

# Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025

Mikä muuttuu?

Ville Wartiovaara, vastaava lakimies

# Rakentamislaki hyväksyttiin eduskunnassa 1.3.2023

- Rakentamislaki ja siihen liittyvät liitelait hyväksyttiin 1.3.2023 (HE139/2022, RakL 751/2023) - uudistustyö aloitettu 2018 - jakautui keväällä -22
  - Korvataan maankäyttö- ja rakentamislain rakentamista koskeva osio.
  - Samalla nykyisen MRL:n maankäyttöä koskevan osion nimeksi tulee alueidenkäyttölaki (Alueidenkäyttölaki 752/2023).
  - Lait vahvistettiin 21.4.2023. Lait voimaan 1.1.2025.
  - Lakien nojalla tullaan antamaan noin 40 asetusta - asetusten valmistelu on kesken
- Eduskunta hyväksyi noin 50 muutosta hallituksen esityksen pykäliin eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnön pohjalta.
  - Paljon kritikkiä YM:lle valmistelusta

# Avataanko rakentamislaki tällä hallituskaudella?

- PM Petteri Orpon hallitusohjelman kirjaus rakentamislaiosta:
- ”Hallitus korjaa säädettyä rakentamislakia niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy sekä päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Määritellään lakiin rakennuslupien käsittelyaikatakuu.
- Korjataanko voimaantulevaa lakia täsmäkorjauksin vai avataanko kunnolla?

# Rakentamislaki pääkohtia

# Merkittävimmät muutokset nykytilaan

- Ilmastonmuutosta torjutaan ja kestäväää rakentamista edistetään uusilla selvityksillä
- Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyydelle pätevyysrekisteri
- Päävastuullinen toteuttaja - uusi termi ja tehtävä lakiin
- Tietomalleja koskevilla vaateilla edistetään digitalisaatiota
- Rakennusluvasta tulee rakentamislupa, luovutaan toimenpideluvista
- Asuinhuoneisiin tulee johtaa suoraan luonnonvaloa
- Käyttötarkoituksenmuutoksia helpotetaan
- Valitusoikeudet rakentamisluvasta laajenevat
- Kaavoituksen digitalisaatiota edistetään

# Rakentamislaki pykäläteksti (95§) sisältö

- Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi nimetä rakennuskohteen toteutusta varten päävastuullisen toteuttajan.
- Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä.
- Rakentamishankkeessa voi olla vaiheittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja.
- Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteet toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakentamistavan mukaisesti.
- Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.
- Lailla ei ole vaikutusta suunnitteluvastuisiin rakennushankkeessa.
  - Mikäli tilaaja on laatinut suunnitelmat niin suunnitelmien tulee täyttää rakentamislaisissa määrätyt olennaiset tekniset vaatimukset.
- **Lain mukaan nimeäminen ei vaikuta osapuolten sopimusvastuisiin**

# Vähähiilisyys korjausrakentamisessa

- Ilmastaselvitys (ml. Materiaaliseloste) tulee lähtökohtaisesti tehdä myös korjausrakentamisen yhteydessä kun tehdään olemassa olevaan rakennukseen laajamittainen korjaus.
  - Ei jos energiatehokkuutta ei ole parannettava korjaustyön yhteydessä.
  - Ei velvoitetta laatia, jos tehdään esimerkiksi putkiremontti
  - Tulee laatia kun korjataan rakennuksen yläpohjaa, julkisivua tai ikkunoita.
  - Ilmastaselvitys on tehtävä kun olemassa oleva rakennus puretaan

# Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys 16§

- Rakentamis- tai purkamislupaa haettaessa on esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys
  - Esitettävä arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määrästä.
  - Selvitystä ei edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen.
  - Uuden rakennuksen rakentamishankkeessa, johon ei sisälly purkamista, on ilmoitettava arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä.
- Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua
  - Esitettävä tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purku-jätteiden määrästä, toimituspaikoista ja käsittelystä.
- Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan.
  - Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen sisällöstä, laadinnasta ja tietojen ilmoittamisesta.



# Purkamisluvan edellytykset 56§ - eduskunta muutti pykälätekstiä

- 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.
- RT:n huomio: Yllä kursiiivilla olevaa tekstiä on muotoiltu eduskuntakäsittelyssä. Jää epäselväksi miten sellaiset alueet, jotka ovat menettäneet arvonsa, arvioidaan käytännössä.

# RYTJ-laki pähkinänkuoressa

- Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä ja maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 140/2022 vp).
  - Voimaan 1.1.2024.
- SYKE vastaa tietojärjestelmän perustamisesta, ylläpidosta ja kehittämisestä
- Sisältää kaksi tietovarantoa:
  - Kuntien kaavatiedot (5v siirtymäaika)
  - Rakennuksia koskevat tiedot
    - Tietosisältöä koskevat vaatimukset rakentamislaita

# Asetusten valmistelun tilanne

# Asetusten valmistelun tilanne

- **Asetus rakennuksen hiilijalanjäljen laskentamenetelmästä ja asetus rakennuksen materiaaliselosteesta**
  - Alan toimijat ja YM eivät päässeet yksimielisyyteen asetuksesta hiilijalanjäljen laskentamenetelmästä ja valmistelu jatkuu syksyn aikana
  - YM päätyi yhdistämään materiaaliselosteen ilmastaselvitykseen
  - Kiistaa velvoitteesta päivittää ilmastaselvitys rakennuksen valmistuttua
  - RT:n edustajat Pekka Vuorinen RTT ja Jani Kemppainen TRT
- **Asetus rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvosta**
  - Ympäristöministeriön mukaan raja-arvo tullaan asettamaan kun laskentamenetelmä on valmistunut
  - RT:n edustajat Pekka Vuorinen RTT ja Jani Kemppainen TRT
- **Asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä**
  - Asetusluonnos valmisteilla
  - Tulossa lausunolle
  - RT:n edustaja Juha Laurila RTT

# Asetusten valmistelun tilanne

- **Asetus rakennuksen tietomallista - suunnitelmamalli ja toteumamalli**
  - Valmistelu käynnistetty
  - Alustavaa tietoa:
    - Tietomallivaatimus lupavaiheessa on pääsuunnittelutasoinen (rakennuspiirustukset pääpiirteittäin)
    - Muut tiedot kuten esim. vesi- ja viemärisuunnitelmat toimitettava ennen kuin työ aloitetaan
    - Tietomallipohjaiset suunnitelmat tulee päivittää ja toimittaa rakennusvalvonnalle ennen loppukatselmusta (toteumamalli)
  - RT:n edustaja Jani Kemppainen TRT
- **Asuntosuunnitteluasetus - asetus asuin-, majoitus ja työtiloista**
  - Käynnistyskokous YM:ssä 29.8.2023
  - Muutos asetukseen koskien luonnonvalon pääsyä asuinhuoneistoon
  - Asuin- ja majoitustoiminnan määrittely ns. airbnb-kysymys
  - RT:n edustaja Anu Kärkkäinen