

## Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain ja siihen liittyvien lakien muuttamisesta

### ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Orpon hallituksen tavoitteena on korjata Marinin hallitusohjelman mukaisesti laadittua rakentamislakia siten, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee. Hallitusohjelmassa linjataan, että vuonna 2023 säädettyä rakentamislakia korjataan niin, että valitusoikeus selkeytyy ja päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Lisäksi lakiin määritellään rakentamislupien käsittelyaikatakuu.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia niin, että ilmastaselvitys olisi esitettävä rakentamislupaa haettaessa ainoastaan, jos kyseessä on sellainen uusi rakennus, jota koskisi esityksen mukaisesti hiilijalanjäljen raja-arvo. Ilmastaselvitystä ei edellytetä esimerkiksi pientaloilta eikä laajamittaisesti korjattavalta rakennukselta. Ilmastaselvitys ja materiaaliseloste rajattaisiin pääpiirustustasoon. Materiaaliseloste sisältäisi ainoastaan vähähiilisyyden arvioinnissa tarvittavat tiedot, joita olisivat tiedot rakennuksessa käytetyistä uusista ja hyödynnettävistä materiaaleista- ja tuotteista. Jos rakennustyön aikana on poikettu suunnitelmasta, olisi ilmastaselvitys ja materiaaliseloste päivitettävä tehtyjen muutosten osalta. Rakentamislupahakemukseen liitettävien tietojen kokonaisuutta rajattaisiin osin rakennusvalvontaviranomaisen antamaan perusteltuun syyhyn.

Rakennusjärjestyksen suhdetta rakentamislain 42.1 §:ään selvennettäisiin. Rakennusjärjestyksellä ei voida missään tilanteessa kaventaa rakentamislain 42.1 §:n luvanvaraisuuden rajaa. Samoin selvennettäisiin sitä, että tapahtumarakenteet eivät edellytä rakentamislupaa 42.1 §:n 4-kohdan mukaisesti.

Lakiin lisättäisiin uusi puhtaan siirtymän teollisuutta koskeva sijoittamislupa sekä säädettäisiin pitkän kokeilun jälkeen pysyväksi mahdollisuus myöntää rakentamislupa ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Purkamisluvan edellytyksiä selvennettäisiin ja kunnan omistaman, asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamista helpotettaisiin tilanteissa, joissa rakennus on niin huonossa kunnossa, ettei sitä voida enää käyttää. Rakentamislupahakemusten käsittelylle säädettäisiin määräaika sekä seuraamukset määräajan laiminlyömisestä. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta selvennettäisiin. Museoviranomaisten valitusoikeutta rajattaisiin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin, mutta valitusoikeus säilyisi edelleen laajempina kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa. ELY-keskuksen valitusoikeus vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 192 pykälää. Maisematyöluvan valitusoikeutta rajattaisiin tilanteissa, joissa toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan tehtävän joitakin lakitekniisiä korjauksia rakentamislakiin ja liitelakeihin. Ympäristönsuojelulain 156 b §:ään tehtäisiin tarkistus uuden rakentamislain vuoksi.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025.

---

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT .....	4
1 Asian tausta ja valmistelu .....	4
1.1 Tausta .....	4
1.2 Valmistelu .....	5
2 Nykytila ja sen arviointi.....	5
2.1 Vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet .....	5
2.2 Rakennetun ympäristön ympäristövaikutusten nykytila .....	8
2.3 Rakentamislupahakemuksen tiedot ja digitaalisuus .....	9
2.4 Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista.....	10
2.5 Purkamisluvan edellytykset .....	10
2.6 Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu .....	11
2.7 Valitusoikeudet .....	11
2.8 Ympäristönsuojelulaki .....	11
3 Tavoitteet .....	12
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset .....	12
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	12
4.1.1 Rakennuksen vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet.....	12
4.1.2 Rakentamislupahakemuksen tiedot ja digitaalisuus .....	14
4.1.3 Rakentamisen luvanvaraisuus ja suhde rakennusjärjestykseen.....	14
4.1.4 Puhtaan siirtymän sijoittamislupa .....	14
4.1.5 Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista..	14
4.1.6 Purkamisluvan edellytykset .....	14
4.1.7 Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä .....	15
4.1.8 Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu .....	15
4.1.9 Valitusoikeudet .....	15
4.1.10 Ympäristönsuojelulain muutos.....	15
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	15
4.2.1 Vaikutuksiin liittyvät epävarmuudet.....	15
4.2.2 Taloudelliset vaikutukset .....	16
4.2.2.1 Vaikutukset kotitalouksiin .....	16
4.2.2.2 Vaikutukset yrityksiin .....	17
4.2.2.3 Vaikutukset julkiseen talouteen .....	18
4.2.2.4 Vaikutukset kuntatalouteen.....	18
4.2.2.5 Vaikutukset kansantalouteen.....	19
4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	20
4.2.3.1 Vaikutukset kuntien tiedonhallintaan.....	21
4.2.3.2 Rakentaminen.....	21
4.2.4 Ympäristövaikutukset .....	22
4.2.5 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset.....	23
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot .....	24
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	24
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot .....	24

5.2.1 Rakentaminen.....	24
5.2.2 Vähähiilinen rakentaminen .....	30
5.2.3 Euroopan rakennusvalvontojen digitalisaation tilanne .....	32
5.2.3.1 Johdanto .....	32
5.2.3.2 Yleistä tietoa .....	32
6 Lausuntopalaute.....	35
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	35
7.1 Rakentamislaki.....	35
7.2 Alueidenkäyttölaki .....	52
7.3 Ympäristönsuojelulaki .....	52
8 Lakia alemman asteinen sääntely .....	54
9 Voimaantulo .....	55
10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys .....	55
10.1 Kansanvaltaisuus ja oikeusvaltioperiaate.....	55
10.2 Osallistumisoikeudet .....	56
10.3 Vastuu ympäristöstä.....	56
10.4 Oikeusturva .....	58
LAKIEHDOTUKSET .....	59
rakentamislain muuttamisesta .....	59
alueidenkäyttölain muuttamisesta .....	66
ympäristönsuojelulain 156 b §:n muuttamisesta .....	67
viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta .....	68
LIITE .....	<b>VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.</b>
RINNAKKAISTEKSTIT .....	<b>VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.</b>
rakentamislain muuttamisesta .....	69
alueidenkäyttölain muuttamisesta .....	81
ympäristönsuojelulain 156 b §:n muuttamisesta .....	83
viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta .....	84

## PERUSTELUT

### 1 Asian tausta ja valmistelu

#### 1.1 Tausta

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

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

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman<sup>1</sup> (2023) mukaan hallitus korjaa säädettyä rakentamislakia niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy sekä päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Määritellään lakiin rakennuslupien käsittelyaikatakuu.

Selvitetään keinoja puuttua kaavoista ja rakennusluvista tehtyjen valitusten määrään ja nopeuttaa valitusten käsittelyä. Selvitetään esimerkiksi mahdollisuutta tarkentaa valitusoikeuden edellytyksiä.

Asetetaan viranomaisten käsittelyajoille lakisääteinen ja sitova määräaika, jonka laskeminen alkaa siitä, kun lupahakemus on täydellinen ja päättyy siihen, kun päätös on tehty. Jos laissa säädetty määräaika ylitetään, alennetaan lupa- tai käsittelymaksua. Asetetaan viranomaiselle velvollisuus korvata luvanhakijalle viivästyksestä aiheutuneita kustannuksia.

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

---

<sup>1</sup> *Vahva ja välittävä Suomi. Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023.* Saatavilla osoitteesta <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-763-8>

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

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

## **1.2 Valmistelu**

Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä. Hallituksen esityksellä korjataan rakentamislakia jo ennen lain voimaantuloa sidosryhmiltä saadun palautteen perusteella selkeämmäksi ja vähemmän byrokraatiaa aiheuttavaksi. Korjaustarvetta on ilmennyt erityisesti ilmastaselvitykseen, materiaaliselosteeseen sekä rakentamislupahakemukseen ja rakennusvalvonnalle toimitettaviin selvityksiin liittyen. Keskustelua on herättänyt purkamisluvan edellytykset sekä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu. Lisäksi hallituksen esitys tarjoaa mahdollisuuden muutamaankin laki- ja tekniseen korjaukseen.

## **2 Nykytila ja sen arviointi**

### **2.1 Vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet**

Eduskunta on hyväksynyt uuden rakentamislain (751/2023) 1.3.2023 ja sen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2025. Tasavallan presidentti on vahvistanut lain ja se on myös julkaistu. Uuden rakentamislain yksi iso keskeinen muutos aiempaan maankäyttö- ja rakentamislakiin oli ilmastomuutoksen hillinnän tuominen osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Tarkoitus on ohjata rakentamaan vähähiilisesti, eli huomioimaan rakennuksen koko elinkaaren aikana syntyvät ilmastohaitat ja -hyödyt.

Tässä ehdotuksessa on tarkoitus esittää korjauksia, ennen kuin rakentamislain soveltaminen alkaa, rakentamisen ohjaukseen, siten kuin hallitusohjelmassa on esitetty. Korjaukset kohdistuvat kestäväan rakentamisen osalta eritoten uusiin olennaisiin teknisiin vaatimuksiin rakennuksen vähähiilisyydestä ja elinkaariominaisuuksista. Lain korjaaminen poikkeuksellisesti ennen kuin on kerrytetty soveltamiskokemuksia vaikeuttaa nykytilan arviointia.

Rakennuksen vähähiilisyydestä säädetään rakentamislain 38 §:ssä, joka tosin ei vielä ole edellä kuvatulla tavalla voimassa ennen 1.1.2025. Rakentamislain 38.1 §:n mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Ensimmäinen momentti käsittelee eritoten ilmastaselvityksen laatimisvelvoitetta. Ilmastaselvitysvelvoite koskee kaikkia uusia rakennuksia sekä laajamittaisesti korjattavia rakennuksia. Laissa on erikseen tehty poikkeuslista niille rakennuksille, joille ei olisi välttämätöntä laatia ilmastaselvitystä. Esimerkiksi ilmastaselvitystä ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 37 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi, eikä korjattavalle erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei ole mainitun pykälän mukaan parannettava

korjaustyön yhteydessä. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi uuden erillispientalon osalta ilmastaselvitys olisi laadittava, mutta ei silloin kun kyse on korjattavasta erillispientalosta. Ilmastaselvitys laadittaisiin rakentamislain mukaisesti rakentamislupaa haettaessa ja siinä tulisi esittää hiilijalanjäljen lisäksi myös hiilikädenjälki.

Rakentamislaisissa on tuotu esiin arvioinnin lähtökohtia, jotta arviointi olisi yhdenmukaista ja luotettavaa. Ensinnäkin hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen korjauksen ja sen jälkeisen elinkaaren vaiheet. Toiseksi arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja (rakentamislain 15 §) tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja, kuten ympäristöselosteita.

Rakentamislaisissa säädetään uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista siten, että ne koskevat lähtökohtaisesti kaikkia rakennuksia, ellei niitä koskien ole laissa tehty erikseen poikkeusta. Lain mukaan, poikkeuksena pääsääntöön, raja-arvot eivät koske sellaista uutta rakennusta, jota ei 37 §:n mukaan ole suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi eikä erillispientalona tai laajamittaisesti korjattavaa rakennusta. Tämä tarkoittaa, että vaikka rakentamislain mukaisesti erillispientalon ja laajamittaisen korjattavan rakennuksen kohdalla tulee laatia ilmastaselvitys, ei niitä ole tarkoitus ottaa mukaa raja-arvo-ohjauksen piiriin.

Rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmästä on tarkoitus säätää tarkemmin ympäristöministeriön asetuksella. Kyseinen asetus on ollut kaksi kertaa lausunnoilla, ja sen antaminen odottaa luonnollisesti tämän lakiehdotuksen käsittelyä. Hiilijalanjäljen raja-arvoista on tarkoitus säätää valtioneuvoston asetuksella. Kyseinen asetuksen valmisteluun vaikuttaa luonnollisesti niin arviointimenetelmän viimeistely kuin sitten luonnollisesti tämän lakiehdotuksen käsittely. Asetus on tämän vuoksi alkuvalmisteluissa.

Rakennuksen vähähiilisyden osalta ei ole voimassa suoraan EU sääntelyä. Trilogivaiheessa oleva rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uusimisehdotus<sup>2</sup> pitää kuitenkin sisällään ajatuksen vähähiilisyden arvioinnista tietyille rakennuksille.

Trilogivaiheessa on myös Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 305/2011 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta ja neuvoston direktiivin 89/106/ETY kumoamisesta (*rakennustuoteasetus*) revisio, mikä välillisesti liittyy vähähiilisyden ohjaamiseen. Tarkoitus olisi, että revision myötä tulevaisuudessa ilmoitettaisiin suoritustasoilmoituksessa myös rakennustuotteiden hiilijalanjälki. Tätä valmistajakohtaista tietoa voitaisiin käyttää vähähiilisyden arvioinnissa. Samoin rakennustuoteasetuksen on tarkoitus tulevassa tukea myös rakennustuotteiden uudelleenkäyttöä, mikä on vähähiilisyden arvioinnissa kannalta myös merkityksellistä, mikäli tällaisille hyödynnettäville tuotteille päätetään tehdä myönnytyksiä niiden hiilijalanjäljen osalta.

EU-taksonomian yhtenä uudisrakennusten teknisenä arviointikriteerinä on rakentamisesta aiheutuvan ilmaston lämmitysvaikutuspotentialin (GWP) laskenta elinkaaren kunkin vaiheen osalta. Delegoidun asetuksen (2021/2139) mukaan laskenta on tehtävä standardin EN 15978 (BS EN 15978:2011) mukaisesti, käyttämällä Level(s):n laskentamenetelmää (Level(s) indica-

---

<sup>2</sup> Ehdotus Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu), COM(2021) 802 final.

tor 1.2: Life cycle Global Warming Potential (GWP)) tai käyttämällä kansallista laskentavälinettä. Yhtenäisen laskentamenetelmän luominen on tärkeää helpottamaan kansallisten toimijoiden toimintaa.

Rakennuksen materiaaliselosteesta säädetään rakentamislain 38.2 §:ssä (rakennuksen elinkaariominaisuudet), joka tosin ei vielä ole edellä kuvatulla tavalla voimassa ennen 1.1.2025. Rakentamislain 38.2 §:n mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista. Materiaaliselosteen tietoja käytettäisiinkin eritoten rakennuksen ilmastaselvityksen laatimisessa.

Materiaaliseloste on rakentamisluvan edellytys. Rakentamislupavaiheessa esitetty materiaaliseloste on myös päivitettävä, mikäli sen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut hankkeen toteuttamisvaiheessa muutoksia. Materiaaliselosteeseen luetteloitaisiin ne osat, joista rakennus ja rakennuspaikan rakenteet toteutetaan, vähintään rakennuksen kantavat ja täydentävät rakenteet, talotekniikan keskeiset osat sekä rakennuksen tontin rakenteet. Materiaaliseloste sisältäisi tiedot myös rakennuksen ja rakennuspaikan osista, niiden materiaaleista ja materiaalien alkuperästä. Materiaaliselosteen laatimisesta ja sisällöstä ja selosteen säilyttämisestä on tarkoitus säätää tarkemmin ympäristöministeriön asetuksella. Kyseinen asetus on ollut kertaalleen lausuntokierroksella. Se on lausuntopalautteen pohjalta suunniteltu yhdistettävän osaksi asetusta, jossa säädetään rakennuksen ilmastaselvityksestä ja vähähiilisuuden arvioinnista.

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

Rakennuksen materiaaliselosteen osalta ei ole voimassa muuta EU sääntelyä. Valmistelussa oleva rakennusten energiatehokkuusdirektiivin muutosehdotus pitää sisällään ajatuksen vähähiilisuuden arvioinnista tietyille rakennuksille, johon tuotteiden ja materiaalien luettelointi luonnollisesti liittyy.

Lisäksi hallituksen esitys tarjoaa mahdollisuuden muutamaa lakitekniiseen korjaukseen, kuten ympäristönsuojelulain 156 b §:n 1 momentin ilmaisujen tekniseen tarkistamiseen ympäristönsuojelun tasoa vaarantamatta. Ympäristönsuojelulain pykälän valmistelussa on oltu yhteydessä Suomen kuntaliittoon.

## 2.2 Rakennetun ympäristön ympäristövaikutuksien nykytila

Rakentaminen ja rakennettu ympäristö on merkittävä resurssien kuluttaja. Rakentamiseen käytetään vuosittain noin puolet maailman raaka-aineista<sup>3</sup>. Rakentamisessa ja rakennuksissa kulutetaan noin 40 prosenttia käytössä olevasta primäärienergiasta<sup>4</sup>. Samalla rakennettu ympäristö (rakentaminen, rakennusten lämmitys ja sähkönkäyttö) tuottaa noin kolmanneksen globaaleista kasvihuonekaasupäästöistä<sup>5</sup>, ja suhdeluku on sama myös Suomessa<sup>6</sup>. Rakennusten niin sanottujen tuotesidonnaisten päästöjen<sup>7</sup> suhteellinen osuus rakennuksen elinkaaren päästöistä on kasvussa rakennusten energiatehokkuuden parantuessa ja rakennuksen käytön aikaisten kasvihuonekaasupäästöjen vähentyessä<sup>8</sup>. Rakennusmateriaalien osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä. Rakennuksesta riippuen tuotesidonnaisten päästöjen osuus vaihtelee nykyään energiatehokkaissa pohjoismaisissa rakennuksissa noin 30 prosentista jopa yli 80 prosenttiin<sup>9</sup>. Rakennetun ympäristön merkittävän päästövaikutuksen vuoksi tutkijat ovat esittäneet, että Pariisin ilmastopöytäkirjaan pääseminen edellyttäisi uusien rakennusten toteuttamista hiilineutraaleina vuoden 2030 jälkeen<sup>10</sup> ja että erityisesti rakennusmateriaalien valmistuksen päästöjä tulisi merkittävästi vähentää<sup>11</sup>.

---

<sup>3</sup> Herczeg, McKinnon, Miliou, et al. (2014). *Resource efficiency in the building sector*. Ympäristöasioiden pääosaston loppukertomus.

<sup>4</sup> Cao, Dai & Liu (2016). "Building energy-consumption status worldwide and the state-of-the-art technologies for zero-energy buildings during the past decade", *Energy and Buildings* 128:198-213.

<sup>5</sup> Pomponi & Moncaster (2016). "Embodied carbon mitigation and reduction in the built environment – what does the evidence say?" *Journal of Environmental Management* 181 (687-700).

<sup>6</sup> Gaia Consulting (2020). *Vähähiilinen rakennusteollisuus 2035. Osa 1. Rakennetun ympäristön hiilielinkaaren nykytila*. Rakennusteollisuus RT ry.

<sup>7</sup> Tuotesidonnaisiin päästöihin luetaan rakennusmateriaalien valmistus, kuljetus ja kierrätys sekä rakentamiseen, korjauksiin ja purkamisesta aiheutuvat päästöt.

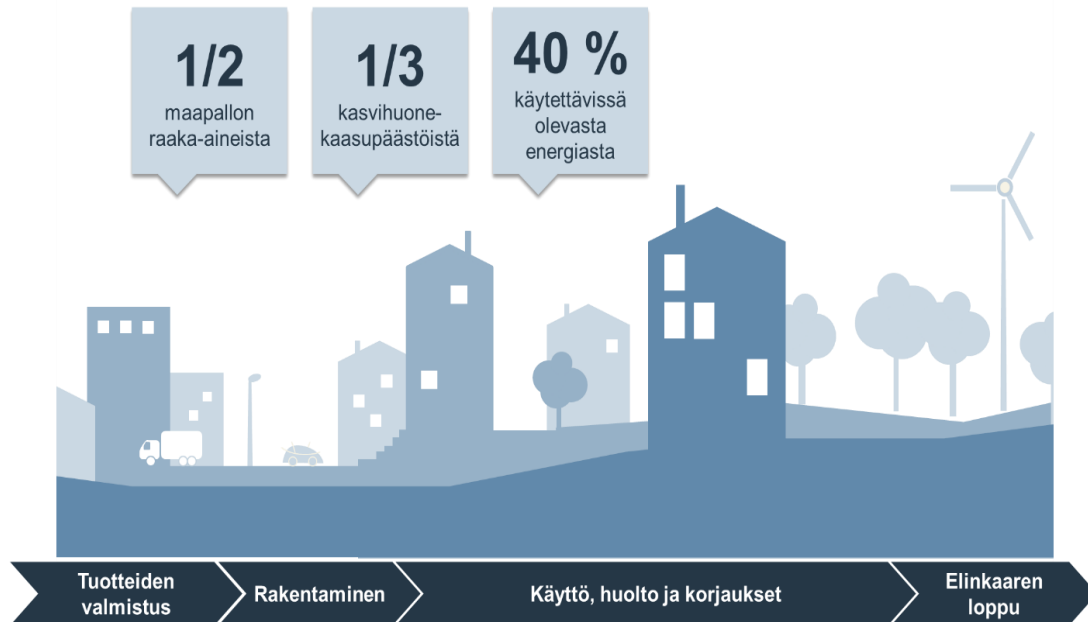
<sup>8</sup> Röck, Mendes Saade, Balouktsi, ym. (2019). "Embodied GHG emissions of buildings – The hidden challenge for effective climate change mitigation". *Applied Energy* 258:114107.

<sup>9</sup> Kuittinen & Häkkinen (2020). *Kohti vähähiilistä rakentamista. Opas arviointiin ja suunnitteluun*. Rakennustieto.

<sup>10</sup> Rockström, Gaffney, Rogelj, ym. (2017). "A roadmap for rapid decarbonization". *Science* 355 (6331).

<sup>11</sup> Material Economics (2018). *Circular Economy – A Powerful Force for Climate Mitigation*. Sitra.





Kuva 1. Rakennetun ympäristön ympäristövaikutuksia

### 2.3 Rakentamislupahakemuksen tiedot ja digitaalisuus

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

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

Säädös jättää rakennusvalvontaviranomaiselle laajan harkintavallan luvan yhteydessä tarvittavista olennaisista selvityksistä, mikä voi lisätä hakijan hallinnollista taakkaa. Lisäksi 61 § luvassa edellytetyt tiedot sisältyisivät kaikkiin rakentamislupahakemuksiin riippumatta hankkeesta. Kaikkien lainsäädännössä edellytettyjen tietojen tuottaminen ja käsittely rakentamislupa-

pahakemuksessa ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista jokaisessa rakentamislupaa edellyttävässä hankkeessa. Vaadittujen tietojen laajuus ja laatu on tarkoituksenmukaista olla yhtenäistä eri rakennushankkeiden välillä, kuitenkin aiheuttamatta ylimääräistä hallinnollista taakkaa.

#### Rakentamisen luvanvaraisuus ja suhde rakennusjärjestykseen

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

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

#### **2.4 Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista**

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/2010, jäljempänä kokeilulaki) koskee Helsingin, Turun ja Vantaan kaupungin oikeutta poiketa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) eräistä säännöksistä. Kokeilulaki annettiin vuoden 2010 lopussa (HE 184/2010 vp) ja se oli alkuperäisessä muodossaan voimassa 1. tammikuuta 2014 asti. Lain antamisen taustalla oli vuoden 2008 asuntopoliittinen toimenpideohjelma ja lain voimassaoloa on jatkettu useamman kerran. Kokeilulain 5 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 2 momentista poiketen Helsingin, Vantaan ja Turun asemakaava-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa on tällöin määrätävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Kuntien kokemukset ovat olleet niin positiivisia, että käytännöstä on tarkoitus tehdä pysyvä.

#### **2.5 Purkamisluvan edellytykset**

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

## **2.6 Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu**

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

## **2.7 Valitusoikeudet**

Rakentamislain valitusoikeuksia laajennettiin siten, että museoviranomaiselle säädettiin valitusoikeus rakentamisluvan koskiessa rakennusta, jota koskee suojelu kaavan tai lain nojalla. Rakentamisluvan valitusoikeutta laajennettiin sellaisiin rekisteröityihin yhteisöihin, joiden toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. ELY-keskuksen valitusoikeutta laajennettiin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävistä rakennuksista kaavan tai lain nojalla suojeltuihin sekä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Museoviranomaisen valitusoikeus koskee myös toteuttamislupaa. Purkamisluvasta valitusoikeus on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella, museoviranomaisella sekä toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista.

## **2.8 Ympäristönsuojelulaki**

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

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

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

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

### **3 Tavoitteet**

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

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

Rakennusten vähähiilisyttä ja elinkaariominaisuuksia säänteleviin pykäliin ehdotetaan muutoksia, joiden tarkoituksena on keventää hallinnollista taakkaa kunnissa ja rakentajilta: ilmasto selvitystä ja materiaaliselostetta ei vaadittaisi laajamittaisissa korjauksissa eikä pientaloilta. Muussa kuin pientalorakentamisessa rakentamislaki kuitenkin ohjaa vähähiilisyteen ja elinkaariominaisuuksien entistä vahvempaan huomiointiin.

Rakentamisluvan yhteydessä vaadittavien tietojen laajuutta rajataan, ja rakentamisluvan käsittelylle säädettäisiin kolmen kuukauden määräaika.

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

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

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

## **4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset**

### **4.1 Keskeiset ehdotukset**

#### **4.1.1 Rakennuksen vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet**

Ehdotuksen keskeisenä tavoitteena on sujuvoittaa sääntelyä ja purkaa normeja siten, että rakentamiseen liittyvä hallinnollinen taakka ja byrokratia vähenevät. Samalla tulee varmistaa vaikuttava ja toimiva rakennuksen vähähiilisyyden säädösohjaus, mikä on yksi oleellinen toimi hallitusohjelman ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi.

Ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisesta ja tulosten raportoinnista aiheutuvaa taakkaa on mahdollista ehdotuksen mukaisella tavalla vähentää siten, että samalla varmistetaan kasvihuonekaasupäästöihin aidosti vaikuttava ja toimiva säädösohjaus. Rakentamisen vähähiilisyiden sääntelyllä on mahdollista ohjata suurta osaa vuosittain rakennettavista uusista rakennuksista siten, että niiden elinkaaren vähähiilisyys paranee sekä rakennusmateriaalien että rakennuksessa kulutetun energian osalta, ilman että samalla rakentamisen tai arjen kustannukset vähähiilistä merkittävämmiin kasvaisivat. Vaikuttava ohjaus on mahdollista toteuttaa raja-arvo-ohjauksella, mikä ehdotuksessa perustuu samoihin lähtökohtiin, mitä on esitetty hallituksen esityksessä eduskunnalle rakentamislakiin ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022).

Keskeisimmät muutosehdotukset taakan ja byrokratian vähentämiseksi liittyvät ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisvelvoitteen supistamiseen eli soveltamisalan rajaamiseen. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia niin, että rakennuksen ja rakennuspaikan ilmastaselvitys tulisi laatia ja esittää rakentamislupaa haettaessa ainoastaan, jos kyseessä on sellainen uusi rakennus, jota koskisi esityksen mukaisesti hiilijalanjäljen raja-arvo. Ilmastaselvitystä ei tarvitsisi esittää myöskään laajamittaisesti korjattavan rakennuksen osalta, koskien myös muutostöitä ja laajennuksia. Ehdotuksen mukaan ilmastaselvitys olisi päivitettävä tehtyjen muutosten osalta, jos rakennustyön aikana on 117 §:n mukaisesti poikettu suunnitelmasta. Esityksessä ehdotetaan, että raja-arvot koskisivat seuraavia uusia rakennuksia: rivitalo, asuin-kerrostalo, toimistorakennus, terveyskeskus, liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria, näyttelyhalli, majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti, hoitolaitos, opetusrakennus ja päiväkotit, liikuntahalli sekä sairaala. Raja-arvot eivät koskisi puolestaan seuraavia uusia rakennuksia: erillispientalo, varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli, jäähalli, alle 2000 neliömetrin päivittäistavarakaupan yksikkö, siirtokelpoinen rakennus sekä sellainen uusi rakennus, jota ei rakentamislain 37 §:n mukaan ole suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Ehdotus poistaisi ilmastaselvityksen laatimisvelvoitteen edellä kuvatulla tavalla laajalta joukolta rakennuksia. Lisäksi laajamittaisesti korjattavien rakennusten osalta jatkossa ei enää edellytettäisi ilmastaselvitystä. Soveltamisalan rajaaminen on merkittävä kustannuksia vähentävä toimi, joka vaikuttaa rakennushankkeeseen ryhtyvään kohdistuvien kustannusten lisäksi, oleellisesti suoraan myös rakennusvalvontaviranomaisen työmäärään. Työmäärän vähentäminen osaltaan hieman sujuvoittaa luvan hakumenettelyä.

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

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia niin, että materiaaliseloste tulisi laatia ja esittää rakentamislupaa haettaessa ainoastaan, jos kyseessä on sellainen uusi rakennus, jota koskisi ehdotuksen mukainen velvoite laatia ilmastaselvitys. Materiaaliselosteen laatimisvelvoite supistuisi ehdotuksen myötä samassa laajuudessa kuin ilmastaselvityksen laatimisvelvoite, jota on kuvattu tarkemmin yllä. Kyseessä on huomattava kustannuksia ja hallinnollista taakkaa vähentävä toimi. Materiaaliselosteen laajuus säädettäisiin ehdotuksen mukaan pääpiirustustasoon, mikä osaltaan edesauttaa, ettei erityissuunnitelmiin tarvitsisi liiaksi vielä lupavaiheessa tukeutua. Materiaaliseloste sisältäisi ainoastaan vähähiilisyiden arvioinnissa tarvittavat tiedot, joita

olisivat tiedot rakennuksessa ja rakennuspaikalla käytetyistä uusista ja hyödynnettävistä materiaaleista- ja tuotteista, mikä osaltaan vähentää myös raportointivelvoitteen laajuutta. Vertauskohteena toimii hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta (HE 139/2022). Jos rakennustyön aikana on 117 §:n mukaisesti poikettu suunnitelmasta, olisi materiaaliseloste päivitettävä tehtyjen muutosten osalta vastaavasti kuin ilmastaselvitys.

#### 4.1.2 Rakentamislupahakemuksen tiedot ja digitaalisuus

Rakentamislupahakemuksen hallinnollista taakkaa vähennettäisiin rajaamalla lupaan sisällytettävien tietojen määrää ja laatua. Lupaan sisällytettävä rakennuksen rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa laadittaisiin pääpiirustustasoisena. Pääpiirustustasoiset tiedot ovat riittävät sen arvioimiseksi, täyttävätkö rakennussuunnitelmat rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Suunnitelmamalli sisältää suunnitelmatiedot, joista on tuotettu rakennussuunnitelman pääpiirustukset tulosteeksi tai tietotuotteeksi. Tällöin välttyään erillisiltä tiedon tuotantoprosesseilta, koska pääpiirustusten sisältämä tieto on tuotettu suunnitelmamallilla tai vastaavilla tiedoilla. Ehdotuksella halutaan välttää tilanne, jossa rakentamisluvassa käsiteltäviä rakennuksen suunnittelutietoja olisi tuotettava päällekkäisissä prosesseissa erikseen. Osalle rakennuslupahakemukseen liitettävillä tiedoilla edellytettäisiin rakennusvalvontaviranomaisen perusteltua syytä.

#### 4.1.3 Rakentamisen luvanvaraisuus ja suhde rakennusjärjestykseen

Rakentamisluvan suhdetta rakennusjärjestykseen selvennettäisiin lisäämällä rakennusjärjestyksestä koskevaan 17 §:ään uusi momentti, jonka mukaan rakennusjärjestyksellä ei voida muuttaa rakentamislain 42.1 §:n luvanvaraisuuden rajaa.

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

#### 4.1.4 Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Rakentamislakiin säädettäisiin uusi, puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakentamista vauhdittava sijoittamislupa, jolla puhtaan siirtymän teollisuushankkeen sijoittumisen alueidenkäyttöön tarkastelu voitaisiin tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla implementoitaisiin Euroopan nettonollateknologiatuotteiden valmistus-ekosysteemiä vahvistavasta toimenpidekehiksestä annetun EU:n asetuksen artiklojen 8a ja 8b mukaisille alueille sijoittuva jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointi sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2001, annettu 11 päivänä joulukuuta 2018, uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä (RED III)1 artiklan 9 a-kohdan mukaisilla uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueille tapahtuva, rakentamislupaa edellyttävä 16–16 e artiklojen mukainen rakentaminen lukuun ottamatta tuulivoimaa.

#### 4.1.5 Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

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

#### 4.1.6 Purkamisluvan edellytykset

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

#### 4.1.7 Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Rakennusvalvontaviranomaiselle säädettäisiin kolmen kuukauden määräaika ratkaista rakentamislupahakemus siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa. Lupahakemuksen käsittelyn viivästyminen kunnan olisi palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen viikolta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta.

#### 4.1.8 Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta täsmennettäisiin erityisesti suhteessa rakennusvalvontaan. Rakentamishankkeessa voisi olla kerrallaan vain yksi päävastuullinen toteuttaja. Päävastuullisen toteuttajan tehtävä olisi erityisesti koordinoituvastuuta eikä päävastuullinen toteuttaja vastaisi alihankkijoidensa suorituksesta.

#### 4.1.9 Valitusoikeudet

Rakentamislain valitusoikeuksien laajentamisesta luovuttaisiin. ELY-keskuksen valitusoikeus palautettaisiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi. Museoviranomaisen valitusoikeudesta luovuttaisiin, samoin sellaisten rekisteröityjen yhteisöjen, joiden toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, valitusoikeudesta luovuttaisiin.

#### 4.1.10 Ympäristönsuojelulain muutos

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

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

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

## 4.2 Pääasialliset vaikutukset

### 4.2.1 Vaikutuksiin liittyvät epävarmuudet

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

## 4.2.2 Taloudelliset vaikutukset

### 4.2.2.1 Vaikutukset kotitalouksiin

Lupamenettelyn selkiyttämällä voi olla merkittäviä vaikutuksia kotitalouksille. Erityisesti pientalorakentajille lupakäsittelyyn asetettu käsittelyaika voi olla merkittävä. Kerrosalalla mitattuna omakoti- ja paritalot muodostavat yli puolet ja rivitalot noin 10 prosenttia rakentamisesta. Omakotitaloista valtaosa eli noin 80 prosenttia on talotehtaiden tuotantoa ja lupakäsittelyn määräaika auttaa ohjelmoimaan varsinaisen rakentamisen edullisimpaan ajankohtaan. Ajankas päätöksestä rakentamishankkeeseen ryhtymisestä lainvoimaiseen rakentamislupaan on selkeä, tämä näyttäytyy myönteisenä vaikutuksena. Lupakäsittelyä pidetty ajallisesti vaikeasti hahmotettavana kokonaisuutena. Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittely helpottaa rakentamisprosessin suunnittelua.

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

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

Ehdotuksen mukaan ilmastaselvitystä ja materiaaliselostetta ei jatkossa enää vaadittaisi uusilta erillispientaloilta, mikä osaltaan hieman vähentäisi pientalorakentamisen kustannuksia. Ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen voisi jatkossa niin halutessaan laatia, mutta se ei enää olisi erillispientalojen rakentamisluvan edellytyksenä. Omakotitalojen ilmastotieto ja materiaalitieto ovat hyödyllisiä, jotta kotitaloudet voisivat tehdä ilmastomyönteisiä ratkaisuja.

Suurin osa Suomessa toteutetuista pientaloista on niin sanottuja talotehtaiden toimittamia tai avaimet käteen -periaatteella toimitettuja. Näissä tapauksissa erillispientalon ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laati oletettavasti suoraan talotehdas, joten velvoitteen poistolla ei olisi huomattavia vaikutuksia kotitalouksien kustannuksiin. Niissä tapauksissa, joissa kotitalous itse vastaisi hankkeesta ilman talotehdasta, aiheutuisi arviolta muutaman sadan euron lisäkustannus,



kun ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatiminen lisätään suunnittelijoiden tehtäviin. Joissakin tapauksissa arvioitu kustannus voi olla hieman isompi, sillä kustannuksiin vaikuttavat tapauskohtaisesti niin rakennuskohde kuin ilmastaselvityksen sekä materiaaliselosteen laatijan veloitus. Tämä lisäkustannus poistuisi, vaikkakin se on yksittäisen kotitalouden kohdalla marginaalinen verrattuna rakentamisen muihin kustannuksiin.

Materiaaliselosteen laatimisvelvoitteen poisto ei vähentäisi kuin hieman yksittäiselle kotitaloudelle aiheutuvia kustannuksia. Tämä johtuu siitä, että pientalojen kustannusarviointi perustuu yleensä määräluetteloihin, joten materiaaliselosteessa edellytettävät tiedot ovat valtaosin olemassa. Materiaaliseloste syntyy käytännössä osana rakennuksen ilmastaselvityksen laatimista. Materiaaliselosteen laati joko talotehdas tai rakentamishankkeeseen ryhtyvän palkkaama suunnittelija.

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

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

Ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen poistaminen erillispientaloilta tarkoittaa, että rakentamislain tavoite kotitalouksien ja kuluttajien vähähiilisyyden ja materiaaalitehokkuuden tietoisuuden lisäämisestä ei toteutuisi rakentamislain alkuperäisessä laajuudessa. Asunto on normaalisti kotitalouksien suurin yksittäinen hankinta, josta olisi perusteltua olla käytössä tarkemmat tiedot niin kasvihuonekaasupäästöistä, mutta myös materiaalisällöstä vastaavasti kuin on normaalisti tuoteselosteen muodossa, minkä tahansa muunkin tuotteen osalta. Tieto rakennustuotteista ja niiden sisältämistä materiaaleista tukisi kotitalouksia valitsemaan omaan vastuullisuusajatteluun sopivia tuotteita ja ratkaisuja.

#### 4.2.2.2 Vaikutukset yrityksiin

Rakennusalan yrityksille lupahakemuksen liitteisiin ja toimitettaviin tietoihin liittyvät muutokset merkitsevät selkeämpää ja ennustettavampaa prosessia. Yhtenäinen käsittelyn enimmäisaika yhtenäistää välttämättä myös rakennusvalvontojen toimintaa. Lupaa hakevilla yrityksillä on odotettavissa osin yhteneväisemmät lupakäytännöt Suomen eri rakennusvalvonnoissa. Lisäselvitysten pyytäminen on perusteltava pyyntökohtaisesti. Perustelut ja niiden asianmukaisuus voidaan haastaa hankkeen valmistumisen jälkeen lupamaksun palautusvaateen yhteydessä, jos enimmäisaika on ylitetty.

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

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

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

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

Ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen soveltamisalan pienentäminen vaikuttanee vain marginaalisesti yritysten talouteen. Yritysten käynnistämiltä rakennushankkeilta, jotka kohdistuvat ympäristöministeriön asetukseen uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017) käyttötarkoituksiluokkaan 9 poistuisi ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimiskustannus. Myös laajamittaisilta korjaushankkeilta poistuisi vastaava kustannus. Näiden kustannusten suuruutta on kuitenkin hyvin vaikea arvioida, sillä käyttötarkoitukseluokan 9 rakennukset koostuvat hyvin erilaisista rakennuksista. Poistuva kustannuslisäys voi olla hieman suurempi laajamittaisesti korjattavien rakennusten kohdalla. Nämä kustannusten poistot kohdistuisivat niihin yrityksiin, jotka toimivat omistajina ja rakennushankkeeseen ryhtyvinä. Suunnittelijoiden työ määrä esityksen myötä hieman vähenee, mikä saattaa vaikuttaa myös suunnitteluyrityksiin.

Ehdotuksen mukaan materiaaliseloste laadittaisiin pääpiirustustasoisena. Tämän vaikutuksena on todennäköisesti se, että lupakäsittely ei muutu vaadittavien tietojen yksityiskohtaisuuden osalta. Ehdotuksen myötä erityissuunnitelmien tarve pysyy maltillisena rakentamislupaa haettaessa, eikä uusien vaatimusten myötä lupakäsittely muuttuisi.

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

#### 4.2.2.3 Vaikutukset julkiseen talouteen

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

#### 4.2.2.4 Vaikutukset kuntatalouteen

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

Lupakäsittelyn kunnille aiheutuvat kustannukset katetaan pääosin lupakäsittelymaksuilla. Prosessin muutosehdotusten vaikutus kuntatalouteen on neutraali. Rakennusvalvontamaksun palautuksella saattaa olla merkittäviä vaikutuksia joidenkin yksittäisten kuntien osalla lyhyellä aikavälillä. Käsittelyaikavaatimus saattaa edistää rakennusvalvontojen välistä yhteistyötä kapasiteetin tasaamisen osalta. Pitkällä aikavälillä tällä verkostomaisella rakennusvalvonnalla voi olla myönteistä vaikutusta koko rakennusvalvontakentän toimintamenoihin.

Rakennuksen vähähiilisyttä ja elinkaariominaisuuksia koskevat muutosehdotukset eivät aiheuttaisi merkittäviä uusia kustannuksia kuntatalouteen. Ehdotuksen mukaiset rajaukset ilmas-

toselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisvelvoitteeseen vaikuttavat kuitenkin hieman kuntien rakennusvalvontaviranomaisten hallinnollisiin kustannuksiin niitä alentavasti. Ehdotuksen mukaan rakennusvalvontaviranomaiselle olisi edelleen velvollisuus tarkastaa rakentamislupakäsittelyvaiheessa ennen luvan myöntämistä, että vaadittava ilmastaselvitys ja materiaaliseloste on tehty, mutta ainoastaan pienemmältä joukolta rakennushankkeita. Kunnissa ei edellytettäisi enää alkuperäisen esityksen laajuudessa osaamista ja kouluttautumista laajamittaisten korjausten vähähiilisyyden arvioinnista.

Kunnan omat kustannukset kiinteistön omistajina ja rakennushankkeeseen ryhtyvinä hieman vähenevät johtuen siitä, ettei myöskään tietyille kunnan omistamille rakennuksille tarvitsisi jatkossa tehdä ilmastaselvitystä ja materiaaliselostetta. Vaade laatia ilmastaselvitys ja materiaaliseloste poistuisi muun muassa uimahalleille ja jäähalleille sekä muille rakennuksille, jotka kuuluvat ympäristöministeriön asetukseen uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017) käyttötarkoituksiluokkaan 9.

#### 4.2.2.5 Vaikutukset kansantalouteen

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

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

Vähähiilisyyden sääntelyllä voidaan katsoa olevan myönteisiä vaikutuksia vähähiilisten ratkaisuiden kehittymiselle Suomessa, toivottavien investointien saamiselle ja kilpailukyvyllä tilanteessa, jossa puhdas ja kestävä rakentaminen vaikuttaa jo nyt globaalisti rakennusalantöihin kaikilla tasoilla. Vähähiilisten rakennusmateriaalien kehittämisellä on suuri potentiaali. Suomi on väkilukuun suhteutettuna Euroopan suurin rakennustuotteiden viejä.

Esityksen mukainen erillispientalojen ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisvelvoitteen poisto tarkoittaisi, että ilmastaselvitystä ei laadittaisiin vuositasolla noin 6 600<sup>12</sup> erillispientalolle. Pientalojen ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laadinnan on arvioitu maksavan keskimäärin muutaman sata euroa<sup>13</sup>. Keskimäärin erillispientalojen ilmastaselvityksen laadinta vastaa vuositilassa noin 1,3 miljoonan euron suuruusluokkaa. Suurin osa näistä rakennuksista valmistuu kuitenkin suoraan talotehtaalta tai avaimet -käteen toimituksena, jolloin samaa ilmastaselvitystä voidaan hyödyntää useille eri rakennuksille pienin muutoksin, mikä laskee selvityksestä aiheutuvia kustannuksia merkittävästi. Vaikutus kansantalouteen on todennäköisesti siis pienempi, mitä yllä on esitetty.

Käyttötarkoitukseluokan 9 poistaminen ilmastaselvityksen soveltamisalasta vähentäisi ilmastaselvitysten määrää vuosittain noin 1000<sup>14</sup>. Tähän käyttötarkoitukseluokkaan kuuluu hyvin erityyppisiä ja eri käyttötarkoitukseen soveltuvia rakennuksia, joista suurin osa on liikenteen rakennuk-

---

<sup>12</sup> Määrä vastaa pientaloille vuonna 2022 haettuja rakennuslupia Pientaloteollisuuden tilastoinnin mukaan

<sup>13</sup> Arvio hinnasta perustuu FIGBC:n vuonna 2020 laatimaan selvitykseen ”Vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle”

<sup>14</sup> Määrä vastaa käyttötarkoitukseluokalle 9 (Muut rakennukset) vuonna 2022 laadittujen energiatodistusten määrää.

sia, muita rakennuksia ja varistorakennuksia. Johtuen siitä, että tämä käyttötarkoitukseluokka sisältää hyvin erilaisia rakennuksia, vuosittaisten kansantalouteen vaikuttavien kokonaiskustannusten arviointia on vaikeaa tehdä. Näiden rakennusten ilmastaselvityksen laadinnan voidaan kuitenkin arvioida olevan hieman yksinkertaisempaa kuin esimerkiksi toimistorakennuksen (toimistorakennuksen ilmastaselvityksen kustannus on noin 2 250-5 000 €<sup>15</sup>).

#### 4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Museoviranomaisten toiminta vaikeutuisi valitusoikeuden poistamisen myötä.

Ehdotuksen mukaan ilmastaselvitys ja materiaaliseloste vaadittaisiin jatkossa vain niiltä rakennuksilta, jotka ovat raja-arvo-ohjauksen soveltamisalan piirissä. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että ilmastaselvitystä ja materiaaliselostetta ei enää vaadittaisi esimerkiksi uusilta erillispientaloilta. Erillispientalojen osuus käsiteltävien lupahakemusten kokonaismäärästä on merkittävä. Pelkästään erillispientalojen ilmastaselvitysvelvoitteen poisto tarkoittaisi, että ilmastaselvitystä ja materiaaliselostetta ei tarvitsisi rakentamislupaa varten laatia vuositasolla noin 6 600 rakennukselle. Pientalot rakennetaan jo nykyisellään pääosin vähähiilisin ratkaisuin, joten niiden raja-arvo-ohjaus ei ole välttämätöntä.

Esityksestä poistuisi vaade laatia ilmastaselvitys ja materiaaliseloste myös uimahalleille ja jäähalleille sekä muille rakennuksille, jotka kuuluvat ympäristöministeriön asetukseen uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017) käyttötarkoitukseluokkaan 9. Samalla poistettaisiin vaatimus ilmastaselvityksestä ja materiaaliselosteesta laajamittaisesti korjattavilta rakennuksilta. Edellä mainittujen uusien ja laajamittaisesti korjattavien rakennusten osuus käsiteltävien lupahakemusten kokonaismäärästä on merkittävä, joten niiden poisto tarkoittaisi myös huomattavaa kevennystä rakennusvalvontaviranomaisen työmäärään. Työmäärän selkeä vähentyminen sujuvoittaa myös lupamenettelyä.

Pientaloteollisuus PTT ry:n mukaan vuonna 2022 myönnettiin yhteensä noin 6 600 rakennuslupaa omakoti- ja paritaloille, mikä vastaa noin neljäsosaa kaikista samana vuonna myönnettyistä rakennusluvista. Vertailukohtana on käytetty Tilastokeskuksen tietoja rakennuslupien kokonaismäärästä vuonna 2022. Energiatodistusrekisten perusteella vuonna 2022 haettiin lupavaiheen energiatodistusta noin 970 sellaisille rakennushankkeille, jotka kuuluvat käyttötarkoitukseluokkaan 9. Määrän vastanee noin kolmea prosenttia samana vuonna myönnettyistä rakennuslupien määrästä. Ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisvelvoitteen poisto myös laajamittaisesti korjaamisten yhteydessä vähentäisi merkittävästi rakentamiselle ja rakennusvalvonnalle aiheutuvia kustannuksia.

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

---

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

olennaisten teknisten vaatimusten toteutuminen sekä muutoinkin pitää rakentamislupamenetely mahdollisimman sujuvana myös jatkossa, kun ohjaukseen otetaan raja-arvot uutena asiana mukaan.

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

#### 4.2.3.1 Vaikutukset kuntien tiedonhallintaan

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

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

Rakennusvalvontamaksun palautusprosessi antaisi luottamushenkilöille tietoa prosessien puuroutumisen syistä ja mahdollisuuksia vaatia menettelyjä sujuvimmiksi. Rakennuslupien käsittelyaikojen laskenta yhtenäistyisi. Palautusvaatimusten käsittelyn yhteydessä saataisiin myös tietoa kuntien välisistä eroista rakennuslupien käsittelyssä. Kertyviä seurantatietoja voidaan hyödyntää kuntien välisessä rakennusvalvonnan kansallisessa kehittämisessä.

#### 4.2.3.2 Rakentaminen

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

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

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

Vaikutukset korostuvat kasvukeskuksissa, jossa käsittelyajat lupakäsittelyn ruuhkautuessa 3-7kk. Suomessa rakennushankkeet vaihtelevat suurista julkisista rakennushankkeista pientalohankkeisiin, jolloin yksittäisen suunnitelman laajuus eroaa huomattavasti sisällöltään.

HE139/2022 mukaan lakimuutos luo edellytykset siirtymiseen tietomallipohjaisten suunnitelmien käsittelyyn myös lupakäsittelyssä, kun kunta niin päättää. Käyttöönoton ja siirtymävaiheen jälkeen tietomallipohjainen käsittely kuitenkin sujuvoittaisi viranomaistyötä ja vähentäisi manuaalista viranomaistyötä.

Käsittelyaika nopeuttaa kuntien siirtymistä tietomallipohjaiseen suunnitelmien käsittelyyn.

#### 4.2.4 Ympäristövaikutukset

Lupakäsittelyn osalta ei ole suoria ympäristövaikutuksia.

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

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

Raja-arvojen soveltamisalaan ei ehdoteta sellaisia muutoksia, joilla olisi merkittävä vaikutus ympäristövaikutuksien näkökulmasta. Laissa ehdotetaan yksilöitävän käyttötarkoituksittain ne rakennukset, joita raja-arvot koskevat. Tämä ei tarkoittaisi kuitenkaan muutosta lain alkupe räiseen tarkoitukseen raja-arvo-ohjauksen toteuttamisesta, sillä ehdotettu soveltamisala noudattaisi samaa lähtökohtaa, kuin mitä on esitetty alkuperäisessä rakentamislakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 139/2022): hiilijalanjäljen raja-arvon soveltamisalaan kuuluisivat edelleen ne rakennukset, joille on säädetty myös ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) 4 §:ssä E-luvun raja-arvot. Tämä toimisi edelleen lähtökohtana. Ehdotetut muutokset soveltamisalaa koskien eivät vaikuttaisi merkittävästi alkuperäisten kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteiden saavuttamiseen, vaan myönteisten ilmastovaikutusten suuruus riippuu keskeisesti valituista hiilijalanjäljen raja-arvoista ja niiden päivittämisen tahdista. Hallituksen esityksessä (HE 139/2022) on esitetty, että raja-arvo-ohjauksella on mahdollista vähentää ja välttää vuosittain joitakin satoja tuhansia tonneja kasvihuonekaasupäästöjä, riippuen ohjauksessa käytettävistä rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvojen tasoista.

Rajaukset ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisvelvoitteeseen saattavat viestittää hankkeeseen ryhtyvälle, ettei tiettyjen rakennustyyppien vähähiilisyyteen ja materiaalitehokkuuteen tarvitsisi kiinnittää huomiota. Kun rakennuksen elinkaaresta aiheutuvia päästöjä ei arvioida ja tehdä näkyviksi, tietoisuus niistä ei lisääny ja hankkeiden vähähiilisyden ohjaus vaikeutuu. Soveltamisalan pienenemisen välillisiä vaikutuksia hiilidioksidipäästöjen kannalta on kuitenkin hyvin vaikea arvioida, sillä näihin rakennuksiin ei ole ollut tarkoitus soveltaa hiilijalanjäljen raja-arvoja. Kuten edellä on mainittu, hiilijalanjäljen raja-arvon soveltamisalaan ei ole ehdotettu muutosta, joten voidaan olettaa, että esityksessä ehdotetut muutokset eivät vaikuta

merkittävästi alkuperäisten hiilipäästövähennemien tavoitteiden saavuttamiseen. Edellä mainituille rakennushankkeille voidaan kuitenkin vapaaehtoisesti laatia ilmastaselvitys. Vakioitu ja luotettava arviointimenetelmä antaa kuitenkin mahdollisuuden, ilman suoraa velvoitettakin, tietoisuuden lisääntymiseen hankkeen hiilijalanjäljestä ja -kädenjäljestä sekä hankkeiden vähähiilisuuden vertailuun.

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

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

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

#### 4.2.5 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

Ehdotetuilla muutoksilla ei ole sukupuolivaikutuksia.

## **5 Muut toteuttamisvaihtoehdot**

### **5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

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

Valmistelun aikana harkittiin ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen yhdistämistä myös pykälätasolla ja materiaaliselosteesta luopumista. Harkittiin myös vaihtoehtoa, että ilmastaselvitys olisi toimitettu vasta rakennuksen käyttöönottovaiheessa.

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

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

### **5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot**

#### **5.2.1 Rakentaminen**

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

Seuraavassa tarkastellaan kaavoitusta ja rakentamista koskevaa lainsäädäntöä pohjoismaiden osalta.

#### *Ruotsi*

Ruotsin maankäyttö- ja rakennuslaki, Plan- och bygglag (PBL), on vuodelta 2010. Lakia täydentää asetus, Plan- och byggförordning, PBF). Rakentamismääräykset sisältyvät keskusviraston toimivan Boverketin ylläpitämään kokoelmaan, Boverkets byggregler BBR. On siis kolme tasoa: laki, sitä täydentävä asetus sekä BBR. Lain, asetuksen ja määräysten soveltamisen tueksi



Boverket julkaisee paljon ohjetyyppistä aineistoa ja erilaisia selvityksiä. Niiden määrä on todella huomattava. Tietopankkiin (PBL kunskapsbanken) kootaan erilaista ohjaavaa aineistoa. Esimerkiksi kaavoituksen tueksi on olemassa julkaisu ”Allmänt råd för planbestämmelser från 2 januari 2015” (BFS 2014:5 DPB 1). Boverket toimii yhdyskuntasuunnittelun, rakentamisen ja asumisen viranomaisena.

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

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

- jos muutos koskee rakennuksen kantavia rakenteita;
- muutos vaikuttaa merkittävästi rakennuksen pohjaratkaisuun (planlösningen);
- asennetaan laite (installation) tai muutetaan olennaisesti hissiä, tulisijaa, hormia tai ilmanvaihtoa
- muutos joka olennaisesti vaikuttaa rakennuksen paloturvallisuuteen;
- tarkemmin määriteltujen suojelurakennusten kunnossapito;
- uusi tuulivoimala tai tuulivoimalan olennainen muutos;
- niin sanotun Attefall-rakennuksen tai laajennuksen toteuttaminen (PBL 9 luvun 4 a ja 4 b §);
- lisärakennuksen muutos niin että siitä muodostuu asuinrakennus;
- yhden lisäasunnon toteuttaminen ennestään yhden perheen asuinrakennukseen.

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

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

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

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

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

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

Rakennuttajalle (byggherren) kuuluu Suomen tavoin laaja vastuu, myös lupaa edellyttämättömistä rakentamistoimenpiteistä. Vastuu kattaa kaiken rakentamista koskevan määräysapparatuurin. Eroavuutta tulee kuitenkin siinä, ettei viranomaisen osalta ole säädetty samankaltaista suhteutetun valvonnan periaatetta kuin meillä. Ruotsissa ei suunnittelijoille ole asetettu mitään erityisempiä kelpoisuusvaatimuksia. Sen sijaan Ruotsissa vaaditaan, pienempiä toimenpiteitä lukuun ottamatta, sertifioidut valvontavastaavat (kontrollansvariga).

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

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

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

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

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

#### *Norja*

Norjassa maankäytöstä ja rakentamisesta säädetään kaava- ja rakennuslailla (*lov om planlegging og byggesaksbehandling LOV-2008-06-27-71*). Säädekseen liittyy asetus *Forskrift om byggesak (FOR-2010-03-26-488)*, jonka määräykset muun muassa tarkentavat 1-1 § mukaisesti rakentamisasiota koskevien hakemusten vaatimuksia. Lain 20-2 § mukaan rakentamisen toimenpiteet on jaoteltu niihin, jotka vaativat hankkeeseen vastuullisen yrityksen, niihin jotka voi hakija itse toteuttaa ja rakennuslupahakemuksen soveltamisesta vapautettuihin toimenpiteisiin. Säädeksiä tulee lukea rinnakkain, sillä asetuksella määritellään tarkemmin ne toimenpiteet, joiden osalta hakemus ja lupa vaaditaan.

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

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

Oikeus tai velvollisuus purkamiseen voidaan antaa myös muulla tavalla kuin hakemuksesta. Rakennus voidaan kaavoitus- tai rakennusviranomaisen toimesta määrätä purettavaksi omistajan tai vastuuhenkilön toimesta, jos rakennuksen kunto on sellainen, että ihmisille, omaisuudelle

tai ympäristölle voi aiheutua siitä vaaraa tai huomauttavaa haittaa. Määräys purkamisesta sisältää purkamisluvan. Kaavoitus- ja rakennusviranomaisen voi omistajan tai vastuuhenkilön puuttuessa järjestää rakennuksen purkamisen ja poistamisen.

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

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

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

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

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

### *Tanska*

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

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

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

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

Kunnanvaltuustolla on oikeus vaatia hakijaa toimittamaan hakemuksen arvioimista varten tarvittavat tiedot. Rakentamisen lupien ja näihin kuuluvien poikkeuslupien hakemukset tulee jättää kunnan omaa digitaalista ratkaisua hyödyntäen. Muilla tavoilla toimitetut hakemukset hylätään, ellei kunnanvaltuusto jätä hylkäystä tekemättä, koska hankkeesta koituvan kokonaistaloustarvion perusteella tästä on kunnalle selvää etua tai hakemuksen jättäjällä ei tosiasiallisesti olosuhteista johtuen ole ollut mahdollisuutta käyttää kunnan tarjoamaa digitaalista ratkaisua. Kunnanvaltuuston tekemiin rakennuslain mukaisiin päätöksiin voi hakea muutosta valittamalla ne joille päätös on osoitettu ja muut tahot, joiden etua asian ratkaisu on koskenut rakennuslain 23 §:n mukaisesti.

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

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

*Islanti*

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

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

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

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

## 5.2.2 Vähähiilinen rakentaminen

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

Hollannin sääntely perustuu rakennuksen ympäristövaikutuksille asetettuun raja-arvoon, jota rakennukset eivät saa ylittää. Raja-arvoperusteinen ohjausta on Hollannissa käytetty vuodesta 2018 alkaen ja siihen liittyviä kiristyksiä on odotettavissa vuonna 2025.

Ranskan lainsäädäntö perustuu asteittain tiukennettaville rakennusten hiilijalanjäljen rajoituksille sekä uusiutuvien rakennusmateriaalien käytön lisäämiseen. Vähähiilisyyttä ohjaava määräys (RE2020) hyväksyttiin vuonna 2021 ja se tuli voimaan vuonna 2022. RE2020 on suunniteltu päivitettävän joka kolmas vuosi.

Ruotsin asetus ilmastaselvityksestä tuli voimaan 1.1.2022. Asetus ilmastaselvityksestä sisältää toistaiseksi vain rakennuksen elinkaaren alkua koskevat vaiheet (moduulit A1-A5). Asetus koskee niitä uusia rakennuksia, jotka tarvitsevat rakentamisluvan, pois lukien rakennukset joilla on väliaikainen rakennuslupa, teollisuuden rakennukset, maatalouteen käytetyt rakennukset, rakennukset joiden bruttopinta-ala on alle 100 m<sup>2</sup>, puolustusvoimien rakennukset, yksityishenkilöiden rakentamat rakennukset sekä rakennukset, jotka jokin seuraavista tahoista on rakennuttanut: Affärsverket Svenska Kraftnät, Fortifikationsverket, Statens fastighetsverk, Specialfastigheter Sverige AB tai Trafikverket. Myöskään rakennusten laajennuksille ei tarvita ilmastaselvitystä. Lähtökohtaisesti pientalot kuuluvat siis soveltamisalan piiriin, mikäli mikään yllämainituista tilanteista ei toteudu.

Ilmastaselvitys laaditaan Ruotsissa viimeistään siinä vaiheessa, kun rakennus on valmis. Ilmastaselvitykseen sisällytetään rakennuksen vaippa, kantavat rakenteet ja sisäseinät. Rakenteiden sisäpinnat eikä rakennuksen tekniset toiminnot kuulu soveltamisalanpiiriin.

Vuonna 2027 Ruotsin ilmastaselvitykseen liittyvä asetus tulee mahdollisesti laajentumaan niin, että laskentaan lisätään moduulit B2, B4, B6 ja C1-C4 ja rakennustenhiilijalanjäljelle asetetaan raja-arvo. Samalla soveltamisalaan lisätään sellaiset korjausrakentamishankkeet, jotka vaativat rakentamisluvan. Laskentaan lisätään myös rakennuksen perustukset ja tiettyjen rakennustyyppien osalta myös talotekniset järjestelmät.

Tanskassa ilmastaselvitykseen liittyvä sääntely alkoi vuoden 2023 alusta suoraan raja-arvosääntelyllä (BR18). Näitä raja-arvoja tultaisiin tiukentamaan muutaman vuoden välein, seuraavan kerran vuonna 2025, jonka jälkeen vuonna 2027 ja vuonna 2029. Soveltamisalaan kuuluvat lähes kaikki rakennustyypit pientaloista kesämökkeihin, joiden pinta-ala ylittää 1 000 neliometriä. Tällä hetkelle soveltamisalan ulkopuolelle jää siis suurin osa pientaloista. Korjausrakentaminen on jätetty määräyksen ulkopuolelle. Hiilijalanjäljen laskennassa huomioidaan moduulit A1-A3, B4, B6, C3 ja C4 sekä D1 ja D2. Vähähiilisyyden sääntelyä tullaan laajentamaan niin, että vuonna 2025 lähes kaikki uudisrakennukset kuuluvat soveltamisalanpiiriin niiden koosta riippumatta. Samalla saatetaan laskentaa täydentää aiemmin poisjätetyillä laskentamoduuleilla. Hiilijalanjäljen laskennassa huomioidaan lähes kaikki rakennusosat kantavista rakenteista sähköiseen talotekniikkaan.

Norjassa asetus rakennusten hiilijalanjäljen laskennasta tuli voimaan vuoden 2023 alusta. Vaatimus hiilijalanjäljen laskennasta koskee liikerakennuksia ja kerrostaloja sekä suuria peruskorjauksia. Pientalot ovat siten soveltamisalan ulkopuolella. Rakentamismääräyksen TEK17 (§ 17-1) mukaan hiilijalanjälkilaskentaan otetaan huomioon moduulit A1-A3, B2 ja B4. Norjassa ei ole käytössä raja-arvojen ohjausta. Hiilijalanjäljen laskennassa huomioidaan perustukset, kantavat rakenteet, ulko- ja sisäseinät, lattia ja katto ja laskenta tehdään rakennuksen käyttöönotto-vaiheessa.

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

Islanti suunnittelee asettavansa rakennuksille hiilijalanjälkeen liittyvän raja-arvon vuonna 2026.

## 5.2.3 Euroopan rakennusvalvontojen digitalisaation tilanne

### 5.2.3.1 Johdanto

Rakennusteollisuudella on merkittävä rooli monissa maissa. Tämä teollisuus ei vaikuta vain talouteen, vaan sillä on myös suora vaikutus elämän sosiaalisiin näkökohtiin luomalla, muuttamalla ja parantamalla elinympäristöä. Samalla rakennusteollisuudella on merkittävä ympäristövaikutus rakennuksen koko elinkaaren ajan, alkaen raaka-aineiden louhinnasta ja jatkuen rakennuksen elinkaaren loppuun eli purkamiseen. Esimerkiksi Euroopan unionissa rakennusala tarjoaa suoraan 18 miljoonaa työpaikkaa, ja sen osuus Euroopan unionin bruttokansantuotteesta on noin 9 prosenttia. Se luo myös uusia työpaikkoja, edistää talouskasvua ja tarjoaa ratkaisuja sosiaalisiin, ilmasto- ja energiahaasteisiin. Viime vuosina rakennusteollisuus on kohdannut suuria haasteita varmistukseen tasapainon ympäristöllisten, sosiaalisten ja taloudellisten näkökohtien sekä rakennusprosessin toteutustavan välillä. COVID-19-pandemia on vaikuttanut merkittävästi rakennusalaan. Nyt on ratkaisevan tärkeää etsiä uusia lähestymistapoja ja soveltaa luovia ja innovatiivisia ratkaisuja rakennusprosessin parantamiseksi, jotta se olisi kilpailukykyinen ja kestävä. Digitalisaation, automatisaation ja uusien teknologioiden hyödyntämisen rooli rakentamisessa kehitty vauhdilla. Nämä teknologiat sekä avoin data tarjoavat lisätukea päätöksentekoprosesseille epätavanomaisten ja äkillisten tapahtumien yhteydessä. Eri Euroopan maiden hallitusten strategialla ja ohjelmilla on merkittävä rooli kestävän kehityksen pääperiaatteiden saavuttamisessa.

### 5.2.3.2 Yleistä tietoa

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

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

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



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

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

Hienot esimerkit digitalisaatiosta ovat jo nopeuttaneet palveluita rakennusalalla, vähentäneet inhimillisten virheiden riskiä rakennusvalvontaprosessissa ja tehostaneet rakennusvalvontaa. Uudet teknologiat ja digitaaliset välineet tuovat kuitenkin mukanaan uusia haasteita ja mahdollisuuksia, joihin poliitikkojen, ammattinharjoittajien ja kehittäjien on vastattava.

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

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

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

Selvityksen tulosten yhteenveto

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

- Digitalisaatio suunnitellaan kaikissa maissa hallituksen strategiassa tai muussa suunniteluasiakirjassa. Rakentamisen digitalisaation kolme päätavoitetta ovat byrokratian minimointi, tuottavuuden parantaminen ja rakennusprosessien hallinnan tehostaminen. Lisäksi yli 1/3 kaikista maista ilmoitti, että digitalisaatio on tärkeää korruption riskin minimoimiseksi, ilmastonmuutostavoitteiden saavuttamiseksi, tietoturvan varmistamiseksi ja kustannusten paremman hallinnan varmistamiseksi.
- Digitalisaation taso rakennusalalla on kasvanut merkittävästi vuodesta 2018. Tutkimus osoitti, että kaikki rakentamisen vaiheet lupavaiheesta rakennuksen purkamiseen on digitalisoitu jo 6 maassa. Lisäksi 4 maassa lupa-, rakennus- ja käyttöönotto vaiheet on digitalisoitu, kun taas lupa- ja rakennusvaiheet on digitalisoitu lähes kaikissa maissa.

Digitalisaation taso rakentamisen jokaisessa vaiheessa on kuitenkin erilainen – esimerkiksi rakennuslupaprosessi on täysin digitalisoitu vain 7 maassa, kun taas lupavaiheen digitaaliset käytännöt ovat käytössä 16 maassa.

- Merkittävistä viimeaikaisista saavutuksista huolimatta mailla on kunnianhimoisia suunnitelmia rakennusalan digitalisoinnin jatkamiseksi – 29 prosenttia maista suunnittelee digitalisoivansa osan rakennusvaiheista seuraavan vuoden aikana ja 43 prosenttia suunnittelee tekevänsä niin seuraavan kolmen vuoden aikana. Lähitulevaisuudessa etusijalla on rakennus- ja käyttöönottovaiheiden digitalisointi.
- Nykyisessä rakennuskannassa tapahtuvat onnettomuudet ovat kuitenkin kasvava huolenaihe kaikkialla Euroopassa, ja rakennusten ylläpitovaihe on äärimmäisen tärkeä ihmisten turvallisuuden varmistamiseksi. Lisäksi 3 muuta maata suunnittelee digitaalisten ratkaisujen luomista kunnossapitovaiheeseen lähitulevaisuudessa, joten myös tämän alueen digitalisointi on nouseva kehityskuva. Vaikka kunnossapitovaiheen digitalisointikäytäntö on vielä harvinainen, hyviä käytäntöratkaisuja löytyy Latviasta, Suomesta ja Puolasta.
- Alueiden käytön suunnittelu on täysin digitalisoitu 7 maassa. Maankäytön ohjauksen asiakirjat (ajantasakaavat) arkistoidaan kuntatasolla 65 prosentissa selvitykseen osallistuneista maista. Valtakunnallisesta rekisteristä aluesuunnitteluasiakirjat kaikilla tasoilla (maa, osavaltio/alue ja kunta) ovat saatavilla 4 maassa.
- Koska rakentamisen sääntelyjärjestelmät eri puolilla Eurooppaa ovat hyvin erilaisia, niin ovat myös digitaaliset käytännöt. Tutkimus kuitenkin osoitti, että Baltian maille on ominaista yksi IT-rakennusjärjestelmä, joka on käytössä maatasolla. Tämä ei ole suuntaus muualla mantereella - 1/3 maista on useampi kuin yksi yksityinen IT-järjestelmä, 29 prosentilla maista on useampi kuin yksi IT-rakennusjärjestelmä kuntatasolla.
- Rakennusalan tietojärjestelmien monimutkaisuus vaihtelee, mutta suurin osa maista (13) ilmoitti, että niiden maiden IT-rakennusjärjestelmät on integroitu sähköisesti vähintään yhteen muuhun järjestelmään. Integraatiot mahdollistavat automaattisen tiedonvaihdon rakennusalan sisällä ja yhteydet muihin toimijoihin. Lisäksi 62 prosenttia maista totesi, että nykyinen järjestelmä sisältää myös tietoja rakennuksen historiasta.
- GDPR-vaatimukset ja Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa johtivat muutokseen suhtautumisessa datan ja infrastruktuurin turvallisuuteen ympäri Eurooppaa. Yleissääntönä on, että mitä monimutkaisempi tietojärjestelmä on, sitä enemmän haasteita on kohdattava uusien kehittyvien riskien hallitsemiseksi. CEBC:n tutkimus paljasti, että kaksi suosituinta vaihtoehtoa tietokannan tallentamiseen (jossa säilytetään kuhunkin rakennuslupahakemukseen liittyviä tietoja) ovat palvelimet (8 maata) ja julkinen pilvi (4 maata). Useimmissa maissa (10) tietokantaa ylläpitää valtio.
- Tietomallipohjaiset ratkaisut ovat rakennusalan keskeisiä muutosvoimia. Tutkimus osoitti, että 4 maata on jo alkanut käyttää tietomallinnusta rakennusvalvonnassa ja 8 muuta maata suunnittelee tekevänsä niin lähitulevaisuudessa. Kunnianhimoisia BIM-pohjaisia automaattisia tarkistusprojekteja toteutetaan Suomessa ja Virossa. Tietomallipohjaiset automaattiset tarkistustyökalut ja tietokoneavusteiset järjestelmät rakennuksen määrättyjen teknisten ja muiden vaatimusten ohjaamiseksi ovat rakennusvalvonnan tulevaisuus, joka odottaa aivan nurkan takana.

## Suunnittelu- ja lupavaihe

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

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

## Rakennusvaihe

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

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

## 6 Lausuntopalaute

Luonnoksesta hallituksen esitykseksi pyydettiin kirjallisia lausuntoja ajalla 8.1.2024–4.3.2024. Lausuntokierros järjestettiin lausuntopalvelu.fi -palvelussa. VAHVA-asianhallintaa käyttäviä ministeriöitä ja viranomaisia pyydettiin antamaan lausuntonsa VAHVAn kautta. Lausuntoja pyydettiin ministeriöiltä, hallintotuomioistuimilta, kunnilta sekä XXXX

## 7 Säännöskohtaiset perustelut

### 7.1 Rakentamislaki

**17 §. Rakennusjärjestys.** Pykälään lisättäisiin uusi *5 momentti*, joka sisältäisi viittauksen lain 42 §:n 1 momenttiin. Rakentamislain hyväksymisen jälkeen rakennusjärjestystä koskevan 17 §:n suhde rakentamisen luvanvaraisuuden rajaa koskevaan 42 §:ään on aiheuttanut hämmennystä.

Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka katsoisi, että rakentamishankkeella olisi vähäistä

merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

Rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksellään ratkaista, millainen rakentaminen ei vaadi lupaa. Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä esimerkiksi laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentamisesta; rakennuksen julkisivun tai katon ulkoväriytyksen muuttamisesta; ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen tai aurinkopaneelin sijoittamisesta; julkisivuun asennettavan kilven, markiisin tai parvekelasituksen asentamisesta; huoneistojen jakamisesta tai yhdistämisestä; asuntovaunun tai -laivan paikallaan pitämisestä, tai uuden hiihtohissin sijoittamisesta jo urheiluun tai vastaavaan alueidenkäytön suunnittelussa osoitetulle alueelle.

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

Vaikka lähtökohtaisesti pykälissä tulisi viitata vain aikaisempiin pykäliin, on tässä tapauksessa selvyuden vuoksi identifioitava vasta jäljempänä tuleva pykälä, jotta lain luvut säilyisivät loogisessa järjestyksessä.

**38 §. Rakennuksen vähähiilisyys.** Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että rakennuksen ilmastaselvitys tulisi laatia ainoastaan niille uusille rakennuksille, joita koskevat hiilijalanjäljelle asetettavat raja-arvot. Jos puolestaan uutta rakennusta ei koske raja-arvo, ei niiden osalta edellytettäisi vähähiilisyyden arviointia ja ilmastaselvityksen esittämistä rakentamislupaa haettaessa. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että siinä viitattaisiin tämän pykälän 3 momenttiin, jossa eroteltaisiin tarkemmin, mitä rakennuksia raja-arvot koskevat. Merkittävä muutos rakentamislakiin verrattuna olisi, että ehdotuksen myötä luovutettaisiin esimerkiksi erillispientalojen ja laajamittaisesti korjattavien rakennuksien osalta ilmastaselvityksen laatimisvelvoitteesta. Samalla poistuisi ilmastaselvityksen laatimisvelvoite jäähalleilta, uimahalleilta, varastorakennuksilta, liikenteen rakennuksilta, alle 2000 neliömetrin päivittäistavarakaupoilta sekä siirtokelpoilla rakennuksilta. Perustana ehdotuksen mukaisessa soveltamisalan rajaamisessa on uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) 4 §:ssä säädetyt E-luvun raja-arvot: niille rakennuksille, pois lukien pientalot, joille on asetettu E-luvun raja-arvo, tulisi laatia myös ilmastaselvitys.

Ilmastaselvityksessä raportoitaisiin erikseen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki, sillä raja-arvot koskisivat ainoastaan hiilijalanjälkeä, eikä hiilikädenjälkeä myöskään vähennetä hiilijalanjäljestä.

Ilmastaselvitys olisi rakentamisluvan edellytys. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin tarkemmin ilmastaselvityksen päivittämisestä siten, että jos rakennustyön aikana poikettaisiin 117 §:n 1 momentin mukaisesti suunnitelmasta, ilmastaselvitys olisi päivitettävä rakentamisen aikaisten muutosten (RAM) osalta. Rakentamislain 71 §:n mukaisesti rakennuksen omistajan on huolehdittava, että rakennuksen toteutumamalli tai koneluettavat tiedot pidetään ajan tasalla rakennuksessa tehtävien muutosten osalta. Päävastuullisen toteuttajan on puolestaan toimitettava suunnittelijoille tieto rakennustöiden edistymisestä ja rakennustöiden aikana tehdyistä muutoksista, jotta toteutumamalli saadaan vastaamaan toteutettua rakennusta. Jos toteutumamallista käy ilmi,

että rakennustyön aikana on tapahtunut rakentamislain 117 §:n 1 momentin mukainen muutos, olisi myös ilmastaselvitys päivitettävä vastaamaan toteutunutta rakennusta. Vähäistä merkittävimpiä muutoksia vähähiilisyiden arvioinnissa voisivat olla esimerkiksi hankintavaiheessa tai työmaalla tapahtuvat rakennustuotteiden tai rakennusmateriaalien vaihdot, jotka vaikuttavat oleellisesti lopputulokseen, rakennustyömaalla kulutetun energian muutokset tai rakennuksen energiatehokkuuteen liittyvät muutokset. Ilmastaselvityksen asianmukainen päivittäminen voitaisiin varmentaa siten, että rakentamislain 118 §:n nojalla esitettäisiin rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa sovitun rakennusvaiheen vastuuhenkilön tehtäväksi tehdä merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenveto-osaan siitä, että rakennustyö vastaa ilmastaselvityksessä esitettyä.

Pykälän 2 momentin mukaan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin olisi katettava rakennuksen elinkaaren päävaiheet. Hiilijalanjälkeen vaikuttaisi esimerkiksi rakennustuotteiden valmistuksesta, rakennustuotteiden vaihdoista, rakennus- ja purkujätteen käsittelystä ja loppusijoituksesta, rakennustuotteiden sekä rakennus- ja purkujätteen kuljetuksista, rakennustyömaalla kulutetusta energiasta, rakennuksen käytön arviointijaksos aikana kulutetusta energiasta aiheutuvat eloperäiset ja fossiiliset kasvihuonekaasupäästöt ja hiilidioksidin poistumat. Hiilikädenjäljen arviointiin sisältyisi puolestaan pääasiassa sellaisia rakennusmateriaaleihin liittyviä ilmastohyötyjä, joiden arvioinnille on olemassa laskentasäännöt EN-standardeissa, esimerkiksi: rakennustuotteiden uudelleenikäytön tai kierrätyksen nettohyödyt (EN 15804 mukaan), kestävästi hoidetusta metsästä peräisin olevien puutuotteiden eloperäiset hiilivarastot tai teollisesti talteen otetusta hiilidioksidista valmistetut pitkäikäiset hiilivarastot (EN 16449 ja ISO 14067 mukaan) sekä sementtipohjaisten tuotteiden karbonatisoituminen (EN 16757 mukaan). Lisäksi rakennuksessa tuotettu ylimääräinen uusiutuva energia voitaisiin laskea osaksi hiilikädenjälkeä, jos sillä voitaisiin välttää verkosta saatavan energian suurempia päästöjä. Arviointi sisältäisi ainoastaan sellaiset hyödylliset ilmastovaikutukset, joita ei syntyisi ilman rakentamishanketta. Rakennuksen hiilikädenjälkeä ei esimerkiksi voisi kasvattaa hankkimalla markkinoilta ilmasto-kompensaatioita. Myöskään tavanomaista paremmat energiatehokkuusratkaisut eivät kasvat- taisi hankkeen hiilikädenjälkeä. Hiilijalanjälki raportoidaan hiilikädenjäljestä erillään siten, että hiilikädenjäljen osatekijöitä ei lasketa yhteen, eikä niitä myöskään vähennetä hiilijalanjäljestä.

Pykälän 2 momentin mukaan arvioinnissa olisi käytettävä rakennuksen vähähiilisyiden arviointimenetelmää, josta säädettäisiin tarkemmin ympäristöministeriön asetuksessa. Velvoittamalla käyttämään rakennuksen vähähiilisyiden arviointimenetelmää varmistettaisiin, että arviointi olisi luotettavaa ja yhdenmukaista, toimialan eri toimijoille vapaasti käytettävissä ja saatavilla, kattaisi rakennuksen koko elinkaaren sekä perustuisi lähtökohdiltaan Euroopassa yleisesti hyväksytyihin yhtenäisiin menetelmiin. Vähähiilisyiden arviointimenetelmän lähtökoh- tana olisivat EU:n yhteinen Level(s)-menetelmä sekä eurooppalaiset kestäväää rakentamista kos- kevat standardit, kuten esimerkiksi EN 15643 -sarja, EN 15978 ja EN 15804. Elinkaaren vaiheet on määritelty standardissa EN 15643-2, joista pääosa sisältyisi myös rakennuksen vähähiilisyi- den arviointimenetelmään.

Pykälän 2 momentin mukaan arvioinnissa olisi lisäksi käytettävä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja. Tämä olisi tärkeää arvioinnin luotettavuuden ja yhdenmukaisuuden varmistamiseksi. Käyttämällä arvioinnissa kansallista päästötietokantaa voitaisiin myös varmistaa, että laskennassa käytettävät päästötie- dot olisivat toimialan eri toimijoille vapaasti käytettävissä ja saatavilla. Rakentamislain 15 §:n mukaan Suomen ympäristökeskuksen on ylläpidettävä kansallista päästötietokantaa, jonka on sisällettävä rakennuksen ja rakennuspaikan vähähiilisyiden arvioinnissa tarvittavat yleisluon- toiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot. Esityksen mukaan arvioinnissa voitaisiin käyttää kansallisen päästötietokannan tietojen lisäksi myös muita arviointimenetelmän mukaisia ympä-

ristöominaisuustietoja. Tällaisina tietoina olisi pidettävä yleisesti hyväksytyä yhtenäistä menetelmää käyttäen määritettyjä rakennustuotteen teknisiä ympäristöominaisuustietoja. Arvioinnissa voitaisiin siten käyttää valmistajakohtaisena tietona esimerkiksi standardin EN 15804+A2 mukaisia ympäristöselosteita (Environmental Product Declaration, EPD) tietoja. EU rakennustuoteasetuksen (305/2011/EU) ja eritoten sen mahdollisten revisioiden perusteella ilmoitettavia tietoja voitaisiin käyttää, jos ja kun hiilijalanjälki sisällytetään tulevaisuudessa harmonisoituihin tuotestandardeihin uudeksi ilmoitettavaksi rakennustuotteen ominaisuudeksi. Tällaisia tietoja olisi pidettävä luotettavina ja asianmukaisina, sillä ne perustuvat elinkaarianalyysiin, vapaaehtoisuuteen ja standardoituun menetelmään ja antavat vertailukelpoiset tiedot valmistetun tuotteen tai tuoteryhmän ympäristövaikutuksista kuten hiilijalanjäljestä. Esityksessä ei tehtäisi standardien alkuperälle maantieteellistä rajausta, kuten Euroopan talousalue ja Turkki, sillä tarkoitus on mahdollistaa myös esimerkiksi ISO 21930 -standardiin pohjautuvien tuotekohtaisten ympäristöselosteiden käyttö.

Vähähiilisuuden arviointia varten tarvitaan tiedot rakentamisessa käytetyistä rakennuksen ja rakennuspaikan sisältämistä uusista ja hyödynnettävistä materiaaleista ja tuotteista. Hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskenta perustuisi pääpiirustustasoiseen materiaaliselosteeseen. Rakennuksen materiaaliselosteesta säädetään rakentamislain 39 §:ssä. Ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (216/2015) säädetään pääpiirustustasoisien suunnitelmien sisällöstä. Kyseisen asetuksen mukaan laadituista pääpiirustuksista on mahdollista lukea valtaosa ilmastaselvityksen laatimisessa tarvittavista tuotteisiin liittyvistä lähtötiedoista, jos piirustukset perustuvat yleisimmin käytetyillä tietomalliohjelmilla laadittuun rakentamislupavaiheen malliin. Muilta osin käytettävissä ovat esimerkiksi tiedot rakennuksen energiaselvityksestä sekä kansallisen päästötietokannan taulukoissa. Niitä ei sen vuoksi ole tarpeen lukea pääpiirustuksista. Talotekniikan puuttuvia tietoja on kohtuullisen kattavasti mahdollista täydentää suoraan elinkaariarviointiin yleisimmin käytettävässä ohjelmassa. Ympäristöministeriö on antanut myös ohjeet rakentamista koskevista suunnitelmista ja lupahakemukseen liitettävistä selvityksistä (YM3/601/2015).

Pykälän 3 momentin mukaan uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saisi ylittää käyttötarkoitusluokittain säädettyä raja-arvoa. Raja-arvoihin perustuva säädösohjaus koskisi uusien rakennusten rakentamista, koska rakennuksen elinkaaren alussa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksen ja rakennustyön ilmastovaikutuksia.

Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavan siten, että siinä esitettäisiin suoraan ne rakennukset, joita hiilijalanjäljen raja-arvot koskisivat. Pykälän 3 momenttiin lisättäisiin, että uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvot koskivat seuraavia rakennuksia: 1) rivitalo; 2) asuinkerrostalo; 3) toimistorakennus, terveyskeskus; 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälä, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria, näyttelyhalli; 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti, hoitolaitos; 6) opetusrakennus ja päiväkotit; 7) liikuntahalli; sekä 8) sairaala. Ehdotus perustuu samoihin lähtökohtiin, mitä on esitetty hallituksen esityksessä eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022). Lähtökohtana ehdotuksen mukaisessa raja-arvojen soveltamisalan määrittelyssä olisi edelleen uuden rakennuksen energiatehokkuusasetuksessa säädetty E-luvun raja-arvot: niille rakennuksille, pois lukien pientalot, joille on säädetty asetuksen 4 §:ssä E-luvun raja-arvo (alakohdat 1d-8), säädetäisiin myös käyttötarkoitusluokittaiset hiilijalanjäljen raja-arvot. Raja-arvoista säädetäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella tähän pykälään sisältyvän asetuksenantovaltuuden nojalla.

Uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvot eivät koskisi muita rakennuksia, kuin mitä yllä on esitetty. Näitä olisivat erillispientalot, varastorakennukset, liikenteen rakennukset, uimahallit, jäähallit, alle 2000 neliömetrin päivittäistavarakaupan yksiköt, siirtokelpoiset rakennukset sekä

sellaiset uudet rakennukset, joita ei 37 §:n mukaan ole suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Eli raja-arvojen piiristä rajattaisiin pois samat rakennukset, jotka sisältyvät uuden rakennuksen energiatehokkuusasetuksen 4 §:n alakohtaan 9. Liikenteen rakennuksilla tarkoitettaisiin muun muassa rakennuksia, jotka on tarkoitettu liikenne- ja kuljetusalan käyttöön. Siirtokelpoisella rakennuksella tarkoitettaisiin väliaikaiseen käyttöön tarkoitettua, liikuteltavaa rakennusta siten, kuin uuden rakennuksen energiatehokkuusasetuksen 2 §:n 23 alakohdassa säädetään. Tällaisia olisivat esimerkiksi parakit ja työmaakopit. Raja-arvot eivät koskisi korjaus- ja muutostöiden lisäksi myöskään rakennuksen laajennuksia. Vaatimukset koskisivat ainoastaan rakennuksia, eivät muita rakentamislain tarkoittamia rakennuskohteita.

Ilmastoselvitystä ei tarvittaisi jatkossa erillispientaloille. Erillispientaloilla tarkoitettaisiin uuden rakennuksen energiatehokkuusasetuksen 4 §:n mukaista käyttötarkoitukseluokassa 1a–1c määritettyä pientä asuinrakennusta: erillinen pientalo ja ketjutalon osana oleva rakennus. Ilmastoselvitystä ei tarvittaisi myöskään esimerkiksi niille rakennuksille, joita ei ole rakennettava 37 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi. Ilmastoselvitystä ei siten edellytetä ja raja-arvoa sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
- 7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.

Pykälässä säädettäisiin edelleen niistä lähtökohdista, jotka määrittelisivät tarkempien raja-arvojen antamista. Raja-arvojen asettamisessa on tärkeää, että rajat ovat rakentamisessa toteutettavissa aiheuttamatta kohtuuttomia taloudellisia tai muita vaikeuksia, että raja-arvosäädökset kohtelevat eri toimijoita rakentamisen eri tilanteissa riittävän samanarvoisesti ja että raja-arvojen asettamisella saavutetaan tavoiteltuja päästövähennyksiä. Pykälään lisättäisiin selkeytyksenä maininta, että raja-arvot eivät sisältäisi rakennuspaikan hiilijalanjälkeä johtuen osittain edellä mainituista seikoista. Samalla informatiivisista syistä tuotaisiin esiin elinkaarilaskennan peruseriaate siitä, ettei hiilijalanjäljestä tule vähentää rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä. Lähtökohtana olisi edelleen, että rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen olisi perustuttava rakennuksen laskennallisen elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen. Samalla pykälään ehdotetaan lisättävän asetuksenantovaltuuteen liittyvä perussäännös, jonka mukaan raja-arvoja annettaessa voitaisiin ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen olisi rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain 29 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa. Lisäys mahdollistaisi esimerkiksi sellaisten erityistilanteiden huomioimisen, joissa ilmenisi tarvetta tehdä raja-arvoon erottelua sekä rakennuksen käyttötarkoitukseluokan että sen muiden ominaispiirteiden, kuten esimerkiksi tavanomaista suuremman korkeuden, melualueella olevan sijainnin, asemakaavan

muoto- tai julkisivuvaatimuksien, muuntojoustavuuden tai siirrettävyyden pohjalta. Joissakin tapauksissa esimerkiksi paloturvallisuus voisi edellyttää huomattavaa lisämateriaalin käyttöä tai lisäjärjestelmiä. Näillä voi olla merkittäviä tuotesidonnaisia päästövaikutuksia tietyissä rakennustyypeissä ja -korkeuksissa.

**39 §. Rakennuksen elinkaariominaisuudet.** Pykälän 2 momentti muutettaisiin siten, että materiaaliselosteen laatimisvelvoite rajattaisiin ainoastaan sellaisiin uusiin rakennuksiin, joiden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa haettaessa tämän lain 38 §:n tarkoittamalla ilmastonselvityksellä. Materiaaliseloste on laadittava rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Materiaaliseloste olisi rakentamisluvan edellytys, joten rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä olisi tarkastaa, että se on laadittu.

Jos rakennustyön aikana on 117 §:n 1 momentin mukaisesti poikettu suunnitelmasta, olisi materiaaliseloste päivitettävä rakentamisen aikaisten muutosten (RAM) osalta. Vähäistä merkittävimpiä muutoksia voisivat aiheuttaa esimerkiksi hankintavaiheessa tai työmaalla tapahtuvat rakennustuotteiden vaihdot. Tällaisia muutoksia voisivat aiheuttaa esimerkiksi vaihtelut ulkoseinäelementin sisältämissä materiaaleissa, jos elementtitoimittajien kilpailutuksessa valituksi tulisi vaihtoehtoinen, samat tekniset ja toiminnalliset ominaisuudet täyttävä ratkaisu. Tällaisten muutosten huomiointi olisi erityisen tärkeää rakennuksen vähähiilisyyden arviointia varten. Materiaaliselosteen asianmukainen päivittäminen voitaisiin varmentaa siten, että rakentamislain 118 §:n nojalla esitettäisiin rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa sovitun rakennusvaiheen vastuuhenkilön tehtäväksi tehdä merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenveto-osaan siitä, että rakennustyö vastaa materiaaliselosteessa esitettyä.

Materiaaliselosteen laajuus säädettäisiin pääpiirustustasoon. Ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (216/2015) säädetään tarkemmin pääpiirustustasojen suunnitelmien sisällöstä. Kyseisen asetuksen mukaan laadituista pääpiirustuksista on mahdollista lukea valtaosa materiaaliselosteen laatimisessa tarvittavista tuotteisiin liittyvistä lähtötiedoista, jos piirustukset perustuvat yleisimmin käytetyillä tietomalliohjelmilla laadittuun rakentamislupavaiheen malliin. Muitakin tietoja voitaisiin toki edelleen käyttää. Käytettävissä ovat esimerkiksi tiedot rakennuksen energiaselvityksestä sekä kansallisen päästötietokannasta. Materiaaliseloste syntyisi käytännössä osana rakennuksen ilmastonselvityksen laatimista.

Materiaaliselosteen laajuutta ja sisältöä ehdotetaan supistettavan siitä tasosta, mitä hallituksen esityksessä (HE 139/2022) on esitetty. Esityksen mukaan materiaaliseloste tehtäisiin rakentamisluvan hakuvaiheessa ainoastaan niille rakennuksille, joilta edellytetään 38 §:n mukaisesti ilmastonselvityksen laatimista. Ilmastonselvityksen laatimisvelvoite on ehdotettu poistettavan useilta uusilta rakennuksilta, kuten erillispientaloilta ja kaikilta laajamittaisesti korjattavilta rakennuksilta, jolle ei täten jatkossa myöskään edellytetäisi tehtävän materiaaliselostetta. Korjaus- ja muutostöiden lisäksi materiaaliselostetta ei edellytetäisi laajennuksissa. Materiaaliseloste sisältäisi jatkossa pääpiirustasoiset tiedot Uusien osien lisäksi edellytettäisiin tieto mahdollisista hyödynnettävistä osista ja materiaalista, jotta ne voidaan huomioida rakennuksen vähähiilisyyden arvioinnissa. Tarkemmat säännökset rakennuksen materiaaliselosteen laatimisesta, päivittämisestä, käytettävistä tiedoista, sisällöstä, tulosten raportoinnista ja selosteen säilyttämisestä annettaisiin esitykseen sisältyvän asetuksenantovaltuuden nojalla, johon esitetään tehtävän samalla pieni korjaus ja täsmennys sen selkeyttämiseksi.

**42 §. Rakentamislupa.** Ensimmäisen momentin 4 kohtaa selvennettäisiin tilapäisten tapahtumarakenteiden osalta. Rakentamislain valmistelun yhteydessä yleisörakennelman ajateltiin tarkoittavan kiinteitä, paikallaan pysyviä katsomoita, kuten esimerkiksi pesäpallostadionin kiinteää



katsomoa. Yleisörakennelman ei valmistelun yhteydessä ajateltu tarkoittavan tapahtumiin liittyvien tilapäisten esiintymislavojen ja teltojen pystyttämistä. Niitä ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä luvittamaan rakentamislupalla. Lisäyksellä varmistettaisiin, että rakentamislupaa ei edellytetä yksittäistä tapahtumaa varten pystytettävältä tapahtumarakenteelta, joka on käytössä joidenkin tuntien, tai pisimmilläänkin joidenkin viikkojen ajan. Rakentamislupaa ei edellyttäisi esimerkiksi kiertueella olevan artistin esiintymislavan tai sirkusteltan ja niihin liittyvän katsomon pystyttäminen.

**43 a §. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa.** Orpon hallitusohjelmassa on seuraavat kirjaukset: ”Hallitus uudistaa kaavoitus-, rakennus- ja ympäristölupaprosesseja koskevia valituskäytäntöjä siten, että samasta asiasta voisi valittaa hallinto-oikeuteen vain kerran”.

”Teollisuuspuistoista tehdään yksi keino sujuvoittaa investointeja Suomeen. Teollisuuspuistolla tarkoitetaan muuta kuin tuulivoimaa varten rakennettua teollisuuden ja teolliseen toimintaan liittyvien toimintojen kaavaan merkittyä keskittymää. Edistetään teollisuuspuistojen rakentamista, olemassa olevien teollisuuspuistojen kehittymistä, alueen teollisuuden uusiutumista ja laajentumista kevennetyllä lupamenettelyllä tinkimättä ympäristövaikutuksista. Selkiytetään luvitusta myös teollisuuden muutoshankkeiden lupaprosessien ja lupien päivityksien kohdalla. Selvitetään mahdollisuus teollisuuspuistokohtaisiin ympäristövaikutuskiintiöihin ja ennakkoluvitukseen”.

”Investointiluvituksen sujuvuutta ja ennakoitavuutta parannetaan Suomen keskeisenä kilpailuetuna. Samalla huolehditaan luonnon monimuotoisuudesta ja ympäristövaatimuksista, hankkeiden sosiaalisesta hyväksyttävyydestä ja kansalaisten omaisuudensuojasta. Luvituksen sujuvuus on edellytys investointien syntymiselle ja erityisesti puhtaan talouden murrokselle. Siksi hallitus priorisoi sen keskeiset uudistukset ja saattaa ne voimaan viimeistään vuoden 2024 aikana vahvalla poikkihallinnollisella koordinaatiolla”.

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

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

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

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

Luetteloon lisättäisiin kaksi implementoitavaa EU-säädöstä. Puhtaan siirtymän teollisuushankkeen määritelmä sisältäisi Euroopan nettonollateknologiatuotteiden valmistusekosysteemiä vahvistavasta toimenpidekehyksestä annetun EU:n asetuksen (nettonollateollisuutta koskeva säädös) artiklojen 8a ja 8b mukaisille alueille tapahtuvan puhtaan siirtymän teollisuushankkeen rakentamisen. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla implementoitaisiin myös rakentamislupaa edellyttävä 16–16 e artiklojen mukainen rakentaminen Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2001, annettu 11 päivänä joulukuuta 2018, uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä (RED III -direktiivin) 1 artiklan 9 a-kohdan mukaisilla uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueilla, pois lukien tuuli- ja aurinkovoima.

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

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

Muutoin puhtaan siirtymän rakentamisessa noudatettaisiin rakentamisluvan 44, 45 ja 46 §:n edellytyksiä, kuulemista ja valitusmahdollisuuksia.

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

**56 §. Purkamisluvan edellytykset.** Purkamisluvan myöntäminen säädettäisiin selvyuden vuoksi suoraan kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennuksen, jota ei olisi suojeltu lain nojalla, voisi purkaa kaavan sen salliessa. Kaava ei kuitenkaan saisi olla vanhentunut. Kaavoittamattomalla alueella rakennuksen purkaminen ei saisi aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Purkamislupa voitaisiin myöntää *2 momentin* mukaan muun kuin suojellun rakennuksen purkamiseen aina tilanteessa, jossa rakennukselle ei olisi enää osoitettavissa käyttötarkoitusta tai purettavaksi aiottu rakennus olisi huonokuntoinen eikä sen korjaaminen olisi enää kustannustehokasta. Lisäksi purkaminen voisi tulla kysymykseen, jos rakennus sijaitsisi kunnassa, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan eikä esimerkiksi pankista saisi enää lainaa rakennuksen korjaamiseen. Olennaista rakennuskohteen purkamiselle tällä perusteella olisi se, että purkaminen johtaisi purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrättämiseen. Pienikin määrä riittäisi kriteerin täyttymiseen. Kiertotalousnäkökulman huomioon ottaminen olisi olennaista erityisesti tilanteissa, joissa olisi taloudellisesti järkevää hyödyntää purkujäte esimerkiksi kaupunkirakennetta tiivistettäessä. Suojellun rakennuksen purkaminen tällä perusteella ei olisi mahdollista.

Rakennuksesta olisi pidettävä huolta rakentamislain 140 §:n mukaisesti. Jos suojeltu rakennus olisi kuitenkin vaarallisen huonossa kunnossa, voisi rakennuksen omistaja hakea purkamista varten poikkeamislupaa, jolloin kunta harkitsisi, olisiko purkamiselle erityinen syy. Kaavassa tai muun lain nojalla suojellun rakennuksen purkaminen edellyttää normaalisti poikkeamislupaa tai kaavan muuttamista. Vuosikirjapäätöksen KHO 2021:185 lopputulokseen, jossa purkamisluvan myöntämiselle ei ollut esteitä, vaikutti paitsi kunnan haluttomuus laatia alueelle rakennusten säilymistä turvaavaa suojelukaavaa, myös rakennusten merkittävästi heikentynyt kunto ja vaikeudet löytää tilojen ominaisuuksien vuoksi käyttäjää, joka olisi voinut ylläpitää rakennuksia.

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

Pykälän *3 momentin* mukaan kunnanvaltuusto voisi myöntää luvan purkaa asemakaavalla suojellun, kunnan omistaman rakennuksen, jos rakennus ei olisi enää teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa, purkaminen johtaisi joko purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, rakennuksella ei olisi enää kulttuurihistoriallista arvoa esimerkiksi huonon kuntosaa takia eikä rakennus olisi valtakunnallisesti merkittävä. Kaikkien edellytysten olisi täytettävä yhtä aikaa.

Teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavuudella tarkoitettaisiin rakentamislain 37 §:ssä mainittuja asioita. Teknisesti toteutettavalla tarkoitetaan ratkaisua, joka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että muun muassa kosteustekniset, palotekniset, äänitekniset sekä sisäilmasto-olosuhteiden ominaisuudet eivät heikkene. Toiminnallisesti toteutettavalla ratkaisulla tarkoitetaan ratkaisua, jonka seurauksena rakennuksen käyttäminen aiottuun käyttötarkoitukseensa ei merkittävästi heikkene verrattuna alkuperäiseen ratkaisuun. Taloudellisesti toteutettavalla tarkoitetaan tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa olevaa ratkaisua. Näitä edellytyksiä sovelletaan teknisten vaatimusten täyttämässä.

Rakennuksen purkaminen voisi tulla kysymykseen esimerkiksi tilanteessa, jossa RKY-merkinällä varustettu koulu tai päiväkotitoimi olisi niin huonossa kunnossa, ettei sitä saa käyttää. Vuosikirjapäätöksessä KHO 2021:185 ei vastikään hyväksytyllä maakuntakaavalla ollut välittömiä

oikeusvaikutuksia arvioitaessa käytöstä poistuneiden tehdasrakennusten purkamista alueella, joka sijaitsee Museoviraston inventoiman valtakunnallisesti merkittävän rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) kohteessa. Kunnalla oli harkintavaltansa puitteissa mahdollisuus päättää, mille alueille ja missä aikataulussa asemakaavoja laaditaan.

Kaavoittamattomalla alueella rakennuksen purkaminen ei saisi aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

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

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

Pykälän 1 momentin 2) kohdassa edellytetty suunnitelmamalli olisi toimitettava rakentamislupahakemuksen liitteenä vain, jos rakennussuunnitelmat tai rakennuspiirustukset olisi tuotettu tietomallityökaluilla. Yleisimmät käytössä olevat työkalut ovat ArchiCAD, Revit ja Vertex. Koska kyseessä on julkishallintoon rakennuslupahakemuksen liitteeksi toimitettava asiakirja, olisi sen oltava pitkäaikaissäilytykseen kelpaava tiedostomuotoinen asiakirja. Arkistolaitos on toistaiseksi hyväksynyt rakennuslupahakemuksen liitteeksi hyväksyttävän asiakirjan avoimeen

formaattiin ja standardiin perustuvaksi muodoksi IFC4.0, johon toimitettava asiakirja on tallennettava. Tunnistetiedoiltaan ja sisällöltään suunnitelmamallin on sisällettävä vähintään tiedot samat kuin rakennussuunnitelmat ja rakennuspiirustukset.

Pääpiirustustasoisien suunnitelmamallin vaihtoehtona olisi tietojen toimittaminen koneluettavassa muodossa. Tietojen sisältö ja käyttötarkoitukset, jotka rakentamisen yhteydessä olisi toimitettava julkishallinnon eri viranomaisten käyttöön, määritellään eri laeissa tai säännöksissä. Nykyisin tärkein rakentamisesta kunnista valtionhallintoon välitettävä tietokokonaisuus ovat rakennus- ja huoneistotiedot.

Koneluettavalla muodolla tarkoitettaisiin tiedonhallintalain (488/2023) 2 §:n 14 –kohdan mukaan tiedostomuotoa, jonka rakenne mahdollistaa sen, että ohjelmistot pystyvät helposti yksilöimään, tunnistamaan ja poimimaan siitä tietoaineistoja, yksittäisiä tietoja sekä niiden rakenteita. Rakentamislain 73 §:ssä on säädetty, että kunnan on toimitettava rakennuksen suunnitelmamalli, rakennuksen toteumamalli ja tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa siten, että ne ovat muiden viranomaisten saatavilla rajapintoja käyttäen. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän ylläpitäjä Suomen ympäristökeskus SYKE ylläpitää tiedostokohtaista eri säännöksiin ja käyttötarkoituksiin perustuvaa ohjeistusta tietojen ja niiden muodon toimittamisesta.

Tämä koskisi toimitettavan koneluettavan tiedon lisäksi tietomallimuotoista tietoa. Jos tieto on luotettavasti luettavissa suunnitelmamallin kolmiulotteisesta suunnitelmasta niin kunnan ei tarvitse erillistä toimittaa koneluettavaa tiedostoa vaadittavista tiedoista. Suomen ympäristökeskus ylläpitää ja julkaisee tietomallien toimittamisesta yleisiä tietomallivaatimuksia, joiden avulla voidaan varmistaa, että tietomallit täyttävät muodoltaan vaatimukset ja että tietomalleista valtionhallinnon eri viranomaisten käyttöön luettavat lakisääteiset tiedot ovat yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa siten, että ne ovat muiden viranomaisten saatavilla rajapintoja käyttäen.

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

Muita selvityksiä rakennusvalvontaviranomainen voisi edellyttää vain perustellusta syystä.

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

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

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

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

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

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

Ilmastoselvityksessä raportoitaisiin esityksen 38 §:n mukaisesti uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ilmastoselvityksellä osoitetaan rakentamislupaa haettaessa, että uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo alittuu. Tarkemmat säännökset rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmästä ja arvioinnissa käytettävistä tiedoista sekä ilmastoselvityksen laatimisesta annettaisiin esitykseen sisältyvän asetuksenantovaltuuden nojalla. Arvioinnin olisi katettava rakennuksen elinkaari.

Rakennuksen materiaaliselosteessa lueteltaisiin esityksen 39 §:n mukaisesti tiedot uuden rakennuksen rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista pääpiirustustasoisena. Tarkemmat säännökset materiaaliselosteen sisällöstä ja laadinnasta annettaisiin esitykseen sisältyvän asetuksenantovaltuuden nojalla. Materiaaliselosteen tietoja käytettäisiin rakennuksen ilmastoselvityksen laatimisessa, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisessa sekä arvioitaessa rakennuksen sisältämien tuotteiden uudelleenkäyttöä tai materiaalien hyödyntämistä korjaamisen tai purkamisen yhteydessä. Materiaaliseloste olisi esityksen mukaan laadittava koneluettavassa muodossa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään sopivalla tavalla.

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

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

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

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

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

**62 a §.** *Rakentamisluvan käsittelyaika.* Rakennusvalvontaviranomaiselle säädettäisiin kolmen kuukauden määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelyyn. Aika alkaisi kulua siitä, kun hakemus liitteineen olisi toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle ja päättyisi lupapäätöksen antamiseen.

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

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

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta kaavoituksen noudattamista ja rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä rakentamislainsäädäntö tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Rakentamisluvan myöntämisessä on keskeistä huolehtia rakennuksen kaavanmukaisuudesta ja rakentamislain 5 §:ssä tarkoitetuista rakentamisen ohjauksen lähtökohtien toteutumisesta. Pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija

vastaavat suunnitelmien ja pääpiirustusten rakentamislain ja sen perusteella annettujen määräysten mukaisuudesta. Lupahakemuksesta ja toimitetuista liitteistä ilmenee lähtökohtaisesti lupakäsittelylle tarpeelliset tiedot.

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

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

Lupamaksun palautus olisi 20 prosenttia viikolta. Seuraamus vastaa Ruotsin vastaavaa säännöstä. Lupamaksu määrätään yleensä taksaan perustuen rakennuslupapäätöksen yhteydessä.

Rakennusluvan hakija voisi hakea lupamaksun palautusta viimeistään kuukauden kuluessa lopputarkastelmuksesta. Näin mahdollinen kiista viivästyksen syistä ei rasittaisi rakennusaikaista toimintaa. Hankkeen rakentamisen aikainen yhteistyö hakijan ja rakennusvalvontaviranomaisen välillä on tärkeää hyvän lopputuloksen ja sujuvan prosessin kannalta. Näyttö siitä, että yli kolmen kuukauden viivästys on johtunut hakijasta olisi rakennusvalvonnalla.

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

Kunnan olisi korvattava vahingonkorvauslakia noudattaen ne kustannukset, jotka viivytys olisi aiheuttanut luvan hakijalle.

**69 §. Erityissuunnitelman toimittaminen.** Pykälä muutettaisiin vastaamaan pitkälti maankäyttö- ja rakennuslain 134 a §:ää. Rakentamislain lähtökohtana oli, että rakennusvalvontaviranomainen ei voi vaatia erityissuunnitelmia. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai pääsuunnittelija toteaa, että jokin erityissuunnitelma tehdään, se on myös toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvonnan työssä on keskeistä määritellä eri suunnitelmien vaatimus ja valvoa, että kyseisellä suunnittelijalla on lain vaatima kelpoisuus tehtävään. Suunnitelmien toimittamisella varmistetaan, että suunnitelma on tehty asianmukaisesti ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa suunnitelmien sisältöä vain pistokoeluonteisesti ja puuttua havaitsemaansa selkeään rakentamismääräysten vastaisuuteen. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen tekee päätökset hakijan esittämiin perusteltuihin poikkeamiin rakentamismääräyksistä.

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



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

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

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

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

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

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

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

**86 §. Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat.** Pykälän 1 momentissa säädetään työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä. Rakennustyön vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan pätevyyden on vastattava rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokkaa.

Olennaista on, että koulutus on laajuudeltaan ja sisällöltään oikeassa suhteessa rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokkaan nähden.

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

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

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

**95 §. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu.** Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun lähtökohtana on ajatus rakennustyömaalla vaikuttavasta tahosta, jonka tehtävänä on koordinoita rakennuskohteen työmaalla tapahtuvaa toimintaa. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu on kaksijakoinen: vastuu kattaa ensinnäkin sopimukseen perustuvaa vastuuta rakentamishankkeeseen ryhtyvään nähden ja toisaalta vastuuta yhteiskunnan suhteen olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen kannalta.

Päävastuullisen toteuttajan vastuu suhteessa rakentamishankkeeseen ryhtyvään sovitaan yksityisoikeudellisella sopimuksella. Rakentamislain ei rajoiteta millään tavalla yksityisoikeudellisen sopimuksen sisältöä. Hankkeeseen ryhtyvä ja päävastuullinen toteuttaja voivat sopia vapaasti esimerkiksi vastuuajasta ja vahingonkorvauksista. Sopimuksella sovittava osuus vastuusta kattaa lain mukaan vastuun toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta päävastuullisen toteuttajan oman suorituksen sekä päävastuullisen toteuttajan käyttämien aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppanien osalta. Ajatuksena on, että päävastuullinen toteuttaja huolehtii alihankintaketjujen taitoskohdista ja koordinoi toimintaa työmaalla siten, että kokonaisuus on laadukas. Jokainen päävastuullisen toteuttajan käyttämä alihankkija on toki itsenäisesti vastuussa omasta suorituksestaan suhteessa päävastuulliseen toteuttajaan. Päävastuullisen toteuttajan tehtävänä on varmistaa, että rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakentaminen tapahtuu suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullinen toteuttaja voi vastata vain sellaisten osapuolten koordinoimista ja laadusta, jotka se on itse valinnut urakkasuoritusta toteuttamaan. Lähtökohtana on se, että päävastuullinen toteuttaja vastaa esimerkiksi sellaisten olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä, joiden täyttymiseen se voi omilla toimillaan ja päätöksillään vaikuttaa. Mikäli päävastuullisella toteuttajalla ei ole tosiasiallista päätäntävaltaa, ei vastuutakaan sellaisesta osapuolesta tai esimerkiksi olennaisen teknisen vaatimuksen täyttymisestä voi olla. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu on samankaltaista vastuuta toteutuksen kokonaisuudesta

kuin pääsuunnittelijan vastuu siitä, että suunnitelmat muodostavat kokonaisuuden. Päävastuullinen toteuttaja ei ole vastuussa suunnitelmista.

Päävastuullisen toteuttajan vastuu suhteessa yhteiskuntaan ilmenee olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen kannalta. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yhteiskunnan näkökulmasta yleisen edun kannalta rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä rakentamislaisissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä on nimennyt päävastuullisen toteuttajan, rakennusvalvonta on yhteydessä päävastuulliseen toteuttajaan, jos suhteutetussa valvonnassa havaitaan ongelmia. Jos hankkeessa on päävastuullinen toteuttaja, rakennusvalvontaviranomainen valvoo sitä, että päävastuullinen toteuttaja toteuttaa tehtävänsä yleisen edun kannalta sopimuksessa sovitussa laajuudessa. Vastuu yhteiskunnan suhteen päättyy hyväksytyyn loppukatselmukseen.

Rakentamisen viranomaisvalvonta ei ulotu seikkoihin, joiden sääntely perustuu muuhun kuin rakentamista koskevaan lainsäädäntöön. Rakennusvalvontaviranomaisen viranomaisvalvonnan laajuudesta säädetään 102 §:ssä. Viranomaismääräysten ylittävät laatuvaatimukset eivät kuulu viranomaisvalvonnan piiriin. Toisin sanoen rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei olisi arvioida, vastaisiko toteutus sitä laatutasoa, jota rakentamishankkeeseen ryhtyvä olisi sopimuksessaan mieltänyt tilaamakseen laaduksi. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta sitä, että olennaiset tekniset vaatimukset täyttyvät rakennushankkeessa.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi vapaasti valita, haluaako nimetä päävastuullista toteuttajaa vai ei. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä päättää olla nimeämättä päävastuullista toteuttajaa, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä päävastuullisen toteuttajan tehtävistä itse. Hankkeeseen ryhtyvä voi myös rajata päävastuullisen toteuttajan vastuuta vain osaan rakennushankkeesta. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä rajaa päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun vain osaan rakennushankkeesta, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä muilta osin. Päävastuullinen toteuttaja voi myös olla vaihteittain vaihtuva. Kukin rakennushankkeen osapuoli vastaa tällöin omien sopimusvelvoitteidensa täyttämistä ja siinä käyttämistään apulaisista. Jokainen päävastuullinen toteuttaja on siten koordinoitavastuussa omista alihankkijoistaan.

Ketään tai mitään tahoa ei voida nimetä päävastuulliseksi toteuttajaksi ilman sopimusta. Päävastuullisen toteuttajan nimeämismahdollisuus koskee kaikkia luvanvaraisia rakennuskohteita, ei yksinomaan rakennuksia.

Päävastuullista toteuttajaa koskevaa sääntelyä selkiytettäisiin jakamalla *1 momentin* sisältö kahteen momenttiin. Rakentamishankkeessa voi olla vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja. Päävastuullisia toteuttajia voi kuitenkin olla vain yksi kerrallaan, ei useampaa yhtä aikaa. Rakentamishankkeessa voisi olla useita perättäisiä päävastuullisia toteuttajia siten, että vastuun rajat on selkeästi erotettu. Yksi päävastuullinen toteuttaja voisi huolehtia esimerkiksi maanrakennustöistä, toinen perustustöistä ja kolmas rakennuksen pystyttämistä. Päävastuullinen toteuttaja voitaisiin vaihtaa kesken sovitun vaiheen poikkeustilanteissa, jotka koskisivat esimerkiksi urakoitsijan konkurssia tai toiminimellä toimivan urakoitsijan kuolemaa. Päävastuullisen toteuttajan vaihtuessa olisi käytävä yksityiskohtaisesti läpi, missä vaiheessa rakentamishanke on ja mitä on jo toteutettu, jotta vastuun siirto olisi jälkikäteen selvää kaikille osapuolille.

Pykälän *3 momentti* pohjautuisi aiempaan *2 momenttiin*, jota täsmennettäisiin maininnalla sopimukseen perustuvasta koordinoitavastuusta sekä rajoittamalla päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta hänen omaan suoritukseensa sekä käyttämiensä aliorakoitsijoiden ja yhteistyökumppanien suoritukseen.

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

**181 §.** *Valitusoikeus toteuttamisluvasta.* Museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin.

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

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

## **7.2 Alueidenkäyttölaki**

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

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

**197 §.** *Suhde muuhun lainsäädäntöön.* Pykälän 1 momentissa oleva viittaus luonnonsuojelulain 10 lukuun korjattaisiin viittaukseksi luonnonsuojelulain 5 lukuun. Viittaus 5 lukuun on muutettu momenttiin jo lailla 15/2023, mutta muutos oli jäänyt erehdyksessä pois laista 432/2023.

## **7.3 Ympäristönsuojelulaki**

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

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

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

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

Ehdotetut muutokset olisivat asiallisesti jaettavissa kahteen ryhmään kuten nykyisinkin.

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

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

Rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaiseen soveltamisen piiriin tulisivat mahdollisesti sellaiset uudet vesi- ja viemärilaitteistot, jotka voitaisiin tulkita uudeksi rakennuskohteeksi. Kyseiset hankkeet kuuluvat rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaisiin myös rakentamislupaa edellyttäviin hankkeisiin, joista kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä. Rakentamislaki ei edellytä korjaus- ja muutostyöstä ilmoitusta viranomaisille.

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

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

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

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

#### **7.4 Laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta**

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

### **8 Lakia alemman asteinen sääntely**

Hallituksen esitykseen liittyviä asetuksia on valmisteilla kaksi: ympäristöministeriön asetus tietomallien toimittamisesta sekä ympäristöministeriön asetus ilmastaselvityksestä ja materiaaliselosteesta.

Ympäristöministeriön asetus rakentamislain tietomallien toimittamisesta

Asetuksessa annetaan tarkentavia säännöksiä toimitettavien suunnitelmien ja tietojen toimittamisesta, muodosta ja sisällöstä. Asetuksella pyritään ohjeistamaan hankkeeseen ryhtyviä, suunnittelijoita ja rakennusvalvontoja siten, että rakentamislain mukaan toimitettavat tietomallimuotoiset suunnitelmat ja muut tiedot ovat valtakunnallisten tarpeiden mukaan yhtenäisiä ja täyttävät tiedonhallintalain vaatimukset.

Ilmastaselvitys ja materiaaliseloste

Hallituksen esityksessä eduskunnalle rakentamislainsäädäntöä ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022) on esitetty uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoja, rakennuksen ilmastaselvitystä ja materiaaliselostetta koskien lähtökohtia, joiden mukaisesti sääntelykokonaisuutta ehdotetaan täydennettäväksi lakia alemman asteisin säännöksin. Lisäksi on viitattu ja yksilöity perustana oleviin asetuksenantovaltuuksiin ja perusteltu myös ehdotetut säädöstatot.

Sen lisäksi, mitä edellä mainitussa hallituksen esityksessä on esitetty, tullaan raja-arvoja annettaessa kiinnittämään huomiota erityistilanteisiin. Ehdotuksen myötä voitaisiin selkeämmin ottaa huomioon raja-arvoja annettaessa sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen olisi rakennuksen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain 29 §:n mukaisen olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa. Tämä oli myös alkuperäinen suunnitelma, jota on nyt ehdotuksen mukaisesti tarkoitettu laissa selkeyttää.

Hiilijalanjäljen raja-arvo-ohjaus on väline, joilla kyetään ohjaamaan rakentamisen vähähiilistymistä tehokkaasti. Raja-arvoja asettaessa on kuitenkin huomioitava, että ne eivät aiheuta kohutuuttomia taloudellisia tai muita vaikeuksia. Raja-arvoa asettaessa pyritään ottamaan huomioon, että raja-arvosäädökset kohtelevat eri toimijoita rakentamisen eri tilanteissa riittävän samantavaisesti ja että raja-arvojen asettamisella saavutetaan riittävässä määrin tavoiteltuja päästövähennyksiä. Erityistilanteita tulee tarkastella huolella, jottei raja-arvo-ohjauksen tavoitteita sivuuteta. Suomen rakennetun ympäristön päästövähennystavoitteissa, rakentamisen sektorin ilmastovelvoitteista ja Suomen tavoitteista johdetussa hiilibudjetissa, olisi pysyttävä. Alustava suunnitelma olisi toteuttaa erityistilanteiden raja-arvojen ohjaus samanlaisella lähestymistavalla, kuin on tehty uuden rakennuksen energiatehokkuudesta sääntelevän asetuksen 4 §:ssä. Lisäksi esityksen 38 §:n sisältyvään asetuksenantovaltuuteen on ehdotettu lisättävän maininta ilmastoselvityksen päivittämisestä, josta voitaisiin antaa tarvittaessa tarkempia säännöksiä asetuksella.

Materiaaliselosteen laajuus on ehdotuksen mukaan säädettävä pääpiirustustasoon. Tämä on tarkoitus ottaa asetusvalmistelussa huomioon. Lisäksi on alustavasti suunniteltu, että rakennuksen ilmastoselvityksasetuksen ja materiaaliselosteasetuksen voisi lausuntopalautteen perusteella yhdistää.

## **9 Voimaantulo**

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1.1.2025 yhtä aikaa rakentamislain kanssa.

## **10 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys**

### **10.1 Kansanvaltaisuus ja oikeusvaltioperiaate**

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

Osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia säännellään Suomea koskevissa sopimuksissa ja direktiiveissä. Niistä mainittakoon Euroopan neuvoston ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi tehty yleissopimus (EIS), YK:n Euroopan talouskomission tiedonsaantia, yleisön osallistumisoikeutta sekä muutoksenhaku- ja vireillepano-oikeutta koskeva niin sanottu Århusin yleissopimus (SopS 122/2004), ympäristövaikutusten arviointia koskeva YVA-direktiivi (2011/92/EU) ja tiettyjen suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arviointia koskeva SOVA-direktiivi (2001/42/EY). Euroopan neuvoston ihmisoikeussopimus on saatettu Suomessa voimaan 23.5.1990 (SopS 19/1990). Århusin sopimus on saatettu voimaan lailla (767/2004) ja asetuksella (866/2004). Århusin sopimuksen sihteeristö on julkaissut oikeudellisesti sitomattomat soveltamisohjeet. Sopimuksen voimaansaattamisen yhteydessä tehtiin joita-

kin lainsäädäntömuutoksia, mutta pääsääntöisesti Suomen voimassaolevan lainsäädännön katsottiin täyttävän sopimusveloitteet. Kaavoituksen kannalta HTT Eija Mäkinen nostaa Århusin sopimuksesta esiin erityisesti laajahkon muutoksenhaku- ja vireillepano-oikeuden sekä sen, että tiedonsaanti, osallistumisoikeudet ja muutoksenhakuoikeus kuuluvat yhteen.<sup>16</sup> Århusin sopimus sitoo sen hyväksyneitä valtioita suoraan. Sopimuksesta tai EU-oikeudesta ei voida kuitenkaan Mäkisen mukaan johtaa ehdotonta muutoksenhaku- ja vireillepano-oikeutta kaikille. Asiasta voidaan päättää kansallisesti ottamalla huomioon Århusin sopimuksen artiklat 9(2) ja 9(3) ja niihin sisältyvät tavoitteet. Esimerkiksi yhteisöjen valitusoikeuden osalta voidaan kansallisesti määritellä sen käyttämisen rajaehdot. Perustuslakivaliokunta ei ole toistaiseksi ottanut nimenomaisesti kantaa kunnallisvalituksen erottamattomuuteen osana kunnallista itsehallintoa. Sen sijaan perustusvaliokunta arvioi, ettei maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jolla vähäisiä asemakaavoja koskeva valitusoikeus muutettiin asianosaisuuteen perustuvaksi, loukannut kunnallista itsehallintoa (PeVL 33/2006 vp).

## 10.2 Osallistumisoikeudet

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

## 10.3 Vastuu ympäristöstä

Euroopan unionin perusoikeuskirjan (2000/C 364/01) 37 artiklan mukaan ympäristönsuojelun korkea taso ja ympäristön laadun parantaminen on sisällytettävä unionin poliitikkoihin ja varmistettava kestävä kehityksen periaatteen mukaisesti. Perusoikeuskirjan omistusoikeutta koskeva artiklan 17.1 säännös kuuluu vuorostaan: ”Jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata siitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädettyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä. Omaisuuden käyttöä voidaan säännellä lailla siinä määrin kuin se on yleisen edun mukaan välttämätöntä”.

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

Oikeuskirjallisuudessa on arvioitu ympäristöperusoikeuteen sisältyvän vastuun ilmenevän erityisesti yksilöllisten vapausoikeuksien ekologisina rajoina. Samalla ”julkisen vallan turvaamisvelvoite sekä menettelylliset ympäristöoikeudet ilmentävät ihmis- ja perusoikeusjärjestelmän antamaa itseisarvoista suojaa luonnolle ja ympäristölle”.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Eija Mäkinen: Asemakaavoitus ja asianosaisperusteinen valitusoikeus. Ympäristöministeriön julkaisuja 2019:27, s. 20 – 23.

<sup>17</sup> Tapio Määttä: Ympäristö eurooppalaisena ihmis- ja perusoikeutena: kohti ekososiaalista oikeusvaltiota. Teoksessa Liisa Nieminen (toim.): Perusoikeudet EU:ssa (2001), s. 314–315.



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

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

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

Ilmastonmuutoksen hillitsemisessä voidaan katsoa olevan erityisen vahva tulevien sukupolvien oikeuksien näkökulma, sillä ilmastonmuutoksen eteneminen ja maapallon keskilämpötilan kohoaminen ovat uhka maapallon tulevaisuudelle ja siitä kärsisivät erityisesti tulevat sukupolvet. Tästä näkökulmasta ilmastonmuutos koskettaa erityisen paljon nykyisiä lapsia ja nuoria sekä vielä syntymättömiä sukupolvia. Taustalla on ajatus, että ihmisellä on oikeus terveelliseen ja rikkaaseen elämään sopusoinnussa luonnon ja ympäristön kanssa.

Suomea sitoo Euroopan unionin jäsenvaltiona Pariisin ilmastopöytäkirjaan ja siihen sisältyvä hiilineutraalisuustavoite. Eurooppa pyrkii olemaan netto-nollapäästöinen vuonna 2050. Sanna Marinin hallitusohjelman mukaan hallitus toimii tavalla, jonka seurauksena Suomi on hiilineutraali vuonna 2035. Uusi laki sisältäisi lukuisia säännöksiä ilmastonmuutoksen hillinnästä. Säännökset toteuttavat osaltaan perustuslain ympäristöperusoikeutta ja kohdistuvat alueidenkäytön suunnitteluun ja rakentamiseen.

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

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

#### **10.4 Oikeusturva**

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

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

*Ponsi*

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

1.

## Laki

### rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti:

muutetaan rakentamislain (751/2023) 38 §, 39 §:n 2 ja 3 momentti, 42 §:n 1 momentin 4-kohta, 56 §, 61 §, 62 §, 82 §:n 4 momentti, 83 §:n 3 momentti, 86 §:n 4 momentti, 95 §, 179 §, 181 ja 182 §

lisätään 17 §:ään uusi 5 momentti, uusi 43 a ja 43 b §, uusi 68 a §, 82 §:ään uusi 3 momentti, 86 §:ään uusi 3 momentti ja 183 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

#### 17 §

##### *Rakennusjärjestys*

---

Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida muuttaa, mitä 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

#### 38 §

##### *Rakennuksen vähähiilisyys*

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. Jos rakennustyön aikana on 117 §:n 1 momentin mukaisesti poikettu suunnitelmasta, on ilmastaselvitys päivitettävä tehtyjen muutosten osalta. Ilmastaselvitystä ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei koske tämän pykälän 3 momentin mukaisesti raja-arvo vaatimus.

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

Rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa. Raja-arvot koskevat seuraavia uusia rakennuksia:

- 1) rivitalo;
- 2) asuinkerrostalo;
- 3) toimistorakennus, terveyskeskus;
- 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria, näytellyhalli;
- 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti, hoitolaitos;
- 6) opetusrakennus ja päiväkoti;
- 7) liikuntahalli; sekä
- 8) sairaala.

Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen, eivätkä ne sisällä rakennuspaikan hiilijalanjälkeä eikä rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä. Raja-arvoja annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain 29 §:n mukaisen olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa.

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

## 39 §

### *Rakennuksen elinkaariominaisuudet*

---

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että sellaiselle uudelle rakennukselle, jolle on laadittava 38 §:n tarkoittamalla tavalla ilmastaselvitys, laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä rakennuksen sisältämistä uusista ja hyödynnettävistä materiaaleista ja tuotteista pääpiirustustasoisena. Jos rakennustyön aikana on 117 §:n mukaisesti poikettu suunnitelmasta, on materiaaliseloste päivitettävä tehtyjen muutosten osalta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

---

2) rakennuksen materiaaliselosteen laatimisesta, päivittämisestä, käytettävistä tiedoista, sisällöstä, tulosten raportoinnista ja selosteen säilyttämisestä.

## 42 §

### *Rakentamislupa*

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

---

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä, pois lukien tilapäinen tapahtumarakenne;

## 43 a §

### *Puhtaan siirtymän sijoittamislupa*

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettuja puhtaan siirtymän teollisuushankkeita ovat:

1) energiatuotantolaitos, joka tuottaa energiaa uusiutuvalla energialla, pois lukien tuuli- ja aurinkovoimalaitos;

2) uusiutuvaan energiaan tai sähköistämiseen perustuvia fossiilisten polttoaineiden tai raaka-aineiden käyttöä korvaavia teollisuuden hanke;

3) vedyn valmistus ja hyödyntäminen, lukuun ottamatta vedyn valmistusta fossiilisista polttoaineista;

- 4) hiilidioksidin talteenotto, hyödyntäminen ja varastointi;
- 5) akkutehdas ja akkumateriaalien valmistus, talteenotto ja uudelleenkäyttö;
- 6) Euroopan nettonollateknologiatuotteiden valmistusekosysteemiä vahvistavasta toimenpidekehyksestä annetun EU:n asetuksen artiklojen 8a ja 8b mukaisille alueille sijoitettava jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointi;

7) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2001, annettu 11 päivänä joulukuuta 2018, uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä (RED III) 1 artiklan 9 a-kohdan mukaisilla uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueilla tapahtuva, rakentamislupaa edellyttävä 16–16 e artiklojen mukainen rakentaminen pois lukien tuuli- ja aurinkovoima.

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

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaikutukset on selvitettävä noudattaen, mitä alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetään.

Sijoittamisluvan edellytyksistä säädetään rakentamislain 44, 45 ja 46 §:ssä.

#### 43 b §

##### *Rakennusluvun myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista*

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

#### 56 §

##### *Purkamisluvan edellytykset*

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

Rakennuksen saa purkaa, jos kaava, joka ei ole vanhentunut, sallii purkamisen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Kaavoittamattomalla alueella rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

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

2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; tai

3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

Kunnanvaltuusto voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

1) rakennus on kunnan omistuksessa;

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

3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen;

4) rakennuksella ei ole enää kulttuurihistoriallista arvoa; ja

5) rakennus ei ole valtakunnallisesti merkittävä.

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

#### 61 §

### *Rakentamislupahakemus*

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

1) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan;

2) rakennuksen rakennussuunnitelmien laadinnassa tehty pääpiirustustasoinen suunnitelma-malli tai tiedot koneluettavassa muodossa tai muun kuin rakennuksen osalta selvitys rakennus-kohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen;

3) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa.

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

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

2) energiaselvitys;

3) ilmastaselvitys;

4) materiaaliseloste;

5) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;

6) selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke;

7) muu kuin edellä 2 momentin 1–6 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja sel-vitysten sisällöstä ja esitystavasta sekä tietomallimuotoisista suunnitelmista ja tietojen konelu-ettavan muodon sisällöstä ja esitystavasta.

### 62 §

#### *Sijoittamislupahakemus*

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

### 68 a §

#### *Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömi- sestä*

Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa.

Lupahakemuksen käsittelyn viivästyminen on kunnan palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen viikolta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta. Palautusta on vaadittava viimeistään kuukauden kuluessa loppukatselmuksen toimittamisesta. Kunta voi taksassa päättää tätä suuremmasta seuraamuksesta.

Kunnan on korvattava rakentamisluvan hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko noudat-taen, mitä vahingonkorvauslaissa (412/1974) säädetään.

Tarkempia säännöksiä määräajan laskemisesta voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella.

#### 69 §

##### *Erityissuunnitelman toimittaminen*

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

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että 1 momentissa tarkoitettu, rakennuskohdetta koskeva erityissuunnitelma ja sitä vastaava suunnittelussa tehty suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee. Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia toimitettua erityissuunnitelmaa täydennettäväksi.

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

#### 82 §

##### *Suunnittelutehtävän vaativuusluokat*

---

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

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

#### 83 §

##### *Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset*

---

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

#### 86 §

##### *Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat*

---

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

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

#### 95 §

### *Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu*

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi nimetä rakennuskohteen toteutusta varten päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä.

Rakentamishankkeen päävastuullinen toteuttaja voi olla vaiheittain vaihtuva. Rakentamishankkeessa voi olla kerrallaan vain yksi päävastuullinen toteuttaja.

Päävastuullisen toteuttajan on koordinoitava sopimuksessa sovitulla tavalla rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttaminen suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta oman suorituksensa, käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppanien osalta.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta, että päävastuullinen toteuttaja varmistaa olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen rakennushankkeessa.

### 179 §

#### *Valitusoikeus rakentamisluvasta*

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

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

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

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

### 181 §

#### *Valitusoikeus toteuttamisluvasta*

Valitusoikeus erillisellä päätöksellä ratkaistavasta toteuttamisluvasta on:

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



182 §

*Valitusoikeus purkamisluvasta*

Valitusoikeus purkamisluvasta on:

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

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

183 §

*Valitusoikeus maisematyöluvasta*

---

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

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025.

## 2.

# Laki

## alueidenkäyttölain muuttamisesta

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

### 57 §

#### *Asemakaavamääräykset*

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

---

### 188 a §

*Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittävää kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä*

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

### 197 §

#### *Suhde muuhun lainsäädäntöön*

Kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 5 luvussa säädetään. Muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

---

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025.

### 3.

## Laki

### ympäristönsuojelulain 156 b §:n muuttamisesta

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

#### 156 b §

##### *Perustason puhdistusvaatimuksen toimeenpano muulla alueella*

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

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025.

## 4.

### **Laki**

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti:

*muutetaan* laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta (768/2023) seuraavasti:

#### 7 §

*Soveltamisalan rajausta ja suhde muuhun lainsäädäntöön*

-----  
Tämän lain mukaista ympäristöarviointia vastaavasta ympäristövaikutusten arvioinnista kaa-  
vojen laatimisen yhteydessä säädetään alueidenkäyttölaissa (132/1999).  
-----

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025.

Helsingissä x.x.20xx

**Pääministeri**

**Etunimi Sukunimi**

..ministeri Etunimi Sukunimi

1.

## Laki

### rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti:

*muutetaan* rakentamislain (751/2023) 38 §, 39 §:n 2 ja 3 momentti, 42 §:n 1 momentin 4-kohta, 56 §, 61 §, 62 §, 82 §:n 4 momentti, 83 §:n 3 momentti, 86 §:n 4 momentti, 95 §, 179 §, 181 ja 182 §

*lisätään* 17 §:ään uusi 5 momentti, uusi 43 a ja 43 b §, uusi 68 a §, 82 §:ään uusi 3 momentti, 86 §:ään uusi 3 momentti ja 183 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki (rakentamislaki)*

*Ehdotus*

17 §

17 §

*Rakennusjärjestys*

*Rakennusjärjestys*

Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida muuttaa, mitä 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

38 §

38 §

*Rakennuksen vähähiilisyys*

*Rakennuksen vähähiilisyys*

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

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että *uusi* rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. *Jos rakennustyön aikana on 117 §:n 1 momentin mukaisesti poikettu suunnitelmasta, on ilmastaselvitys päivitettävä tehtyjen muutosten osalta.* Ilmastaselvitystä ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei koske tämän pykälän 3 momentin mukaisesti raja-arvovaatimus.

Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyden arviointimenetelmää sekä kansallisen

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

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoituksittain säädettyä raja-arvoa. *Tämä ei kuitenkaan koske sellaista uutta rakennusta, jota ei 37 §:n mukaan ole suunniteltava ja rakennettava lähes nolla-energiarakennukseksi eikä erillispientaloa tai laajamittaisesti korjattavaa rakennusta*. Uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen.

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

39 §

*Rakennuksen elinkaariominaisuudet*

päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.

Rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoituksittain säädettyä raja-arvoa. *Raja-arvot koskevat seuraavia uusia rakennuksia:*

1) rivitalo;

2) asuinkeuhkotalo;

3) toimistorakennus, terveyskeskus;

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

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

6) opetusrakennus ja päiväkotit;

7) liikuntahalli; sekä

8) sairaala.

Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen, *eivätkä ne sisällä rakennuspaikan hiilijalanjälkeä eikä rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä*. Raja-arvoja *annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain 29 §:n mukaisen olennaisen teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa*.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista *ja arvioinnin tulosten raportoinnista* sekä ilmastaselvityksen laatimisesta *ja päivittämisestä*.

39 §

*Rakennuksen elinkaariominaisuudet*

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

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

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

42 §

*Rakentamislupa*

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

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että sellaiselle uudelle rakennukselle, jolle on laadittava 38 §:n tarkoittamalla tavalla ilmastaselvitys, laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä rakennuksen sisältämistä uusista ja hyödynnettävistä materiaaleista ja tuotteista pääpiirustustasoisena. Jos rakennustyön aikana on 117 §:n mukaisesti poikettu suunnitelmasta, on materiaaliseloste päivitettävä tehtyjen muutosten osalta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

2) rakennuksen materiaaliselosteen laatimisesta, päivittämisestä, käytettävistä tiedoista, sisällöstä, tulosten raportoinnista ja selosteen säilyttämisestä.

42 §

*Rakentamislupa*

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä, pois lukien tilapäinen tapahtumarakenne;

43 a §

*Puhtaan siirtymän sijoittamislupa*

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettuja puhtaan siirtymän teollisuushankkeita ovat:

1) energiatuotantolaitos, joka tuottaa energiaa uusiutuvalla energialla, pois lukien tuuli- ja aurinkovoimalaitos;

2) uusiutuvaan energiaan tai sähköistämiseen perustuvia fossiilisten polttoaineiden tai raaka-aineiden käyttöä korvaavia teollisuuden hanke;

3) vedyn valmistus ja hyödyntäminen, lukuun ottamatta vedyn valmistusta fossiilisista polttoaineista;

4) hiilidioksidin talteenotto, hyödyntäminen ja varastointi;

5) akkutehdas ja akkumateriaalien valmistus, talteenotto ja uudelleenkäyttö;

6) Euroopan nettonollateknologiatuotteiden valmistusekosysteemiä vahvistavasta toimintapidekehyksestä annetun EU:n asetuksen artiklojen 8a ja 8b mukaisille alueille sijoittuva ja lostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointi;

7) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2001, annettu 11 päivänä joulukuuta 2018, uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä (RED III) 1 artiklan 9 a-kohdan mukaisilla uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueilla tapahtuva, rakentamislupaa edellyttävä 16–16 e artiklojen mukainen rakentaminen pois lukien tuuli- ja aurinkovoima.

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

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaikutukset on selvitettävä noudattaen, mitä alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetään.

Sijoittamisluvan edellytyksistä säädetään rakentamislain 44, 45 ja 46 §:ssä.



43 b §

*Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaaon laatimista ja tontin lohkomista*

*Alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentista poiketen rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.*

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.

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

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

56 §

*Purkamisluvan edellytykset*

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

*Rakennuksen saa purkaa, jos kaava, joka ei ole vanhentunut, sallii purkamisen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Kaavoittamattomalla alueella rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.*

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

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

2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; tai

3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

*Kunnanvaltuusto voi myöntää luvan asema-kaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:*

1) rakennus on kunnan omistuksessa;

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

3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen;

4) rakennuksella ei ole enää kulttuurihistoriallista arvoa; ja

5) rakennus ei ole valtakunnallisesti merkittävä.

## 61 §

*Rakentamislupahakemus*

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

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

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

## 61 §

*Rakentamislupahakemus*

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

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

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

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

- 1) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 2) energiaselvitys;
- 3) ilmast selvitys;
- 4) materiaaliseloste;
- 5) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 6) selvitys rakennuksen kunnosta toimenpi-dealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke;
- 7) muu kuin edellä 2 momentin 1–6 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

*Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia hakijaa täydentämään 1 ja 2 momentissa tarkoitettun liitteen tai toimittamaan*

62 §

*Sijoittamislupahakemus*

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

62 §

*Sijoittamislupahakemus*

*muun lupahakemuksen ratkaisemisen kannalta olennaisen selvityksen.*

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

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

68 a §

*Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä*

*Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa.*

*Lupahakemuksen käsittelyn viivästyisestä on kunnan palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen viikolta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta. Palautusta on vaadittava viimeistään kuukauden kuluessa loppukatselmuksen toimittamisesta. Kunta voi taksassa päättää tätä suurommasta seuraamuksesta.*

*Kunnan on korvattava rakentamisluvan hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko noudattaen, mitä vahingonkorvauslaissa (412/1974) säädetään.*

*Tarkempia säännöksiä määräajan laskemisesta voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella.*

## 69 §

## 69 §

*Erityissuunnitelman toimittaminen**Erityissuunnitelman toimittaminen*

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

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

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

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

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että *1 momentissa tarkoitettu*, rakennuskohdetta koskeva erityissuunnitelma ja sitä vastaava suunnittelussa tehty suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee. *Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia toimitettua erityissuunnitelmaa täydennettäväksi.*

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

## 82 §

## 82 §

*Suunnittelutehtävän vaativuusluokat**Suunnittelutehtävän vaativuusluokat*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä.

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

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

## 83 §

## 83 §

*Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset**Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset*

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

86 §

*Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä.

95 §

*Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu*

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi nimetä rakennuskohteen toteutusta varten päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä. Rakentamishankkeessa voi olla vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja.

Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.

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

86 §

*Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat*

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

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

95 §

*Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu*

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi nimetä rakennuskohteen toteutusta varten päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä.

Rakentamishankkeen päävastuullinen toteuttaja voi olla vaihteittain vaihtuva. *Rakentamishankkeessa voi olla kerrallaan vain yksi päävastuullinen toteuttaja.*

Päävastuullisen toteuttajan on koordinoitava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttaminen suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on

## 179 §

## Valitusoikeus rakentamisluvasta

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

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

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

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyillä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamis-

vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta. *Päävastuullinen toteuttaja ei vastaa alihankkijan suorituksesta.*

*Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta, että päävastuullinen toteuttaja varmistaa olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen rakennushankkeessa.*

## 179 §

## Valitusoikeus rakentamisluvasta

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

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

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

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

lupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointineettelystä annettua lakia.

181 §

*Valitusoikeus toteuttamisluvasta*

Valitusoikeus erillisellä päätöksellä ratkaisu tavasta toteuttamisluvasta on:

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

182 §

*Valitusoikeus purkamisluvasta*

Valitusoikeus purkamisluvasta on:

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

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

181 §

*Valitusoikeus toteuttamisluvasta*

Valitusoikeus erillisellä päätöksellä ratkaisu tavasta toteuttamisluvasta on:

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

182 §

*Valitusoikeus purkamisluvasta*

Valitusoikeus purkamisluvasta on:

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

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

*Voimassa oleva laki (rakentamislaki)*

*Ehdotus*

183 §

183 §

*Valitusoikeus maisematyöluvasta*

*Valitusoikeus maisematyöluvasta*

---

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

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

---

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-  
kuuta 2025.

---



## 2.

### Laki

#### alueidenkäyttölain muuttamisesta

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

*Voimassa oleva laki (alueidenkäyttölaki)*

*Ehdotus*

57 §

57 §

*Asemakaavamääräykset*

*Asemakaavamääräykset*

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

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

188 a §

188 a §

*Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittävää kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä*

*Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittävää kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä*

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

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

197 §

197 §

*Suhde muuhun lainsäädäntöön*

*Suhde muuhun lainsäädäntöön*

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

Kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on *sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 5 luvussa*

*Voimassa oleva laki (alueidenkäyttölaki)*

*Ehdotus*

muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava luonnonsuojelulakia.

*säädetään. Muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-  
kuuta 2025.

### 3.

## Laki

### ympäristönsuojelulain 156 b §:n muuttamisesta

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

*Voimassa oleva laki (ympäristönsuojelulaki)*      *Ehdotus*

156 b §

*Perustason puhdistusvaatimuksen toimeenpano muulla alueella*

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

1) rakennetaan vesikäymälä tai tehdään vesi- ja viemäri-laitteistoja koskeva *luvanvarainen* korjaus- ja muutostyö, jossa järjestelmä uusitaan tai kokonaisuudessaan korjataan; tai

2) tehdään rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva rakennuslupaa edellyttävä korjaus- ja muutostyö.

156 b §

*Perustason puhdistusvaatimuksen toimeenpano muulla alueella*

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

1) rakennetaan vesikäymälä tai tehdään vesi- ja viemäri-laitteistoja koskeva korjaus- ja muutostyö, jossa järjestelmää uusitaan tai kokonaisuudessaan korjataan; tai

2) tehdään rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva *rakentamislupaa* edellyttävä korjaus- ja muutostyö.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-  
kuuta 2025.

## 4.

### Laki

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti:  
*muutetaan* laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta (768/2023) seuraavasti:

*Voimassa oleva laki (ympäristönsuojelulaki)*     *Ehdotus*

7 §

7 §

*Soveltamisalan rajaus ja suhde muuhun lainsäädäntöön*

*Soveltamisalan rajaus ja suhde muuhun lainsäädäntöön*

-----  
Tämän lain mukaista ympäristöarviointia vastaavasta ympäristövaikutusten arvioinnista kaavojen laatimisen yhteydessä säädetään alueidenkäyttölaissa (132/1999) sekä vesienhoitosuunnitelman ja merenhoitosuunnitelman sekä niiden toimenpideohjelmien laatimisen yhteydessä vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetussa laissa (1299/2004).  
-----

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

-----  
Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-  
kuuta 2025.  
-----