen 69 §

Kuntaliiton mukaan lakiesitys muuttaisi erityissuunnitelmien toimittamista koskevaa käytäntöä merkittävästi. Nykyisin rakennusvalvontaviranomainen määrää luvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana, mitä erityissuunnitelmia tulee toimittaa viranomaiselle. Uusi pääsääntö olisi, että aina kaikki erityissuunnitelmat toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle, ellei erikseen olisi todettu, että jotain erityissuunnitelmaa ei ole tarpeellista toimittaa.

Rakli on puolestaan ehdottanut että 69 §:ään esitetään lisättäväksi uusi 1 momentti, ehdotuksen 1 momenttia tarkennetaan sekä poistetaan ehdotuksen 2 momentti seuraavasti:

”Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia.

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



~~Poisto: 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”.

Raklin mukaan ehdotetun muutoksen kirjaus erityissuunnitelmien toimittamisesta vastaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 134a §:n kirjausta suunnitelmien toimittamisesta. Viranomaisen harkintavallassa tulee olla pyytää tarvittaessa erityissuunnitelmien toimittaminen. Ehdotetulla muutoksella pykälään kunnille ei tulisi turhaa käsittely- ja arkistointityötä eikä rakennushankkeeseen ryhtyville turhaa suunnitelmien toimittamistyötä.

Sanamuodon muutoksessa on kysymys tarpeesta lainkirjoituksen täsmälliseen ilmaisuun. Nykyisestä säännöksestä on poistettu sana ”tarpeellisia” ja asia on ilmaistu toisella tavalla täsmällisemmin. Tilanne ei käytännössä muuttuisi, sillä rakennusvalvontaviranomainen arvioisi joka tapauksessa, mitä erityissuunnitelmia juuri kyseisessä hankkeessa tarvitaan.

Pykälän 2 momentti antaa käytännössä rakennusvalvontaviranomaiselle mahdollisuuden todeta, milloin erityissuunnitelman toimittaminen on tarpeetonta. Tällainen tilanne saattaa syntyä, jos hanke on yksinkertainen tai jos erityissuunnitelman toimittamisesta on määrätty rakentamisluvassa, ja rakennustyön edetessä ilmenee, ettei erityissuunnitelmalla ole enää saatavissa mitään rakennustyön onnistumisen ja hyvän lopputuloksen kannalta relevanttia tietoa. Vaikka tällaiset tilanteet ovat harvinaisia, on laissa syytä olla asiasta maininta joustavuuden ja tarpeettomien suunnittelukustannusten välttämisen takia.

50. Kuulutusmenettely 70 §

Kuntaliitto kannattaa julkipanomenettelystä luopumista ja toivoo, että laissa olisi otettu kantaa, mitä asiakirjoja tai tietoja viranomaisen verkkosivuilla tulisi/saisi julkisen kuulutuksen yhteydessä julkaista, sillä lain mukaiset päätökset ovat usein yksityishenkilöitä koskevia ja sisältävät runsaasti erilaisia suunnitelma- ja muita mahdollisesti henkilötietoja sisältäviä asiakirjoja.

Pykälässä viitataan hallintolain 62 a §:ään. Tällä lailla ei voida ratkaista laajempaa hallintolakiin liittyvää ongelmaa.

Oikeusministeriö katsoo, että ehdotettu HL 62 a §:n 3 momenttia täydentävä säännös tulisi yleislain kanssa päällekkäisenä sekä vastakkaispäätelmiä mahdollisesti aiheuttavana poistaa. Säännös voi johtaa pahimmillaan tulkintaan siitä, ettei kuulutuksessa tulisi ilmaista esimerkiksi sitä, mihin valitus tulee toimittaa. Tällaisena se on omiaan aiheuttamaan vastakkaispäätelmiä ja tulkintaongelmia muissa kuulutusta koskevassa sääntelyssä (vrt. myös lakiehdotuksen 185 §:n 1 momentti, jossa vastaavaa säännöstä kuin 70 §:n 1 momentissa ei ole). Vastaava huomio koskee myös 20. lakiehdotuksen 11 §:ää. Lisäksi 20. lakiehdotuksen 11 §:n 2 momentissa virheellisesti säädetään kuulutuksessa tiedottamisesta. Kuulutus on tiedoksiantomenettelyä, eikä sitä tule sekoittaa tiedottamiseen. Säännöstä on täsmennettävä ja oikaistava. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan pykälä poistaa ja korjata liitelaki 20 vastaavasti.



51. Rakennuksen toteumamalli 71 §

Omakotiliitto katsoo, että rakennuksen omistajan vastuusta huolehtia, että rakennuksen toteumamalli tai koneluettavat tiedot pidetään ajan tasalla rakennuksessa tehtävien muutosten yhteydessä, tulee tiedottaa niin uudisrakentajia kuin korjausrakentajia. Huoltokirjan ja jatkossa muutosten ylläpito on pientalo-omistajien intresseissä ja Omakotiliitto osaltaan kannustaa kirjaamaan taloasiat järjestelmällisesti. Kaikilla olemassa olevien rakennusten omistajilla ei kuitenkaan ole huoltokirjakäytäntöä, joten tästä muutoksesta tulee tiedottaa laajasti, jotta rakennuksen omistaja tulee tietoiseksi uudesta velvoitteesta.

SKOL kannattaa ylläpitovaiheen tietojen toimittamista koskevan vastuu kirjaamista toteumamallia koskevaan säännökseen (71 §). Ehdotamme, että siihen lisätään selvyyden vuoksi myös toimitusvelvollisuus viranomaisille: "... Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että rakennuksen toteumamalli tai koneluettavat tiedot pidetään ajan tasalla rakennuksessa tehtävien muutosten yhteydessä. [Lisäys alkaa] Rakennuksen omistajan on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle edellä 1 momenteissa tarkoitettuja tietoja koskevat lisäykset, muutokset ja korjaukset rakennusvalvontaviranomaiselle tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa. [Lisäys päättyy]"

Lain säännöksistä tullaan tiedottamaan lukuisissa tilaisuuksissa. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta 100 §:n mukaisesti. Lain valmistelun yhteydessä luovuttiin siitä, että lupakynnyksen alittavista korjauksista ja toimenpiteistä ei julkaistaisi tietoa erikseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään tai toimitettaisi tietoja rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen käsittelee vain niitä tietoja, joita tarvittaisiin rakentamislupaa varten. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään tiedot päivittyisivät ajantasaiseksi rakentamislupaprosessin yhteydessä.

52. Rakennuksen viranomaiskatselmusten tietojen julkaiseminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä 72 §

Kuntaliiton mukaan säännöksen sanamuodon tulisi paremmin vastata tiedonhallintalain muotoilua. Ei ole perusteltua, että erityislainsäädännössä poikettaisiin tiedonhallintalaissa omaksutuista sanamuodoista siten, että jää epäselväksi, olisiko kunnalla velvoite toimia tiedonhallintalain mukaisella tavalla vai jollain muulla tavalla.

Ehdotettu pykälä ei olisi ristiriidassa tiedonhallintalain 22 §:n kanssa. Kunnan tulisi luovuttaa tiedot siten kuin tiedonhallintalaissa säädetään. Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin niistä tiedoista, jotka kunnan tulisi luovuttaa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

53. Rakentamisen lupiin liittyvien tietojen julkaiseminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä 73 §

Kuntaliiton mukaan säännöksen sanamuodon tulisi paremmin vastata tiedonhallintalain muotoilua. Ei ole perusteltua, että erityislainsäädännössä poikettaisiin tiedonhallintalaissa omaksutuista sanamuodoista siten, että jää epäselväksi, olisiko kunnalla velvoite toimia tiedonhallintalain mukaisella tavalla vai jollain muulla tavalla.



Rakli on ehdottanut pykälään seuraavaa muutosta, jossa 1 momentista poistettaisiin yliviivattu teksti: ”Kunnan on julkaistava rakennuksen tai muu rakennuskohteen rakentamislupapäätös liitteineen, maisematyölupapäätös, purkamislupapäätös, poikkeamislupapäätös, ~~rakennuksen —suunnitelmamalli, rakennuksen toteumamalli— ja tiedot~~ rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa siten, että ne ovat muiden viranomaisten saatavilla rajapintoja käyttäen. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksesta edellytettävistä tiedoista sekä lupapäätösten ja rakennusta koskevien suunnitelmamallien ja toteutumamallien ja tietojen yhteentoimivista ja koneluettavista tiedoista ja niiden toimittamisesta”. Raklin mukaan toteumamallin toimittamiselle ei ole viranomaistarvetta eikä sitä pidä toimittaa sen enempää rakennusvalvontaan kuin rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, RYTJ.

Ehdotettu pykälä ei olisi ristiriidassa tiedonhallintalain 22 §:n kanssa. Kunnan tulisi luovuttaa tiedot siten kuin tiedonhallintalaissa säädetään. Ehdotetussa pykälässä säädettäisiin niistä tiedoista, jotka kunnan tulisi luovuttaa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Ministeriö ei kannata toteumamallista tai suunnitelmamallista luopumista. Rakennuksen suunnitelmamallin ja erillissuunnitelmien sekä toteumamallin olemassaolo ja helppo saatavuus tietoon oikeutetuille tarjoaisivat merkittävästi nykyistä paremman tietoperustan korjausten ja muutosten suunnitteluun elinkaaren aikana. Pelastusviranomaiset sekä Hätäkeskuslaitos saisivat järjestelmiinsä käyttöönsä nykyistä kattavammat ja monikäyttöisemmät rakennuksia koskevat tiedot, joiden perusteella pelastustoimi kohteessa tehostuisi. Kohteesta näkisi esimerkiksi virtuaalisesti tilat, rakennusmateriaalit ja kantavat rakenteet.

Toteumamallin avulla edistettäisiin myös kiertotaloutta, kun tiedossa olisi se, kuinka rakennus on rakennettu tai mitä muutoksia rakennusaikana on tapahtunut. Kun tiedettäisiin tarkasti ne tuotteet, joita rakennukseen on käytetty, voitaisiin suunnitelmamallia tehtäessä laskea arviot rakennuksen hiilijalanjäljestä. Tämän lisäksi toteumamalli mahdollistaa sen, että mikäli käytetty rakennusaine tai rakenne havaitaan tulevaisuudessa terveydelle tai ympäristölle haitalliseksi, voidaan tarvittaviin toimenpiteisiin ryhtyä nopeasti.

54. Lupamääräykset 76 §

MTK on tuonut esiin, että perustelujen mukaan säännöksellä olisi erityistä merkitystä maisematyö- ja purkamisluvan osalta. Maisematyöluvan osalta (54§) esitetään nykyisen lain tapaan, että lupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. MTK:n mukaan olisi tarpeen täsmentää, että lupamääräysten tulee täydentää tätä 54§:n mukaista vaatimusta. Tällä hetkellä lupamääräyksiä annetaan myös muista syistä ja viranomaisen toimivalta jää luvanhakijan kannalta liian epäselväksi. Lupamääräysten suhdetta 131 §:n mukaisiin sijoittamislupiin olisi myös täsmennettävä. Käytännössä sijoittamislupiin ei ole katsottu tähän asti voitavan sisällyttää lupamääräyksiä, eikä nyt esitetty tuo muutosta tähän tulkintaan. MTK:n näkemyksen mukaan lupamääräyksiä voi kuitenkin olla tarpeen sisällyttää myös sijoittamislupiin.

Pykälä vastaa asiasisällöltään MRL 141 §:ää. Muutokset johtuvat kielellisistä tarkistuksista ja pyrkimyksestä täsmällisempään ilmaisuun.



55. Luvan voimassaolo 77 §

Kuntaliitolle on epäselvää, tarkoitetaanko lakiesityksessä rakennustyöllä myös rakennuksen purkamista, koska asiaa ei ole selkeästi ilmaistu. Samoin Kuntaliitolle on epäselvää, mikä pykälän suhde on 144 §:ään.

Pykälän 1 momentissa todetaan, että purkamisluvan voimassaoloaikaa laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jona alueella on rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto. Pykälästä käy selvästi ilmi, että myös purkaminen katsotaan rakennustyöksi. Keskenäistä rakennustyötä koskeva 144 § on tarkoitettu eräänlaiseksi ”perälaudaksi”, jolla ylipitkäksi venähtänyt rakennustyömaa voidaan saattaa päätökseen.

56. Lupa- ja valvontamaksu 79 §

MTK:n mukaan lainsäädäntö ei takaa luvanhakijalle juurikaan oikeusturvaa lupamaksujen kohtuullistamisen osalta. Käytännön elämässä haasteelliset tilanteet liittyvät esimerkiksi marjanviljelytoiminnassa tarvittaviin kasvatustunneleihin, jotka muistuttavat rakentamistavaltaan enemmän telttaa kuin rakennusta. Näiltä on joissain paikoissa edellytetty rakennuslupaa ja taksoituksen mukaan pinta-alaan perustuvia ja siksi kohtuuttoman suuriksi muodostuvia lupamaksuja. Lisäksi maatalouden muidenkin rakennuksien pinta-alat ovat suuria. Lupamaksun tulisi selkeämmin perustua luvan myöntämiseen käytettyyn työaikaan, eikä pinta-aloihin.

Kuntaliitolle on epäselvää, miksi MRL:n 145 §:n sanamuotoja on muutettu.

Pykälä pohjautuu MRL145 §:ään eikä sääntelyä ole ollut tarkoitus muuttaa asiasisällön osalta. Kuntalain 14 §:n 8 kohdan mukaisesti kunnan valtuusto päättää palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista. Rakentamislaisissa ei ole siksi tarpeen säätää erikseen, että maksun perusteet määrätään kunnan taksassa. Hallituksen esityksen 42 §:n perusteluissa on todettu: ”Koska rakentamisluvan lupakynnystä on tarkoitus nostaa, rakentamislupaa ei tulevaisuudessa suoraan lain nojalla edellytettäisi kategorisesti esimerkiksi marjanviljelyn kausihuoneelta eikä siirrettävältä varavoimakoneelta, ellei kunta rakennusjärjestyksessään niin erikseen edellyttäisi”. Kausihuoneen jääminen rakentamislupakynnyksen alle poistaisi myös lupa- ja valvontamaksun.

57. Rakentamiseen liittyvä tilastointi 80 §

Kuntaliiton mielestä pykälän sijoittuisi paremmin lupahakemusta koskevien säännösten yhteyteen.

Pykälä vastaa MRL 147 §:ää ja on sijoitettu vastaavaan paikkaan kuin nykyisinkin.

58. Suunnittelutehtävän vaativuusluokat 82 §

Kuntaliitto kritisoi momenttijaon muuttamista nykyisestä.

Momenttijakoa on muutettu, koska on haluttu kirjoittaa vallitseva käytäntö lakiin johdonmukaisesti. Käytännössä vaativuusluokkia ei ole kolme ja yksi erikoisuus vaan viisi.



59. Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset 83 §

Etelä-Pohjanmaan liiton, Hämeen liiton, Keski-Pohjanmaan liiton, Lapin liiton, Pohjois-Karjalan Maakuntaliiton, Pohjois-Savon liiton sekä Uudenmaan liiton mukaan suunnittelijalta on jatkossakin edellytettävä työkokemusta suunnittelutehtävistä. Kelpoisuusvaatimusten höllentäminen voi johtaa rakennetun ympäristön laadun ja turvallisuuden heikkenemiseen. Kuntaliiton mielestä tavanomaisessa suunnittelutehtävässä tulee edellyttää suunnittelijalta kokemusta kuten nykyisinkin. Pientaloteollisuus esittää, että tavanomaisen suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukseen lisätään vaatimus työkokemuksesta, esim. 2 vuotta.

RIA ry esittää, että vaatimus kolmen vuoden kokemuksesta avustamisesta vähintään tavanomaisissa suunnittelutehtävissä säilytetään. Tässä luokassa on suurin osa rakennushankkeista ja myös suurimmat laaturiskit. Lisäksi RIA ehdottaa tarkennuksia suunnittelijoiden vaativuustasoihin. Luokittelu noudattaa FISE Oy käyttämää PKS-korttien mukaista oheistusta, jonka kokemusvaatimus on hallituksen esitystä pidempi. RIA ry:n kanta on, että siirtymäsäännös tulee pitää ehdottomasti edelleen voimassa. RIL on myös esittänyt pidempiä kokemusvaatimuksia eri luokkiin.

RTY pitää lakiehdotuksen vaikutuksiltaan merkittävimpänä puutteena tavanomaisen tason suunnittelu- ja työjohtotehtävien kokemusvaatimuksen poistamista nykysääntelyyn verrattuna.

Oulun kaupunki pitää lakiehdotuksen vaikutuksiltaan merkittävimpänä puutteena tavanomaisen tason (tyypillinen tavanomaisen tason kohde on omakotitalo) suunnittelu- ja työjohtotehtävien kokemusvaatimuksen poistamista nykysääntelyyn verrattuna. Työkokemusvaatimuksen poisto aiheuttaa suuren riskin rakentamisvirheisiin tavanomaisissa rakennuskohteissa. Nämä rakentamisvirheet tulevat ilmenemään vasta pidemmän ajan kuluttua, jolloin vastuullisia tahoja on vaikeaa saada vastuuseen.

Tavanomaiseen suunnittelutehtävään riittää koulutuksessa opiskeluaikana saatu osaaminen eikä voida ajatella, että vastavalmistunut suunnittelija ei saisi harjoittaa ammattiaan, vaan olisi pakotettu menemään ensin toisen palvelukseen useammaksi vuodeksi. Suunnittelijoita riittää paremmin myös pienille paikkakunnille, kun pakollista toisen palveluksessa työskentelyvelvoitetta ei ole. Vaativat kohteet ovat asia erikseen. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla pientalokin on usein vaativa kohde rakennuspaikasta ja ympäröivästä rakentamisesta johtuen. Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös on lain 195 §:ssä.

60. Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen 85 §

SKOL ehdottaa, että kelpoisuuden arviointi voitaisiin tarvittaessa edelleen tehdä myös todistusten ja työkokemuksen perusteella hankekohtaisesti.

Tarkoituksena on helpottaa rakennusvalvonnan työtaakkaa ja siirtyä pätevyyden osoittamiseen todistuksella. Ei ole tarkoituksenmukaista pitää yllä kahta järjestelmää pätevyyden osoittamisesta.

Oikeusministeriön mielestä ehdotettujen säännösten osalta jää epäselväksi se, milloin viranomainen käyttää harkintavaltaa arvioida suunnittelijan tai työjohtajan muita kuin todistuksesta ilmeneviä ominaisuuksia. Säännöksen valossa jää myös hyvin epäselväksi, miten viranomainen arvioi henkilön tosiasiallisia ajankäytöllisiä voimavaroja. Säännös on myös epäselvä sen osalta, mikä on seuraus, jos henkilö on aiemmassa suunnittelutehtävässä edeltäneen kahden vuoden aikana osoittanut kyvyttömyytensä samanlaiseen tehtävään. Tällaista kyvykkyyden arviointia tai ajankäytöllisiä voimavaroja ei myöskään olisi säädetty osaksi



kelpoisuusvaatimuksia, minkä vuoksi jää epäselväksi, voiko viranomainen näillä perusteilla todeta, ettei henkilö täytä kelpoisuusvaatimuksia.

Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, onko suunnittelija tai vastaavalla tavalla 89 §:n mukainen työnjohtaja tosiasiallisesti kykenevä toimimaan tehtävässä. Ei ole realistista, että yksi ihminen voisi tosiasiasa huolehtia loputtomasta määrästä rakennustyömaita. Ilman säännöstä rakennusvalvonnan olisi aina hyväksyttävä pätevyytensä osoittanut henkilö riippumatta siitä, toimisiko hän tehtävässä itse vai antaisiko vain nimensä käyttöön tehtävän jäädessä tosiasiallisesti hoitamatta (tai epäpätevän henkilön hoitoon). Samoin rakennusvalvonnalla on oltava mahdollisuus olla hyväksymättä henkilö, jonka tietää kokemuksen perusteella epäonnistuvan tehtävän hoitamisessa.

61. Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset 87 §

Kuntaliiton mielestä tavanomaisessa työnjohtotehtävässä tulee edellyttää suunnittelijalta kokemusta kuten nykyisinkin. RIA ry ja RIL esittävät pidempiä kokemusvaatimuksia kelpoisuusvaatimuksiin.

Tavanomaiseen työnjohtotehtävään riittää koulutuksessa opiskeluaikana saatu osaaminen eikä voida ajatella, että vastavalmistunut työnjohtaja ei saisi harjoittaa ammattiaan, vaan olisi pakotettu menemään ensin toisen palvelukseen useammaksi vuodeksi. Työnjohtajia riittää paremmin myös pienille paikkakunnille, kun pakollista toisen palveluksessa työskentelyvelvoitetta ei ole. Vaativat kohteet ovat asia erikseen. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla pientalokin on usein vaativa kohde rakennuspaikasta ja ympäröivästä rakentamisesta johtuen.

62. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu 95 §

Asianajajaliitto katsoo, että päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun ajallinen ulottuvuus jää epäselväksi. Ehdotettu säännös asettaa lähtökohtaolettaman, jonka mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa päävastuullisen toteuttajan tehtävistä, jos hän ei sopimuksin siirrä niitä toiselle (urakoitsijalle). Asianajajaliitto pitää jokseenkin ongelmallisena lähtökohtaa, jonka mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä on myös päävastuullinen toteuttaja, ellei toisin sovita. Asianajajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että rakentamisen laadun ongelmat, kuten esimerkiksi yksityiskohtaisissa perusteluissa mainitut sisäilmaongelmat, realisoituvat yleensä vasta rakentamisen päättymisen jälkeen. Ehdotuksesta on tulkittavissa, että rakennusvalvontaviranomainen voisi kuitenkin vedota toteuttamisvastuuseen vain rakentamisaikana ennen loppukatselmusta, jolloin rakennuskohteen mahdollinen korjaustarve ei mahdollisesti ole vielä tiedossa. Tämän tulkinnan mukaan lakiesitys ei olisi tuomassa muutosta siihen, vastaako päävastuullisen toteuttaja lopputarkastuksen jälkeen ilmenneiden virheiden korjaamisesta vai ei, vaan päävastuullisen toteuttajan korjaus- ja korvausvastuu riippuisi edelleen siitä, mitä rakentamista koskevassa sopimuksessa siitä olisi sovittu.

Omakotiliitto korostaa sekä tässä, että päävastuullisen toteuttajan nimeämistä koskevaan pykälään 84 liittyen viestinnän merkitystä, jotta maallikkorakentaja osaa tehdä harkittuja päätöksiä.

Finanssiala kannattaa useita vastuisiin lausuntovaiheen jälkeen tehtyjä muutoksia ja kiinnittää huomiota siihen, että vakuutusmarkkinalla ei ole ainakaan tällä hetkellä saatavissa sellaisia vastuuvakuutustuotteita, joilla yleisesti korvattaisiin virheellisesti tehdyn rakennustyön korjaamisesta aiheutuvia kustannuksia. Rakennusprojektien omaisuusvakuutukset toimisivat uuden lain puitteissa yhtä hyvin kuin nykyäänkin ja korvaisivat omaisuudelle aiheutuvia vahinkoja. Virheellisesti tehtyjen rakenteiden korjauksia niistä ei kuitenkaan



kateta, mutta virheiden seurauksena muulle, virheettömälle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja kuten esimerkiksi vuoto- ja palovahinkoja omaisuusvakuutukset voivat korvata. Näiden osalta vakuutusala on merkittävä virheistä rakennusosalalla aiheutuvien vahinkojen rahoittaja.

Kuluttajaliitto pitää päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun tavoitteita kannatettavana. Koska vastuu määräytyy sopimuksen perusteella, voisi päävastuullisen toteuttajan vastuu jäädä turhaan suppeaksi. Näin ollen olisi tärkeää luoda pakottavia vähimmäisvaatimuksia, joista ei voida poiketa sopimuksessa ja joiden noudattamisesta päävastuullinen toteuttaja vastaa, riippumatta sopimuksen sisällöstä.

KOVA katsoo, että esimerkiksi pääurakoitsijan nimeäminen päävastuulliseksi toteuttajaksi ja vastuun siirtäminen rakennushankkeeseen ryhtyvältä päävastuulliselle toteuttajalle nostaisi rakentamisen kustannuksia. Päävastuullisen toteuttajan nimeämisestä tulisi pystyä erottelemaan toisistaan taloudellinen ja Yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998) perustuva vastuu, ja vähähiiliseen rakentamiseen liittyvä vastuu ja velvollisuudet. KOVA epäilee urakoitsijoiden halukkuutta ottaa toteutusvastuuta.

Suomen yrittäjät pitää tärkeänä, että rakentamisen laatuun kiinnitetään huomiota ja ilmenneisiin puutteisiin haetaan toimivia ratkaisuja, tarpeen vaatiessa myös lainsäädännöllä. Asukkaiden lisäksi useat yritykset ja yrittäjät ovat rakentamisurakan tilaajan roolissa ja heille on tärkeää saada laadukkaita ja käyttöiltään pitkiä toimitiloja. Sen vuoksi Suomen Yrittäjät suhtautuu vastuusääntelyyn lähtökohtaisesti myönteisesti. Suomen Yrittäjät katsoo kuitenkin, että rakentamislakiesityksen 95 §:ssä määritellyn vastuun sisältö tulisi vielä tarkentaa. Pykälätekstin ja sen perusteluiden kautta ei ole selvää, kenelle päävastuullinen toteuttaja eli pääurakoitsija on vastuussa ja mikä on vastuun sisältö.

Kiinteistöliitto kannattaa päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun sisällyttämistä lakiin. Perusteluissa olisi hyvä täsmentää vastuuta rakennusvalvontaviranomaiselle sekä sitä, minkä ajan puitteissa vastuu voi toteutua. Ehdotus koskisi vai rakentamisluvan varaisia hankkeita. Kiinteistöliitto korostaa, että päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuulla on tosiasiallista vaikuttavuutta viime kädessä, jos myös rakennusvalvonta käyttää sen käytettäväksi säädettyjä, rakennusvalvontaan liittyviä työkaluja ja niiden avulla todella pystytään havainnoimaan ja puuttumaan havaittuihin toteutuksenaikaisiin virheisiin ja epäkohtiin.

RT:n mielestä esityksellä puututaan edelleen yksityisoikeudelliseen osapuolten eli yritysten väliseen sopimusvapauteen. Hallitusohjelmassa mainitun kaltainen säätely kuuluisi ylipäätään oikeusministeriön toimialaan, kuten kuluttajansuojalaki ja asuntokauppalaki, joissa on jo kattava säätely suojaamaan kuluttajaa. Vastuun sisältö jää nyt esitetyssä pykälässä 95 ja sen perusteluissa kokonaan määrittelemättä. Esityksestä ei ilmene kenelle päävastuullinen toteuttaja (pääurakoitsija) on vastuussa – rakennusvalvonta, tilaaja vai tilaajan vuokralainen vai taloyhtiön osakas ja myös se mistä päävastuullinen toteuttaja vastaa. Esitys tulee aiheuttamaan epävarmuutta sopimussuhteissa ja sen seurauksena myös oikeudellisia riitoja.

RT ehdottaa pykälän selventämistä seuraavasti: "Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi nimetä rakennuskohteen toteutusta varten päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä. Rakennushankkeessa voi olla vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja. Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteet toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakentamistavan mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta **toimivaltaiselle rakennusvalvonnalle**".



Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu tarjoaa rakentamishankkeeseen ryhtyvälle vapauden valita, hoitaako vastuun itse vai siirtääkö vastuun yksityisoikeudellisella sopimuksella päävastuulliselle toteuttajalle. Sääntely vastaa työturvallisuuslain päätoteuttajan nimeämistä, sillä usein päätoteuttaja ja päävastuullinen toteuttaja ovat sama taho. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä päätyy nimeämään päävastuullisen toteuttajan, määrittellään päävastuullisen toteuttajan ja rakentamishankkeeseen ryhtyvän väliset vastuut ja velvollisuudet heidän tekemässään sopimuksessa. Päävastuullinen toteuttaja vastuun rajat täsmentyvät silloin käytännössä sopimuksella, jota rakentamislaki ei rajoita. Hankkeeseen ryhtyvä ja päävastuullinen toteuttaja voivat sopia parhaaksi katsomallaan tavalla esimerkiksi vastuuajan pituudesta ja korvaussummasta sekä siitä, rajoittuuko vastuu vain virheisiin vai kattaako se myös puutteet. Rakentamislaki kuvaa, mitä päävastuullisen toteuttajan tehtäviin kuuluu. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa hankkeeseen ryhtyvä kaikesta, aivan kuten tälläkin hetkellä. RT:n ehdottamaa lisäystä ei voida tehdä, koska se rajoittaisi hankkeeseen ryhtyvän ja päävastuullisen toteuttajan välistä sopimusta. Päävastuullisen toteuttajan nimeämisellä hankkeeseen ryhtyvä voi siirtää vastuuta kokonaisuudesta toiselle taholle.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu on kirjoitettu rakentamislakiin samankaltaisesti kuin pääsuunnittelijan koordinoituvastuu. Tältä osin päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuulla on liityntä myös rakennusvalvontaan. Hankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava päävastuullinen toteuttaja rakennusvalvonnalle, mutta päävastuulliselle toteuttajalle ei ole säädetty pätevyysvaatimuksia, kuten suunnittelijoille. Toisin sanoen rakennusvalvonta ottaa vain ilmoituksen vastaan tutkimatta pätevyyttä. Kun rakennusvalvonta on tietoinen päävastuullisesta toteuttajasta, on rakennusvalvonnalla taho, johon olla yhteydessä havaitessaan suhteutetun valvonnan myötä mahdollisesti ilmeneviä ongelmia.

Lainvalmistelun aikana keskusteltiin monien vakuutusyhtiöiden kanssa ja heidän näkemyksensä mukaan vastuuvakuutus kehitettäisiin, jos sille syntyisi kysyntää.

63. Vastaava työnjohtaja 96 §

Kuntaliitto on todennut, että jatkossa rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä olisi oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja, kun MRL:n mukaan toimenpidelupaa edellyttävässä työssä on oltava vastaava työnjohtaja vain silloin, kun se on kohteen käytön aikaiseen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien syiden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä.

Pykälä vastaisi asiallisesti nykyistä maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:ää. Pykälän 1 momentin mukaan rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä olisi oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Jos rakentamislupaa edellyttävässä rakentamishankkeessa ei tehtäisi rakennustyötä, ei vastaavaa työnjohtajaakaan tarvittaisi. Tällainen tilanne olisi esimerkiksi silloin, jos vain rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan ilman rakennustyön tekemistä. Lukuisten hankkeiden luvanvaraisuus jää edelleen kunnan rakennusjärjestyksellä ratkaistavaksi.

64. Myötävaikutusvelvollisuus 98 §

RIA ry:n näkemyksen mukaan tämä pykälä on turha, koska sopimusoikeudessa on jo lojaliteettivelvollisuus ja vahingon rajoittamisvelvollisuus sekä rakentamista ohjaavat yleiset sopimusehdot, jotka sisältävät myötävaikutusta koskevat ehdot. SKOL kannattaa ehdotettua myötävaikutusvelvoitesäännöstä. Asianajoliiton mukaan kyse on enemmän ohjaavasta periaatteesta kuin velvollisuudesta, jolloin epäselväksi jää, millä tavoin



se konkreettisesti edistää rakentamisen laadun parantamista. Kiinteistöliitto pitää yleistä myötävaikutusvelvollisuutta lähtökohtaisesti tervetulleena ja kannatettavana sääntelyehdotuksena. Koska ehdotus ei kuitenkaan muodosta vastuuperustetta, jää sen käytännön vaikutukset rakentamisen laatuun kyseenalaisiksi.

Myötävaikutusvelvollisuudella pyritään yhteistyöllä laadukkaaseen lopputulokseen. Pykälän tarkoituksena on ohjata yhteistyöhön yleisten sopimusehtojen lisäksi.

65. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen 99 §

Kuntaliitto on todennut, että säännöksestä puuttuu MRL 21 § 4 momentin vastaava viittaus kuntalakiin, joka liittyy toimivallan siirtämiseen toimitielimeltä viranhaltijalle.

MRL 21 § 4 momentissa säädetään: ”Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kuntalaissa (365/1995) säädetään. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi”.

Rakentamislain 99 §:ssä säädetään: ”Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Kuntalaissa (410/2015) säädetään viranomaisen toimivallan siirrosta osana kuntien yhteistoimintaa. Hallintopakkoa koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi”.

Viittaus kuntalakiin ei ole poistunut.

66. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät 100 §

Kuluttajaliiton mielestä valvonta ja laatu kytkeytyvät yhteen. On erittäin tärkeää, että rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluu ehdotetuin tavoin sen valvonta, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa. Ehdotukseen sisältyy erityinen maininta siitä, että virhe- ja vahingonkorvaustilanteiden varalta tuotaisiin selkeästi esiin, ettei vastuu rakentamisen laadusta eli rakentamismääräysten noudattamisesta kuulu viranomaiselle. Tästä syntyy sellainen kuva, että pahimmassa tapauksessa valvonta voidaan suorittaa jopa huolimattomasti, koska vastuuta ei ole. Mielestämme rakennusvalvonnan kuuluu suorittaa valvonnan huolellisesti ja suunnitelmallisesti ja mikäli viranomaisen suorittamisessa tarkastuksissa havaitaan laiminlyöntejä, tulee viranomaisen niihin myös puuttua. Tämä viranomaisen valvontavastuu tulee käydä selvästi ilmi laista. Kuluttajaliiton mukaan on syytä pohtia, voitaisiinko viranomaisten vastuuta valvontatoiminnan virheistä täsmentää esimerkiksi siltä osin, jos valvontatoiminnan laiminlyönnit osaltaan vaikuttavat rakentamisen virheellisyyteen ja heikkoon laatuun. Ehdotuksessa ei tulisi suoraan rajata pois viranomaisten vastuuta näissä tapauksissa, niin kun luonnos tällä hetkellä antaa ymmärtää. Lisäksi kuluttajaliitto pitää tärkeänä, että rakentamislainsäädäntöön säädettäisiin rakentamislupaprosessia koskeva palvelulupaus.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakentamista yleisen edun kannalta. Rakennusvalvonnan tekemät tarkastukset ovat osa suhteutettua rakennusvalvontaa eikä rakennusvalvontaviranomaiselle voi syntyä tarkastuksen johdosta vastuuta kyseisen rakentamistoimenpiteen oikeellisuudesta yli sen, mikä viranomaiselle lakien nojalla yleisesti kuuluu. Rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole valvoa kaikkia rakennustyömaita. Siihen ei ole resursseja, kuten ei myöskään palvelulupauksen antamiseen.



Oikeusministeriö on todennut, säännös merkitsisi sitä, että rakentamislaisissa säädettäisiin toisen lain säännösten tai sen nojalla annettujen säädösten ja määräysten valvonnasta. Niiltä osin kuin 100 §:ssä viitataan alueidenkäyttölain noudattamisen valvontaan, säännöksen suhde alueidenkäyttölain valvontaa koskeviin säännöksiin jää epäselväksi (esim. MRL 103 d §, jota ei esityksessä ehdoteta kumottavaksi). Säännöstä olisi asianmukaista täsmentää siten, että rakentamislain 100 §:n suhde alueidenkäyttölain valvontaa koskeviin säännöksiin on selvä.

Alueidenkäyttölain mukainen kaava toteutetaan rakentamalla. Säännös tarkoittaa sitä, että rakennusvalvonnan on valvottava sitä, että rakentaminen tapahtuu kaavoitusta ja siihen liittyvää sääntelyä noudattaen.

67. Hankkeen vaativuus 101 §

Kuntaliiton mielestä rakentamishankkeen vaativuutta koskevaa uutta säännöstä ei ole selvitetty asianmukaisesti lainvalmistelussa ja siitä seuraisi rakennusvalvontaviranomaiselle uusi tehtävä.

MRL 124 §:n mukaisesti nykyään valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus. Sitä, kuinka hankkeen vaativuus määräytyy, ei ole kuitenkaan nykyään avattu. Sen vuoksi on tarpeen avata hankkeen vaativuuden kriteerit. Hankkeen vaativuuden kriteerien avaaminen edistää tavoitetta pyrittäessä parempaan rakentamisen laatuun. Julkinen rakennusvalvonta voi suhteuttaa toimintaansa kohdennetummin ja suunnata voimavaroja kriittisiin hankkeisiin. Kriteerit toimivat myös perustana, kun asetustasolla täsmennetään rakentamisen olennaisia teknisiä vaatimuksia. Tehtävä ei ole rakennusvalvonnalle uusi, nyt vaan tehtävän sisältö määritellään täsmällisemmin.

68. Viranomaisvalvonnan laajuus 102 §

Kuntaliitto pitää sääntelyä viranomaisen kannalta kohtuuttomana ja lisäksi ongelmallisena huomioiden vahingonkorvauslakiin valmistelussa oleva muutos julkisyhteisöjen vahingonkorvausvastuuseen liittyen. Lisäksi säännöksen suhde lakiesityksen 113 §:ään olisi epäselvä. Perustelujen mukaan tarkastusten olisi tarkoitus olla ennalta ilmoittamattomia. Jos kuitenkin sattumanvaraiset tarkastukset olisivat lakiesityksen 113 §:ssä tarkoitettuja tarkastuksia, tulisi niistä määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana. On myös epäselvää, onko tarkoituksia mahdollista tehdä esitetyn lainsäädännön perusteella ylipäättään ennalta ilmoittamatta. Hallintolain mukaan tarkastuksesta tulee ilmoittaa etukäteen.

Viranomaisvalvonnassa on tarkoitus noudattaa suhteutetun valvonnan periaatetta ja kohdistaa se ennen kaikkea tapauskohtaisesti rakentamishankkeen vaativuusarvioinnista lähtien. Koska viranomaisvalvonta ei voi olla kaiken kattavaa, vaan ajatuksena on mahdollistaa pistokoemainen valvonta. Pykälä ei ole ristiriidassa 113 §:n kanssa, sillä nykyisenkaltaisista, etukäteen sovituista katselmuksista ei ole tarkoitus luopua.

69. Rakennustarkastaja 103 §

Kuntaliitto huomauttaa, että rakennustarkastajina toimii henkilöitä, jotka eivät täytä 130 §:n vaatimusta eikä Kuntaliitto pidä kohtuullisena eikä tarkoituksenmukaisena sitä, että nämä henkilöt joutuisivat jättämään tehtävänsä.



Rakennustarkastajan pätevydestä säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 108 §:ssä. Alueidenkäyttölain siirtymäsäännöksen nojalla kumottujen säännösten nojalla annetut asetukset jäävät voimaan, kunnes niistä toisin säädetään. Näin ollen rakennustarkastajien pätevyyteen ei tapahdu muutosta.

70. Naapurin alueen käyttäminen 106 §

Oikeusministeriön mielestä säännös naapurin kuulemisesta ennen naapurin alueen käyttämistä koskevan päätöksen tekemistä on tarpeeton. Tällainen velvollisuus kuulla seuraa jo perustuslain 21 §:stä sekä hallintolaista. Säännös 106 §:stä tulisi mahdollisia vastakkaispäätelmiä aiheuttavana poistaa. (Vastaava huomio koskee myös mm. 135 §:n 1 momenttia.) Lisäksi säännös mahdollistaa naapurin alueen 7(17) käyttämisen rakennustyön tai muun toimenpiteen tekemiseksi. Säännöspäätelmistä tämä muuta toimenpidettä olisi asianmukaista täsmentää (esim. rakentamiseen liittyvän tms.). Säännöskohtaisissa perusteluissa säännöstä ei näiltä osin ole lainkaan perusteltu.

Pykälä pohjautuu voimassa olevaan MRL 149 a §:ään ja on osoittautunut käytännössä hyvin tarpeelliseksi. Ei ole mitenkään tavatonta, että rakennustyötä tehdessä joudutaan hyödyntämään naapurin aluetta. Tästä on myös aiheutunut lukuisia riitoja. YM pitää säännöksen säilyttämistä välttämättömänä.

71. Rakennustyön keskeyttäminen 108 §

Oikeusministeriön mielestä säännöspäätelmistä on epäselvää, viitataan ehdoilla ja edellytyksillä 7 luvussa tarkoitettuihin kelpoisuusvaatimuksiin. Kun otetaan huomioon, että säännöksellä perustetaan toimivalta keskeyttää rakennustyö, tulisi säännöspäätelmistä olla selvää, mitä nämä ehdot ja edellytykset ovat. Luvun aiemmissa säännöksissä näitä ei mainita. Suhde kelpoisuusvaatimuksiin (7 luku) on myös epäselvä. Säännöksen perustelut ovat näiltä osin puutteelliset. Säännöstä tulisi tarkentaa.

Pykälä pohjautuu voimassa olevaan MRL 149 c §:ään. Rakennustyöt on keskeytettävä, jos vastaava mestari syystä tai toisesta puuttuu työmaalta.

72. Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet 109 §

Luonnonsuojeluliiton mielestä töiden aloittaminen valmistelutöillä – kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide – ennen lainvoimaisuutta ei ole hyvä ajatus. Se voi johtaa muun muassa luontoarvoja omaavan metsän hakkuuseen. Tällaisia luontoarvoja ei voi palauttaa.

Pykälä vastaa MRL 149 d §:n sääntelyä eikä valmistelun yhteydessä ole nähty tarpeelliseksi muuttaa nykyistä käytäntöä.

73. Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana 117 §

Kuntaliitto arvelee, että nykyistä säännöstä vastaavasta säännöksestä on lainvalmistelussa jäänyt arvioimatta digitalisaatioon liittyvät kysymykset.

Pykälä ottaa kantaa substanssiin, ei välineeseen.



74. Loppukatselmus 122 §

Rakli on ehdottanut muutettavaksi 2 momentin 7 kohtaa seuraavasti: ”7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettavissa rakennuksen omistajalle ~~toimitettu kunnalle~~ toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa. Jos rakennuslupahakemuksen liitteenä olevaan suunnitelmamalliin on tullut muutoksia, on päivitetty suunnitelmamalli toimitettava rakennusvalvontaan”. Rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tulee toimittaa omistajalle rakennuksen elinkaaren aikaista ylläpitoa varten, mutta viranomaisille ei ole niille lakisääteistä tarvetta, suunnitelmamallin tiedot riittävät rakennusviranomaiselle.

Tukes pitää tärkeänä, että loppukatselmuksessa todennetaan sähkö- ja hissitarkastukset tehdyksi ja että havainnot on hoidettu asianmukaisesti.

Rakentamislain hallituksen esitys lähtee siitä, että myös rakennuksen toteumatiedot saadaan talteen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, koska sillä on merkitystä ja vaikutusta ilmastonmuutoksen torjunnan ja kiertotalouden edistämisen kannalta. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje sen sijaan jää ainoastaan rakennuksen omistajan käyttöön. Sähkö- ja hissitarkastuksista säädetään omalla, TEM:in hallinnonalaan kuuluvalla sääntelyllä.

75. Osittainen loppukatselmus 123 §

Kuntaliitto esittää, että ympäristöluvan lainvoimaisuudesta luovutaan ja sanamuoto muutettaisiin seuraavasti: ”6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on täytäntöönpanokelpoinen.” Kuntaliitto toteaa, että pelkkä perustelujen muutos pykälän kohdan tarkoituksesta ei ole asianmukainen ratkaisu varsinkin, kun perustelut olisivat ristiriidassa pykälän kanssa. Perusteluissa todetaan 122 §:n kohdalla seuraavaa: ”Jos lupaviranomainen on hyväksynyt ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaisesti ympäristöluvan täytäntöönpanon vakuuden turvin, on tämä katsottava riittäväksi myös rakennusvalvontaviranomaisen kannalta. Tällöin rakennus voitaisiin hyväksyä käyttöön, vaikka toimintaan tarvittava ympäristölupapäätös ei vielä olisi lainvoimainen. Lainvoimaisuudella tarkoitetaan sitä, että ympäristölupaa koskeva ratkaisu on lopullinen eikä siihen voida enää hakea muutosta niin sanotuin säännönmukaisin muutoksenhakekeinoin. Toisin sanoen valitusaika on mennyt umpeen eikä muutosta ole haettu tai tuomioistuimien on tehnyt lopullisen päätöksen asiassa”. Kuntaliitto huomauttaa, että päätöksen lainvoimaisuus on oikeudellinen termi, jonka sisältöä ei voi muuttaa lakiesityksen perusteluissa toiseksi. Jos tarkoituksena on muuttaa säännöksen sisältöä, tulee muuttaa pykälän asianomaisen kohdan sanamuotoa siten, että osittaisessa loppukatselmuksessa on riittävä, että ympäristölupa on täytäntöönpantavissa.

Lähtökohtaisesti vallitsevaa sääntelyä ei ole ollut tarkoitus muuttaa. Kuntaliiton ehdotus voisi kuitenkin helpottaa käytännön arkea. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voitaisiin ilmaisu lainvoimainen muuttaa ilmaisuksi täytäntöönpanokelpoinen.

76. Rakennusrasitteet 128 §

Kuntaliitto pohtii, onko kysymys vain kielellisestä tarkistuksesta vai olisiko edellytyksiä ollut tarkoitus muuttaa sisällöllisesti.



Rakennusrasitteita koskeva säännöstö vastaa nykyistä lakia. Luettelo rasitetyypeistä nostettaisiin asetuksesta lain tasolle. Muutoin kyse on tekstin kielellisestä tarkistuksesta, jossa on pyritty karsimaan epätasomallisia ilmaisuja.

77. Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen 131 §

MTK on tuonut esiin, että sietovelvoitteen kynnystä ollaan nyt muuttamassa (nykyisin: tarpeeton haitta kiinteistölle; jatkossa: huomattava haitta kiinteistön käytölle). Perusteluissa tätä muutosta ei avata laisinkaan. Jää epäselväksi, miten muutoksen on tarkoitus vaikuttaa haitan kynnyksen arviointiin. Sijoittamislupien tarve on lisääntynyt viime aikoina, joten asialla on merkitystä. Sopimushalukkuus on vähentynyt, koska maanomistajan asemaa ei ole onnistuttu lainsäädännöllä kohentamaan, vaikka maankäytön muutokset ovat kasvaneet merkittävästi. Haitan kynnyksen muuttaminen on omiaan lisäämään sopimushaluttomuutta, mikäli jää epäselväksi, onko lainsäädännön muutoksen tavoite parantaa vai heikentää maanomistajan asemaa. Vihreän siirtymän edellyttämät ennennäkemättömät määrät maankäyttöhankkeita eivät anna sijaa maanomistajan aseman heikentämiselle. Myös Kuntaliitolle on epäselvää, olisiko kyse vain kielellisestä tarkistuksesta vai onko edellytyksiä ollut tarkoitus muuttaa sisällöllisesti.

Professori Häkkäsen mukaan haittakynnyksen (RL 131 § / MRL 161 §) ilmaisee olennaiselta osin sijoittamisoikeuden perustamisen oikeudelliset edellytykset ja siten omaisuuden puuttumisen rajoitukset. Hallituksen esityksessä ei ole tuotu esille sitä, onko haittakynnyksen ilmaisevan termin muuttamisella muodosta "tarpeetonta haittaa" muotoon "huomattavaa haittaa" tarkoitus madaltaa, kohottaa vai pysyttää samana omaisuuden puuttumisen edellytyksiä mitä tulee johtojen pakkotoimiseen sijoittamisen. Asiaa ei myöskään ole arvioitu esityksen säätämisyjärjestystä koskevassa osiossa. Häkkäsen mukaan asian liittyessä omaisuudensuojan (PL 15 §) kannalta olennaiseen säännökseen tämä seikka tulisi tarkistaa ja täsmentää sekä avata hallituksen esityksen perusteluissa mahdollisen muutoksen tavoitteet ja vaikutukset.

Kysymyksessä on kielellinen tarkistus, jossa säännös on pyritty kirjoittamaan täsmälliseksi ja tarkkarajaiseksi ja poistamaan tulkinnanvaraiset ja epämääräiset ilmaisut, kuten "tarpeeton". Asiasisällöltään pykälä vastaa nykyisin voimassa olevaa.

78. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje 139 §

Omakotiliitto pitää hyvänä, että vastuu siirretään pääsuunnittelijalle, jolloin asia tulee hoidettua. Laissa uutena tulee velvoite huoltokirjan ylläpitoon, ja on hyvä, että tästä ei kirjata sanktiointia. Rakennuskannan pitkäaikainen hyvä kunto ja huoltotoimien dokumentointi ajantasaisesti tukee myös asuntokaupan turvallisuutta ja on pientalorakennuksen omistajan omissa intresseissä helpottaen myös rakennuksen kunnon ylläpitoa elinkaaren eri vaiheissa.

Kiinteistöliitto kannattaa vaatimusta sähköiselle huoltokirjalle ja pitää perusteltuna, että rakennuskohteen omistaja vastaa lähtökohtaisesti ns. huoltokirjan ajantasaisuudessa rakennuksen elinkaaren aikana. On kuitenkin välttämätöntä, että ei aseteta lakisääteistä vaatimusta siirtää huoltokirjan tietoja viranomaisen tietojärjestelmään (rakennetun ympäristön tietojärjestelmään).

Käyttö- ja huolto-ohje ei ole uutta sääntelyä, vaan siitä säädetään tällä hetkellä MRL 117 i §:ssä. Uutta on se, että tulevaisuudessa sen on oltava konekielellisesti luettavissa oleva. Käyttö- ja huolto-ohjeen tiedot jäävät rakennuksen omistajalle eikä niitä julkaista rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.



79. Ympäristöhoito 142 §

Kuntaliiton mukaan nykyiseen MRL 167 §:ään verrattuna säännöksen sisältö muuttuisi, kun säännöksessä luovuttaisiin passiivimuodosta veloitteen muotoiluun. Säännös olisi tämän seurauksena myös 140 §:n kanssa päällekkäinen. Lisäksi nykyisen MRL 167 §:n 3 momentin korttelialueen järjestelyä koskevasta säännöksestä luovuttaisiin kokonaan. Asiaa ei selvitetä perusteluissa, mikä poikkeaa lainkirjoittamista koskevasta käytännöstä.

Lainkirjoittajan oppaan mukaisesti pykälissä on vältettävä passiivimuotoa. Pykälät koskevat eri asioita: 140 § koskee sitä, kuinka rakennuksen omistajan on pidettävä kunnossa rakennustaan ja 142 § koskee rakennuksen ympäristöstä huolehtimista, mikä velvollisuus on jaettu rakennuksen haltijan ja kiinteistön omistajan välillä. Asiat, joista säädetään, vastaavat MRL 166 ja 167 §:iä. Muutoin kyse on ennen kaikkea kielellisestä tarkistuksesta.

80. Rangaistussäännökset 152 §

Oikeusministeriö on nostanut esiin huomioita pykälään liittyen. Pykälä on kuitenkin kirjoitettu yhteistyössä oikeusministeriön asianomaisten henkilöiden kanssa ja heidän neuvoaan noudattaen.

81. Rakennustuotteiden markkinavalvonta luku 15

TEM on tuonut esiin, että hallituksen esityksessä on arvioitu sisällytettäväksi markkinavalvontaa koskevat säännökset sektorilakiin horisontaalisen markkinavalvontalain hyödyntämisen sijaan. Esityksessä ei viitattaisi enää markkinavalvontalakiin. Ehdotetussa 15 luvussa säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) roolista rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomaisena ja keskeisistä toimenpiteistä erilaisissa tilanteissa, joissa rakennustuote ei täyttäisi olennaisia teknisiä vaatimuksia tai ei olisi CE-merkinnän mukainen. Esityksen perustelujen mukaan voimassaolevan eräiden tuotteiden markkinavalvonnasta annetun lain (1137/2016) 3 luvun säännökset vastaavat pitkälti ehdotettua. Työ- ja elinkeinoministeriö katsoo, että hallituksen esityksessä valittu sääntelymalli yhdenmukaistaa markkinavalvontasääntelyä, mikä on askel oikeaan suuntaan.

Luku 15 on valmisteltu TEM:in kaavoitus- ja rakentamislaitoksen antaman lausunnon pohjalta.

82. Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen 178 §

RT:n mukaan oikaisuvaatimusmenettelyn poistamista on perusteltu sujuvoittamisella mutta johtanee käytännössä hidastumiseen. Oikaisuvaatimusmenettelyssä hakija saa nykyisin kunnalta tiedon oikaisuvaatimuksen tekemisestä heti 14 päivän jälkeen, kun oikaisua kunnan päätökseen on vaadittu. Esitetyn muutoksen mukaan hakija saa tiedon valituksesta vasta valitusajan eli 30 vuorokauden jälkeen. Käytännössä hallinto-oikeuksilta saa lainvoimaisuustodistuksen vasta viiveellä, joten tieto valituksesta tulee useita viikkoja myöhemmin kuin nykyisin. Jatkossa luvanhakija joutuu myös itse hankkimaan lainvoimaisuustodistuksen hallinto-oikeudelta. Myös Kuntaliitto on kritisoinut oikaisuvaatimuksen poistamista.

Oikeusministeriö on katsonut, että oikaisuvaatimuksen poistaminen erittäin pidätyväisesti ja katsoo, ettei poistamista ole perusteltu riittävästi.



Helsingin kaupunki kannattaa oikaisuvaatimusmenettelyn poistumista rakentamisasioissa. Muutos nopeuttaa asiakkaan asian käsittelyä rakennusvalvonnassa. Oikaisuvaatimukset on enimmäkseen hylätty Ympäristö- ja lupajaostossa.

Oikaisuvaatimuksen poistaminen karsii byrokratiaa, kun hankkeeseen ryhtyvä voi valittaa suoraan tarvitsematta odottaa kunnasta toista saman sisältöistä päätöstä ja nopeuttaa merkittävästi menettelyä niissä tapauksissa, joissa valitetaan. Viivästys tilanteissa, joissa muutosta ei haeta, rajoittuu vain joihinkin viikkoihin.

83. Valitusoikeus rakentamisluvasta 179 §

Luonnonsuojeluliitto esittää, että valitusoikeus tulee lisätä ympäristöjärjestöille muullakin kuin yva-rakennuskohteilla (mitkä tulivat mukaan laissa 927/2021). Tämä on erityisen tarpeellista, koska rakentamisluvan laajuus on kasvanut MRL:stä. Lisäksi lakiin tulee lisätä valitusoikeus ympäristöjärjestöille katu- ja puistosuunnitelmista. Ne koskevat usein luontoasioita sellaisella tarkkuudella, jota asemakaavassa ei ole vielä päätetty.

Kaupan liitto puolestaan katsoo, että valitusoikeus tulisi rajata vain asianosaisiin.

Ympäristöjärjestöjen valitusoikeus kulminoituu YVA-hankkeisiin, ei yksittäisiin pientaloihin. Osallistumisen näkökulmasta valitusoikeutta ei voida rajata pelkästään asianosaisiin. Kaavoitukseen liittyvien valitusoikeuksien laajentamistoiveita harkitaan MRL:n kokonaisuudistuksen alueidenkäytön puolen lainsäädännön valmistelun yhteydessä.

84. Rakentamisluvan käsittely lainvoimaa vailla olevan kaavan perusteella 184 §

Luonnonsuojeluliiton mielestä kielto tulisi ulottaa koskemaan muitakin kohteen luontoa muuttavia toimia, kuten puiden kaatamista. Parempi olisi: **"rakentamista tai alueen luontoa muuttavia valmistelutoimia"**.

Lisäys ei ole asianmukainen, sillä pykälä koskee mahdollisuutta käsitellä rakentamislupahakemus, vaikka kaava ei olisi vielä tullut lainvoimaiseksi.

85. Eräiden päätösten tiedoksianto 185 §

Kuntaliiton mukaan säännöksessä ehdotettu asetuksenantovaltuus on vajavainen, koska siinä ei mainita, mille tahoille toimittamisesta on tarkoitus säätää asetuksella. Kuntaliitto huomauttaa, että RYTJ:n tarvetta on perusteltu sillä, että valtion viranomaiset saisivat kunnan päätöksistä tiedot sitä kautta, mutta asiaa ei ole huomioitu asiaan liittyvässä lainsäädännössä.

Poikkeamispäätöksen lähettämisestä tiedoksi säädetään tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 88 §:ssä ja se koskee päätöksen lähettämistä ELY-keskukselle. Asetuksenantovaltuus mahdollistaa asetuksen antamisen myös jatkossa, vaikka MRA jää voimaan siirtymäsäännöksi. RYTJ:n kautta päätösten tiedonsaanti kuuluu RYTJ-lakiin.

86. Poikkeamisluvan hyödyntäminen 187 §

Kuntaliitto olisi toivonut voivansa määrätä lyhyemmästäkin poikkeamisluvan voimassaoloajasta.



Koska tarve poikkeamiselle voi syntyä jatkossa myös ilman rakentamislupaa, ei kunta voi enää kytkeä määräaikaan rakentamisluvan hakemiseen. Sen vuoksi lainsäätäjän on määriteltävä aika, jonka kuluessa poikkeamislupa on hyödynnettävä.

87. Viranomaisen tiedonsaantioikeus 188 §

Kuntaliiton mukaan RYTJ:n tarvetta on perusteltu sillä, että valtion viranomaiset saisivat kunnan päätöksistä tiedot sitä kautta, mutta asiaa ei ole huomioitu asiaan liittyvässä lainsäädännössä.

Pykälä vastaa asiasisällöltään MRL 205 §:ää eikä ota kantaa tiedon muotoon. On mahdollista, että ympäristöministeriö ja ELY-keskukset voivat tarvita jotain muitakin tietoja kuin mitä ne voivat RYTJ:n rajapinnan kautta saada. Lisäksi tietoja tarvitaan seurantaan varten myös RYTJ:tä koskevan siirtymäajan puitteissa.

88. Suhde muuhun lainsäädäntöön 191 §

Kuntaliitto on todennut, että verrattuna nykyiseen MRL 197 § (ja alueidenkäyttölakiesityksen 197 §:ään) rakentamislain puolelta poistettaisiin nk. linkkisäännöksestä luonnonsuojelulaki, mutta muinaismuistolaki olisi aiempaan tapaan mainittu ko. säännöksessä.

Oikeusministeriö on myös pohtinut, onko tarkoituksena ollut, että luonnonsuojelulakia ei sovellettaisi enää rakentamisen lupa-asioita ratkaistaessa.

Luonnonsuojelulaki on poistettu tästä pykälästä, koska korvausta koskee oma 192 §. Tarkoituksena on edelleen soveltaa luonnonsuojelulakia lupa-asioita ratkaistaessa. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan maininta luonnonsuojelulaista lisätä pykälään.

191 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä muinaismuistolaissa ja luonnonsuojelulaissa säädetään.

89. Luonnonsuojelulain rajoituksesta johtuva korvaus 192 §

MTK on tuonut kuulemisessa esiin, että: "Luonnonsuojelulain rajoituksesta johtuva korvaussäätely on puutteellista, koska ehdotuksessa on huomioitu vain Natura 2000 -verkostosta aiheutuvat rajoitteet. Luonnonsuojelulaissa on myös lukuisia muita säännöksiä, jotka voivat vaikuttaa rakentamisluvan myöntämiseen. Luonnonsuojelulaista johtuvien rajoitusten korvausvelvollisuutta rakentamislain yhteydessä on arvioitava nyt erityisen huolellisesti, koska eduskunnan käsittelyssä olevassa luonnonsuojelulain uudistuksessa näiden kahden lain rajapintojen yhteensovittaminen on myös korvauskysymyksissä kokonaan sivuutettu. Kummankaan lain perusteluissa ei ole käyty läpi luonnonsuojelulain eri säännösten vaikutuksia rakentamisluvan myöntämiseen, aiheutuviin rajoitteisiin ja niiden korvattavuuteen. Perustuslakivaliokunta on aiemminkin todennut 2, ettei vastuuta ympäristöstä koskeva perusoikeus perusta yksilöittäin todennettavissa olevia velvoitteita eikä myöskään muodostu erilliseksi perusteeksi kohdistaa maanomistajiin erityisesti ulottuvia



sietämisvelvoitteita. 192 §:n otsikko kuitenkin antaa ymmärtää, että tällä lainkohdalla olisi kaikki mahdolliset, rakentamislain asiayhteyteen liittyvät luonnonsuojelulaista johtuvat korvaustilanteet perustuslainmukaisesti arvioitu ja määriteltä, vaikka näin ei nyt ole”.

Rakentamislain 192 §:n viittauksen on kohdistuttava tilanteisiin, joissa lupa rakentamiseen evättäisiin luonnonsuojelulain perusteella rakentamisluvan muiden edellytysten täyttyessä. Näin ollen rakentamislainsäädännössä tulisi viitata luonnonsuojelulain hallituksen esityksen 113 §:ään. Hallituksen esityksessä on viitattava voimassa olevaan pykälään, mutta tilanteissa, jossa molemmat hallituksen esitykset ovat eduskunnan käsiteltävänä, viittaukset oikeisiin, tuleviin pykäliin korjataan eduskunnassa.

192 §

Luonnonsuojelulain rajoituksesta johtuva korvaus

Jos rakentamislupahakemus hylätään ~~luonnonsuojelulain 66 §:stä~~ **luonnonsuojelulaista** johtuvan rajoituksen vuoksi, kiinteistönomistajalla on, jollei hän luvan hylkäämisen johdosta voi käyttää aluetta hyväkseen kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavaan toimintaan, oikeus saada haitasta **luonnonsuojelulain 113 §:n mukaisesti** valtiolta korvaus. Korvausvelvollisuutta arvioitaessa ei oteta huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa 20 päivän elokuuta 1998 jälkeen tapahtuneita muutoksia. Jos alue on rakennuslain nojalla ennen mainittua päivää vahvistetussa seutu- tai yleiskaavassa osoitettu suojelu- tai virkistysalueeksi, ei korvausvelvollisuutta arvioitaessa oteta myöskään huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa seutu- tai yleiskaavan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia.

Pykälän lopussa on viittaus maankäyttö- ja rakennuslakia edeltäneeseen rakennuslakiin ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi maininta kiinteistöjaotuksesta, mikä voidaan tulkita emätilaperiaatteen hyödyntämiseksi. Tilanteessa, jossa eduskunta ottaisi nykyoikeuskäytäntöön nähden erilaisen kannan emätilaperiaatteen soveltamiseen, tämä kohta olisi tarkistettava sen mukaisesti. Rakennuslaki mainitaan tässä kohti ainoan kerran pykälissä, joten siihen voisi lisätä lain numeron (370/1958).

90. Voimaantulo 193 §

SAFA, Rakli ja Oulun rakennusvalvonta ovat esittäneet, että lain voimaantulo ei ole mahdollista vielä 1.1.2024, vaan sitä pitäisi siirtää. RTY on myös erittäin huolissaan lain voimaantulon aikataulusta.

Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan voimaantuloa lykätä vuodella, jolloin rakentamislaki tulisi voimaan 1.1.2025 alkaen. Ympäristöministeriö voisi kuitenkin jo valmistella ja antaa asetuksia, jotta ne tulisivat voimaan lain kanssa yhtä aikaa 1.1.2025 alkaen.

91. Alueidenkäyttölaki 81 § tonttijaon oikeusvaikutukset

Kuntaliitto pitää tätä pykälää yhtenä esimerkkinä MRL:n kahtia jakamisen ongelmallisuudesta. Nykyisestä MRL:n säännöksestä 1 ja 2 momentit jäisivät alueidenkäyttölakiin. Viimeinen momentti siirrettäisiin rakentamislakiin. MRL:n säännöksen jakaminen osoittaa MRL:n epätarkoituksenmukaisen kahtia jakamisen laajan ongelmallisuuden sekä sen, että jakamisella olisi vaikutuksia useisiin kuntien eri prosesseihin.

Rakentamislakia ja alueidenkäyttölakia on sovellettava yhdessä. Kunnan prosessin kannalta ei ole merkitystä sillä, ovatko asiat yhdessä vai kahdessa laissa. Kunnan on joka tapauksessa sovellettava kaikkea voimassa olevaa lainsäädäntöä. Kunta voi ratkaista prosessinsa parhaaksi katsomallaan tavalla.



92. Alueidenkäyttölain voimaantulosäännös

Kuntaliitto vastustaa yleiskaavoja koskevaa siirtymäsäännöstä. Puiden kaatamista koskevan toimenpiderajoituksen lakkaaminen merkitsisi esimerkiksi ranta-alueilla merkittävää maisemallista ja luonnon monimuotoisuuteen vaikuttavaa muutosta. Laajojen yleiskaavojen muuttaminen viiden vuoden aikana on kunnille kohtuuton ja ilman muuta kaavan muuttamistarvetta tarpeeton tehtävä, varsinkin kun lupa puiden kaatamiseen on kuitenkin saatavissa maisematyölupamenettelyn kautta. MTK:n näkemyksen mukaan lakimuutos on ollut voimassa jo 5 vuotta. Erillistä siirtymäsäännöstä tältä osin ei tarvita, vaan lain voimaantulolla voidaan suoraan maisematyölupavelvoitteesta vanhojen kaavojen osalta luopua.

Siirtymäsäännöksen tarpeellisuudesta on käyty vilkasta poliittista keskustelua lainvalmisteluprosessin aikana. Siirtymäsäännöksen mukaan yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella edellytettäisiin edelleen maisematyölupaa puiden kaatamiseen sellaisen yleiskaavan alueella, jolla niin on määrätty, jos kaava on tullut voimaan ennen 1 päivää toukokuuta 2017. Maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännöksellä on pysytetty voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 1 momentin 2 kohta sellaisena kuin se oli laissa 132/1999. Tämän lain mukainen siirtymäsäännös olisi voimassa enintään viisi vuotta tai tätä lyhyemmän ajan siihen saakka, että kunta on muuttanut alueella olevan kaavan ja ottanut siinä huomioon metsänkäytölliset tarpeen.

Kysymys on ns. KARALUSU-muutoksesta, jossa tarkoituksena oli, että maisematyölupaa ei enää tarvittaisi, jos kysymys on metsänhoidosta siihen tarkoitukseen kaavoitetulla alueella. Muutos tuli voimaan vain uusia yleiskaavoja koskien. Koska kunnat eivät ole uusineet yleiskaavojaan, maisematyöluvan tarve ei ole käytännössä poistunut, kuten oli tarkoitus. Tästä johtuen säädetään siirtymäsäännös viideksi vuodeksi, jonka jälkeen maisematyöluvan tarve lakkaisi myös ns. vanhojen kaavojen alueella. Kunnan kannalta siirtymäaika ei voida katsoa liian lyhyeksi. Maisematyölupaa koskeva muutos on tullut voimaan 2017. Jos rakentamislaki tulisi voimaan 1.1.2024, päättyisi viiden vuoden siirtymäaika 1.1.2029. Tällöin kunnilla olisi ollut lähes 12 vuotta aikaa kaavojen uusimiseen.

93. Pelastuslaki 105 §

Kuntaliitto vastustaa pelastuslain 105 §:n muuttamista siten, että toimivalta väestönsuojan rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntien valvontaan ja hallintopakon käyttöön näissä asioissa säädettäisiin rakentamisluvan myöntävälle viranomaiselle. Muutosta on perusteltu kyseisen lainkohdan selkeyttämisellä sekä sillä, että pelastusviranomaisen ei valvo väestönsuojan rakentamisvelvoitteen toteutumista.

Sisäministeriö pitää muutosta tarpeellisena ja sääntelyä selkeyttävänä. Toimivalta hallintopakon käyttöön tulee olla rakentamisluvan myöntävällä viranomaisella, jolle pelastuslaissa on annettu toimivalta myös väestönsuojan rakentamista koskevien helpotusten ja lykkäysten osalta.

Pelastusviranomaisen ei myönnä lupaa väestönsuojan rakentamisen lykkäämiseen eikä pelastusviranomaisen myöskään valvo myönnetyn rakentamisluvan toteutumista. Näin ollen vain rakennusvalvontaviranomaisella on tosiasiallinen mahdollisuus reagoida tilanteessa, jossa väestönsuojan rakentamisvelvollisuus lyödään laimin.



94. Laki maa-aineslain 3 ja 4 §:n muuttamisesta

Luonnonsuojeluliitto pitää 4 §:n uutta 2 momenttia, jossa säädettäisiin poikkeuksesta maa-ainesten ottamisen luvanvaraisuuteen koskien lainvoimaisen asemakaavan toteuttamisen valmistelevia kaivuu- ja louhintatoimenpiteitä, ympäristölle haitallisena esityksenä ja se tulee hylätä.

Ehdotuksella selkiytettäisiin maa-aineslain 2 §:n – jossa säädetään poikkeuksista lain soveltamisalaan – soveltamisessa ilmenneitä tulkintaepäselvyyksiä. Lain 2 §:ää tulkitaan alueellisesti hyvin eri tavoin ja yleis- ja asemakaavojen toteuttamiseen liittyviä valmistelevia toimenpiteitä suoritetaan hyvin erilaisin lupakäytäntein. Alueesta riippuen toimenpiteitä suoritetaan joko ilman mitään lupaa, maa-ainesluvalla, maisematyöluvalla, rakennusluvalla tai toimenpideluvalla, jos toimenpiteeseen liittyy jokin vähäinen rakentamistoimenpide, kuten meluvallin rakentaminen. Luvan tarve ei usein ole ennakoitavissa ja erilaiset käytännöt vaadittavissa lupamenettelyissä vaikuttavat myös haitankärsijöiden oikeusturvan, kuten osallistumis- ja muutoksenhakuoikeuksien yhdenvertaiseen toteutumiseen.

Säättämällä eksplisiittisesti poikkeuksesta maa-aineslain luvanvaraisuuteen koskien lainvoimaisen asemakaavan toteuttamiseen liittyviä rakentamista valmistelevia kaivuu- ja louhinta-toimenpiteitä, varmistettaisiin yhtäläiset menettelyt alueilla ja vältettäisiin mahdollisten kaksinkertaisten menettelyjen soveltaminen hankkeissa. Maa-ainesten ottaminen lainvoimaisen asemakaavan toteuttamiseen liittyvien rakentamista valmistelevien kaivuu- ja louhintatoimenpiteiden yhteydessä tulisi kuitenkin rajoittaa vain tarkoituksen edellyttämään välttämättömään määrään.

95. Laki rikoslain 48 luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta

Oikeusministeriö on pitänyt säännöksen rakennetta 6 §:n osalta vaikeasti hahmotettavana. Asiasta on keskusteltu oikeusministeriön kanssa lukuisia kertoja ja heille on toimitettu lukuisia eri versioita perusteluiksi. Mitään tarkoitusta asiasisällön muuttamiseen ei ole, vaan kysymys on puhtaasti maankäyttö- ja rakennuslakiniimikkeen muuttamisesta hallituksen esityksen mukaiseksi.

Oikeusministeriö on myös havainnut virheen johtolauseessa. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, johtolauseeseen viittaukseen voisi vaihtaa lain 578/1995 sijaan lakiin 1086/2020.

96. Asetuksenantovaltuuksia koskeva kirjaus

Rakennusteollisuus RT ja Rakli vaativat asetuksenantovaltuuksien osalta valiokunnan kirjausta, jossa edellytetään sidosryhmien ja elinkeinoelämän huomiointia asetusten valmistelussa, ei pelkästään asetusten lausuntovaiheessa. Lisäksi edellytyksenä on, että kaikkia asetuksia laadittaessa on tarkasteltava kokonaisvaikutuksia rakentamisen markkinaan, kustannuksiin ja lupaprosessien sujuvuuteen.

Asetuksia valmistellaan luonnollisesti vuorovaikutuksessa sidosryhmien ja elinkeinoelämän kanssa. Lain voimaantulon siirtäminen vuodella mahdollistaisi kattavamman vuorovaikutuksen sidosryhmien ja elinkeinoelämän kanssa, koska valmistelu-aikaa olisi enemmän.



97. Kansallisen turvallisuuden huomioiminen

Puolustusministeriö pitää tarpeellisena, että rakentamislaki sisältäisi selvyiden vuoksi nimenomaisen säännöksen tai pykäläkohtaisia säännöksiä, jotka koskevat kansallisen turvallisuuden ja maanpuolustuksen turvaamista. Soveltuvia kohtia voisivat olla esimerkiksi sijoittamisen edellytyksiä (44-47 §) ja poikkeamislupaa (57 §) koskevat pykälät.

Kokonaan uuden sääntelyn tuominen lakiin valiokuntavaiheessa on haastavaa. Pykälän tai pykälien lisääminen voisi olla ajankohtaista myöhemmin, esimerkiksi tilanteessa, jossa valmiuslakiin tulisi muutoksia rakentamisen turvaamisen suhteen.

98. Kommentteja oikeusministeriön lausuntoon

Oikeusministeriön edustaja esitti valiokuntakuulemisessa ja sama on todettu myös lausunnossa, että esitysehdotus on ollut tarkastettava oikeusministeriön laintarkastuksessa, mutta sen keskeneräisyyden vuoksi tavanomaista laintarkastusta ei ole ollut mahdollista tehdä.

OM edustajan kertomasta poiketen hallituksen esitys rakentamislakiin toimitettiin laintarkastukseen kokonaisuutena ja se on laintarkastettu normaalisti. Lisäksi laintarkastuksen kanssa käytiin läpi mm. MRL jakamisen pykäläjärjestelyt, jotka nyt noudattavat laintarkastuksen suosituksia. Kaikki uuteen rakentamislakiin kuuluvat osa-alueet on sovittu erikseen eri oikeusministeriön yksiköiden kanssa.

Oikeusministeriön mielestä sääntely on monin paikoin yksityiskohtaista, kasuistista ja vaikeaselkoista ja kuuluisi alemmalle säädöstasolle.

Monet kuultavat ovat kommentoineet lukuisia asetuksenantovaltuuksia ja toivoneet pikemminkin vielä tarkempaa sääntelyä lain tasolla.

Oikeusministeriön mielestä esityksen säätämisyjärjestysperustelut ovat edelleen huomattavan vaikeaselkoiset niiden sisältäessä lähinnä nykytilan, voimassaolevan lain säännösten ja niitä koskevien esitöiden sekä perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön selostamista, ei ehdotettujen säännösten perustuslainmukaisuuden arviointia, minkä vuoksi säännösten perustuslainmukaisuudesta on monin paikoin haastava vakuuttua.

Syynä tähän on se, mihin Häkkänenkin on viitannut, eli perusoikeuksien kannalta sääntely vastaa pitkälti nykyistä säätelyä, jota on tehty yhteistyössä perustuslakivaliokunnan kanssa.

Oikeusministeriö on havainnut, että liitelakien osalta esitys on puutteellinen. Tämän vastineen liitteenä on muutosehdotukset puuttuviin lakeihin.

Oikeusministeriö on ottanut monessa kohti kantaa perustuslainmukaisuusnäkökohtiin. Perustuslakivaliokunta lausune näistä asioista.

Oikeusministeriö on monen pykälän osalta pyytänyt ilmaisun täsmentämistä. Usein kyse on voimassa olevasta säännöksestä, johon ei tarvita muutosta. Kun säännöksen ilmaisuja on hallituksen esityksessä pyritty täsmentämään, seurauksena on kuultavien pohdinta siitä, onko tarkoituksena muuttaa myös asiasisältöä, kun sanamuotoa muutetaan.



99. Tekninen korjaus 7 §:ään

Riippuen siitä, mitä valiokunta katsoo aiheelliseksi tehdä rakentamislain 51 ja 52 §:n ja vastaavien alueidenkäyttölain 44 ja 77 a §:n suhteen, on 7 §:n viittaukset tarkistettava niitä vastaaviksi. Jos ehdotetut korjaukset tehdään, voi 7 § jäädä hallituksen esityksen mukaiseksi. Jos taas valiokunta ei katso aiheelliseksi tehdä korjauksia, on 7 §:stä poistettava viittaukset alueidenkäyttölain 44 ja 77 a §:ään, sillä ne kumotaan.

7 §

Rakennusoikeus

Tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittava rakentaminen määritellään rakennusoikeutena. Rakentamisen määrän osoittamisesta asemakaavassa säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 55 §:ssä ja yleiskaavassa mainitun lain 44, 72 ja 77 a §:ssä. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä.

Rakennusoikeus voidaan ilmaista kerrosalana taikka kolmiulotteisesti joko kuutiometreinä tai rakennusalan rajana ja harjakorkeutena. Rakennusoikeus voi oikeuttaa rakentamiseen maan päällä tai maan alla. Kolmiulotteisesti ilmaistun rakennusoikeuden lisäksi voidaan yleis- tai asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätä rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittavan rakennuksen enimmäiskerrosala. Rakennusoikeus voidaan myöntää eri käyttötarkoituksiin.

100. Vastaus Vestmanille energiakaivojen lupavaatimuksista

Edustaja Vestman kysyi valiokuntakuulemisessa 28.10.2022, aiheutuuko aiemmin toimenpideluvilla luvitettujen energiakaivojen luvituksesta lisää byrokratiaa ja toivoi luvittamisen olevan sujuvaa pohjavesialueen ulkopuolella. Vastaus luvattiin kirjallisesti.

Uuden rakennuksen rakentamisluvan yhteydessä luvitetaan 42 §:n mukaisesti myös rakennuksen lämmitysjärjestelmä. Lupa energiakaivolle tarvitaan erikseen silloin, kun sellainen halutaan tehdä jälkikäteen. Energiakaivoja luvitetaan tällä hetkellä toimenpideluvun MRL 126 a §:n nojalla. Joitain yksittäisiä suuria energiakaivoja on luvitettu myös rakennusluvalla. Lupabyrokratia säilyisi nykyisen kaltaisena. Huomattava on, että viimeisimmän oikeuskäytännön valossa energiakaivoa ei voi sijoittaa pohjavesialueelle (KHO 2019:37 ja KHO 2015:150).