

Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi rakentamislaki. Voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaisiin kumoamalla siitä rakentamista koskevat luvut ja muuttamalla sen nime alueidenkäyttölaiksi. Uudella rakentamislalla parannettaisiin sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi sekä rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi. Päävastuullisen toteuttajan vastuuta koskevilla uusilla säännöksillä tähdättäisiin rakentamishankkeen laadukkaaseen toteutukseen. Rakentamista varten tarvittavien lupien rajausta täsmennettäisiin ja lupavelvoitetta supistettaisiin.

Rakennuslupa ja toimenpidelupa korvattaisiin yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Lupaa edellyttävien rakentamishankkeiden kynnystä nostettaisiin. Rakentamislupavaiheessa laadittaisiin ilmastaselvitys rakennuksen vähähiilisydestä käyttäen hyväksi rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää ja kansallista päästötietokantaa. Kiertotaloutta edistettäisiin korostamalla rakennukselta vaadittavia elinkaariominaisuuksia. Rakennus- ja purkumateriaalien hyödyntämistä vahvistettaisiin purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksellä.

Valtakunnallisen rakennetun ympäristön digitaalisen tietojärjestelmän aikaansaamiseksi lupaprosessi perustuisi tietomalleihin. Suunnitteluvaiheen suunnitelmamalli mahdollistaisi myös lisätyn todellisuuden käyttämisen rakentamislupien yhteydessä. Loppukatselmuksen yhteydessä luovutettava toteumamalli antaisi perustan luotettavalle digitaaliselle tallennukselle sekä rakennetun ympäristön ajantasaiselle tietojärjestelmälle, jota voitaisiin hyödyntää rakennuksen korjaus- ja muutostöissä.

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 tiedonhallinnalle.

Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat muutettaisiin vastaamaan paremmin käytäntöä. Ympäristöministeriön valtuuttama toimielin tutkisi suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyden, kun kysymyksessä on tavanomainen, vaativa, erittäin vaativa tai poikkeuksellisen vaativa tehtävä. Pätevyysvaatimusten tulkinta yhtenäistyisi eikä paikallisella lupaviranomaisella olisi enää tarvetta arvioida todistuksilla osoitettua ja rekisteröityä pätevyyttä. Lupaviranomainen voisi kuitenkin edelleen ottaa huomioon yksittäisen hankkeen erityispiirteet arvioidessaan henkilön kelpoisuutta tehtävään.

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi myös rakennuksen energiatodistuksesta annettua lakia, pelastuslakia, asuntokauppalakia, sähköisen viestinnän palveluista annettua lakia, jätelakia, rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä auto- ja ohjausjärjestelmillä annettua lakia, uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annettua lakia, rakennusperinnön suojelemisesta annettua lakia, kiinteistönmuodostamislakia, kiinteistörekisterilakia, kunnan kiinteistöinsinööristä annettua lakia, maa-ainelakia, ulkoilulakia, liikennejärjestelmästä ja maanteistä

annettua lakia, ratalakia, viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annettua lakia, rikoslakia ja eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annettua lakia. Niihin tehtäisiin lähinnä lakitekniisiä korjauksia.

Esitys liittyy valtion vuoden 2023 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	7
1 Asian tausta ja valmistelu	7
1.1 Tausta	7
1.2 Valmistelu	8
2 Nykytila ja sen arviointi.....	11
2.1 Yleistä	11
2.1.1 Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulon jälkeen tapahtuneita ja voimistuneita toimintaympäristön muutoksia.....	11
2.1.2 EU-lainsäädäntö.....	12
2.1.3 Suunnittelutarveratkaisut.....	12
2.2 Digitalisaatio	13
2.3 Muutoksenhaku.....	15
2.4 Rakentaminen.....	15
2.4.1 Yleistä	15
2.4.2 Rakentaminen asemakaava-alueella.....	17
2.4.3 Rakentamisen lupajärjestelmä ja rakennusvalvonta.....	18
2.4.4 Poikkeaminen.....	20
2.4.5 Muutoksenhaku.....	21
2.4.6 Rakentamisen laatu	21
2.4.7 Vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet nykylainsäädännössä.....	22
2.4.8 Rakennussuojelu	23
3 Tavoitteet.....	26
3.1 Yleiset tavoitteet	26
3.2 Rakentaminen.....	27
3.2.1 Rakennuksen vähähiilisyys	27
3.2.2 Rakennuksen elinkaariominaisuudet sekä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys	28
3.2.3 Digitaalisuus.....	29
3.2.4 Sujuvoittaminen	30
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	30
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	30
4.1.1 Digitalisaatio	30
4.1.2 Rakentaminen.....	31
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	37
4.2.1 Vaikutuksiin liittyvät epävarmuudet.....	37
4.2.2 Taloudelliset vaikutukset	37
4.2.2.1 Vaikutukset kotitalouksiin	37
4.2.2.2 Vaikutukset yrityksiin	46
4.2.2.3 Vaikutukset julkiseen talouteen	56
4.2.2.4 Vaikutukset kuntatalouteen.....	66
4.2.2.5 Vaikutukset kansantalouteen.....	68
4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	75
4.2.3.1 Vaikutukset kuntien tiedonhallintaan.....	75

4.2.3.2 Rakentaminen.....	76
4.2.4 Ympäristövaikutukset	83
4.2.4.1 Digitalisaatio	83
4.2.4.2 Rakentaminen.....	83
4.2.5 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset.....	93
4.3 Kokemukset muista maista	96
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	98
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	98
5.1.1 Rakentamisen ohjaus ja lupajärjestelmä	98
5.1.2 Vastuut	102
5.1.3 Laki rakennusperinnön suojelemisesta.....	102
5.1.4 Rakennuksen vähähiilisyys	102
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot	103
5.2.1 Rakentaminen.....	103
5.2.2 Vähähiilinen rakentaminen	118
5.2.3 Muutoksenhaku	119
6 Lausuntopalaute.....	119
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	127
7.1 Rakentamislaki.....	127
7.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	266
7.3 Laki rakennuksen energiatodistuksesta.....	272
7.4 Pelastuslaki.....	273
7.5 Asuntokauppalaki.....	274
7.6 Laki sähköisen viestinnän palveluista.....	274
7.7 Jätelaki	274
7.8 Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä.....	274
7.9 Laki uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä.....	275
7.10 Laki rakennusperinnön suojelemisesta.....	276
7.11 Kiinteistönmuodostamislaki.....	279
7.12 Kiinteistörekisterilaki.....	280
7.13 Laki kunnan kiinteistöinsinööristä	280
7.14 Maa-aineslaki	280
7.15 Ulkoilulaki	281
7.16 Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä.....	281
7.17 Ratalaki	282
7.18 Laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista	283
7.19 Rikoslaki	283
7.20 Laki eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta	283
8 Lakia alemman asteinen sääntely	284
9 Voimaantulo	287
10 Toimeenpano ja seuranta	288
11 Suhde muihin esityksiin.....	288
11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä.....	288

11.2 Suhde talousarvioesitykseen	289
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	289
12.1 Yleistä	289
12.2 Kansanvaltaisuus ja oikeusvaltioperiaate	290
12.3 Yhdenvertaisuus	291
12.4 Rikosoikeudellinen laillisuusperiaate	292
12.5 Yksityiselämän suoja	292
12.6 Osallistumisoikeudet	294
12.7 Omaisuuden suoja	294
12.8 Elinkeinovapaus	299
12.9 Vastuu ympäristöstä	299
12.10 Oikeusturva	301
12.11 Asetuksen antaminen ja lainsäädäntövallan siirtäminen	301
12.12 Kunnallinen ja muu alueellinen itsehallinto	303
12.13 Hallintotehtävän antaminen muulle kuin viranomaiselle	304
12.14 Laki rakennusperinnön suojelemisesta	304
LAKIEHDOTUKSET	307
Rakentamislaki	307
Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta	368
Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta	377
Laki pelastuslain muuttamisesta	378
Laki asuntokauppalain 7 luvun 7 §:n muuttamisesta	381
Laki sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n muuttamisesta	382
Laki jätelain 77 §:n muuttamisesta	383
Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain muuttamisesta	384
Laki uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista Laki hallinnollisista menettelyistä annetun lain muuttamisesta	386
Laki rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain muuttamisesta	388
Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta	390
Laki kiinteistörekisterilain 5 §:n muuttamisesta	393
Laki kunnan kiinteistöinsinööristä annetun lain 3 §:n muuttamisesta	394
Laki maa-aineslain 4 §:n muuttamisesta	395
Laki ulkoilulain 13 §:n muuttamisesta	396
Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain muuttamisesta	397
Laki ratalain muuttamisesta	400
Laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta	402
Laki rikoslain 48 luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta	403
Laki eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain muuttamisesta	404
LIITTEET	406
RINNAKKAISTEKSTIT	406
Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta	406

Laki rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta	422
Laki pelastuslain muuttamisesta	423
Laki asuntokauppalain 7 luvun 7 §:n muuttamisesta	428
Laki sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n muuttamisesta	429
Laki jätelain 77 §:n muuttamisesta	430
Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain muuttamisesta.....	431
Laki uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista Laki hallinnollisista menettelyistä annetun lain muuttamisesta	435
Laki rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain muuttamisesta	438
Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta	441
Laki kiinteistörekisterilain 5 §:n muuttamisesta	446
Laki kunnan kiinteistöinsinööristä annetun lain 3 §:n muuttamisesta	447
Laki maa-aineslain 4 §:n muuttamisesta	448
Laki ulkoilulain 13 §:n muuttamisesta	449
Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 17 §:n muuttamisesta	450
Laki ratalain muuttamisesta	454
Laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n (200/2005) muuttamisesta	457
Laki rikoslain 48 luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta	458
Laki eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain muuttamisesta.....	460

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja -asetus (895/1999) tulivat voimaan vuoden 2000 alussa. Sen jälkeen lakiin on tehty lukuisia muutoksia ja lisäyksiä. Viimeisimpiä merkittäviä muutoksia ovat olleet maakuntakaavojen vahvistamisvelvollisuuden poistaminen ja poikkeamisvallan siirtäminen kokonaisuudessaan kuntiin keväällä 2016 sekä kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittamiseen liittyvät muutokset keväällä 2017. Rakentamisen ohjauksen kannalta tärkeimmät muutokset ovat olleet olennaisiin teknisiin vaatimuksiin ja niiden asetustenantovaltuuksiin liittyvät muutokset 2013 ja 2017 sekä pätevyysvaatimuksia koskeva muutos 2014. Monia maankäyttö- ja rakennuslain alkuperäisiä sisällöllisiä tavoitteita voidaan pitää edelleen ajanmukaisina. Lain rakenne ja selkeys ovat kuitenkin kärsineet lukuisissa yksittäisiin näkökulmiin keskittyneissä uudistuksissa.

Toimintaympäristössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia maankäyttö- ja rakennuslain voimassa olon aikana ja myös näköpiirissä oleva kehitys haastaa uusiin toimiin. Tällaisia ilmiöitä ovat mm. ilmasto- ja energiakysymykset, aluerakenteen erilaistuminen, kaupungistuminen, liikumisen murros, digitalisaatio ja muutokset hallintorakenteissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi rakentamiseen vaikuttavat monet muut lait. Eri säädösten rooli tässä kokonaisuudessa kaippaa tarkistamista. EU:n lainsäädäntö vaikuttaa merkittävästi rakentamisen ohjaukseen erityisesti energiatehokkuuden ja rakennustuotteiden kelpoisuuden osoittamisen osalta.

Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on hiilineutraali yhteiskunta ja rakentamisen laadun parantaminen. Yhtenä keinona tämän tavoitteen saavuttamiseksi on hallitusohjelmaan kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain uudistus. Hallitusohjelmassa todetaan maankäyttö- ja rakennuslain osalta seuraavaa:

”Viedään maankäyttö- ja rakennuslain uudistus loppuun parlamentaarisisessa valmistelussa. Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Lisäksi on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen sosiaalinen ja taloudellinen kestävyys. Kuntien kaavamopoli ja kaavahierarkia säilytetään, kaavaprosessin sujuvuutta edistetään ja kuntien maapolitiikkaa vahvistetaan. Kaavoitus perustuu kattaviin vaikutusarvioihin. Alueiden käytön laillisuuden valvonta säilyy viranomaistoimintana vähintään nykytasolla. Ilmastomuutoksen torjunta otetaan huomioon niin kaavoituksessa, rakentamisessa kuin rakennuskannan ylläpidossa. Yhdyskuntarakenteen tulee tukea ilmastonmuutoksen sopeutumista sekä suosia kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä erityisesti kaupunkiseuduilla. Vaalitaan kulttuuriympäristöjä ja vahvistetaan luonnon monimuotoisuutta myös kaupunkiympäristössä. Parannetaan ihmisten osallistumismahdollisuuksia. Luodaan rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat. Edistetään kunnissa rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia”.

Rakentaminen

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän, suunnittelijoiden ja työnjohtajien tehtäviä ja valvontaa koskeva sääntely on nähty toisaalta vakiintuneena ja toimivan suhteellisen hyvin rakennusvalvontaviranomaiselle säädettyjen tehtävien kanssa rakentamisen laatua edistettäessä. Toisaalta on tiedostettu hankkeisiin ryhtyvien suuri kirjo ulottuen pientalorakennuttajista puhtaasti kaupalliselta pohjalta toimiviin ammattimaisiin toimijoihin. Korjausrakentamisessa korostuvat vuorostaan yksittäisten taloyhtiöiden rooli. Tulevaisuudessa lisäodotuksia tulee ilmastonmuutoksen hillinnästä, joka näkyy muun muassa rakentamisen ja korjaamisen elinkaaritarkasteluina ja rakennusmateriaaleille säädettävänä kiertotalousvelvoitteina.

Rakentamisen laatu kytketään usein yhteen rakentamisen vastuun kanssa. Vaikka laatu on oma asiakokonaisuutensa suhteessa siihen, miten vastuu laatupoikkeamisista lopulta määräytyy, on vastuiden selkeä määrittely omiaan vähentämään suunnittelun ja toteutuksen virheitä. Hallitusohjelman kirjauksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä parannetaan rakentamisen laatua ja valvontaa sekä selkeytetään vastuita. Rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle. Tämä pitää sisällään vastuun rakennusvirheistä ja niiden korjaamisesta.

1.2 Valmistelu

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen valmistelu käynnistettiin parlamentaarisesti keväällä 2018. Työ organisoitiin asettamalla työryhmä, parlamentaarinen seurantaryhmä ja laaja sidosryhmäfoorumi (ympäristöministeriön päätös 24.4.2018). Työryhmä nimitti kuusi valmistelujaostoa, joissa oli jäseninä ympäristöministeriön virkamiehiä ja pysyvinä asiantuntijoina sidosryhmäfoorumiin kuuluvien tahojen edustajia. Eduskuntavaalien jälkeen parlamentaarisen seurantaryhmän kokoonpano muuttui osittain (ympäristöministeriön päätös 26.6.2019). Toimielimet asetettiin 31.12.2021 asti.

Valmistelun aikana järjestettiin lukuisia seminaareja ja työpajoja sekä kuultiin laajasti eri sidosryhmien edustajia. Sidosryhmäfoorumin tapaamisissa, joita järjestettiin yhteensä 12 kpl, käsiteltiin maankäyttö- ja rakennuslain eri osa-alueita. Sidosryhmäfoorumilla oli myös käytössään verkkoalusta, jossa oli mahdollista osallistua valmisteluun, toteuttaa kyselyjä ja kommentoida aineistoja.

Alueidenkäytön alustavat pykäläluonnokset yksityiskohtaisine perusteluluonnoksineen olivat syksyllä 2019 avoimella kommentointikierröksellä. Kommentteja saatiin yhteensä noin 290 eri taholta. Kommentteja saatiin kunnilta, maakuntien liitoilta, valtion viranomaisilta, puolueilta, yhdistyksiltä, yritysiltä ja yksityishenkilöiltä.

Rakentaminen

Talvella 2019 vierailtiin virkatyönä kolmessa eri vakuutusyhtiössä selvittämässä mahdollisten rakennusvirhevakuutusten kehittämismahdollisuuksia. Lisäksi selvitettiin Ranskan ja Belgian rakentamisen virhevakuutusjärjestelmiä.

Kesällä 2020 kerättiin avoimilla kommentointikierröksillä näkemyksiä uudistuksen kahdesta rakentamisen osa-alueesta. Ensimmäinen kommentointikierrös keskittyi rakentamisen lupajärjestelmään ja rakennusvalvontaan ja siihen tuli 571 vastausta. Rakentamisen vastuita koskenut jälkimmäinen kysely tarjosi kommentoitavaksi kolme eri vaihtoehtoa vastuun kehittämiseksi. Vastauksia tähän saatiin 523 kappaletta. Lisäksi molempiin kyselyihin tuli sähköpostitse erillisiä kannanottoja ja näkemyksiä suunnittelijoita ja rakennusalaan edustavilta järjestöiltä, valtion

liikelaitoksilta, Kuntaliitolta ja kunnilta. Molemmissa kyselyissä suurin yksittäinen vastaajaryhmä edusti kategoriana yritykset, suunnittelijat ja urakoitsijat. Kuntien eri viranomaistahot olivat seuraavaksi suurin vastaajaryhmä.

Rakentamisen vastuun osalta tehtiin tarkentava kysely syksyllä 2020. Kyselyn kohteena oli vastuuseen luotu neljäs niin sanottu hybridivaihtoehto ja sen vaikutusten arviointi. Vaikutusarvioinnissa otettiin huomioon vaikutukset rakentamisen eri vaiheisiin, toimijoihin, taloudellisiin tekijöihin, laatuun, aikatauluun, osaamistarpeisiin ja markkinoihin. Kyselyyn osallistui yhteensä 633 vastaajaa, minkä lisäksi toteutettiin eri tahojen edustajien syventäviä haastatteluja.

Rakennusten ja rakentamisen ilmastovaikutusten ohjausvalmistelua on tehty pitkään 2010-luvulla. Vuonna 2010 valmisteltiin kansallinen toimintaohjelma rakennetun ympäristön energiankäytön tehostamisesta ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisestä ympäristöministeriön, Tekesin ja Sitran kesken. Ohjelman pohjalta käynnistettiin ERA17-toimintaohjelma, jonka yhtenä toimenpiteenä valmisteltiin Green Building Council Suomen toimesta ensimmäinen ohjeistus rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskentaan. Vuonna 2016 käynnistettiin työ vähähiilisen rakentamisen säädösohjauksen kehittämiseksi. Tuolloin tutkittiin erilaisia keinoja ohjata rakennuksen elinkaaren kasvihuonekaasupäästöjä. Toimivimmaksi keinoksi tunnistettiin rakennustyyppikohtaisiin päästörajoihin perustuva säädösohjaus. Tältä pohjalta ympäristöministeriössä valmisteltiin vähähiilisen rakentamisen tiekartta. Tiekartta jakautui useisiin toimenpiteisiin, joilla selvitettiin muun muassa rakennuskannan päästöjä ja hiilivarastoja, vähähiilisen rakentamisen taloudellisia ohjauskeinoja sekä tietotarpeita ja tietomallintamisen mahdollisuuksia. Vähähiilisen rakentamisen tiekartan osana ympäristöministeriö kehitti yhdessä toimialan, tutkijoiden ja elinkaariarvioinnin ammattilaisten kanssa ehdotuksen suomalaiseksi menetelmäksi rakennusten vähähiilisyyden arviointiin. Menetelmän luonnos julkaistiin lausuntokierrokselle 2018 ja sitä testattiin yhdessä toimialan kanssa rakennushankkeissa. Samanaikaisesti arviointimenetelmän koekäytön kanssa aloitettiin tiivis yhteistyö Euroopan komission kanssa. Arviointimenetelmän kehityksessä on otettu huomioon keskeisten standardien ohella pohjoismaisten ministerien asettama tavoite rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmien harmonisoinnista. Vuonna 2019 ympäristöministeriö julkaisi päivitetyn luonnoksen rakennusten vähähiilisyyden arviointiin. Se pohjautui vuonna 2018 julkaistun ensimmäistä arviointimenetelmän lausuntokierroksen palautteeseen sekä menetelmän koekäytön, Level(s)-testauksen ja pohjoismaisen yhteistyön tuomiin kokemuksiin. Tätä päivitettyä arviointimenetelmää testattiin vuosina 2019–2020 yli 40 rakennushankkeessa. Koekäyttövaihe päättyi lausuntokierrokseen vuonna 2020. Rakennuksen ilmastaselvityksen asetusluonnos laadittiin 2021. Asetusluonnos ympäristöministeriön asetukseksi rakennuksen ilmastaselvityksestä oli lausuntokierroksella kesällä 2021.

Kansallinen päästötietokanta on rakennettu yhdessä ruotsalaisten viranomaisten kanssa vuoden 2020 aikana. Sen käyttöliittymän rakenne ja tekninen alusta periytyvät tästä pohjoismaisesta yhteistyöstä. Sisältö on kerätty lukuisissa kokouksissa ja aineistoanalyysissä yhdessä rakennustuotteita valmistavien yritysten, tutkimuslaitosten ja konsulttien kanssa. Sisällön laatuvaatimukset on laadittu yhdessä suomalaisten ja ruotsalaisten konsulttien kanssa. Tietokanta on julkaistu toimialalle avoimeen koekäyttöön 1.3.2021 samaan aikaan Suomessa ja Ruotsissa. Koekäytön perusteella tehdään mahdollisesti tarvittavia päivityksiä sekä sisältöön että tekniseen toimivuuteen. Kansallinen päästötietokanta on osoitteessa CO2data.fi.

Suomen ympäristökeskuksen kokonaisuudistukseen pohjautuva ilmastovaikutusten arviointi valmistui joulukuussa 2020. Arviointi perustuu syksyn 2020 säännösluonnoksiin ja siinä käydään läpi sekä alueidenkäytön ohjausjärjestelmän että rakentamisen ohjauksen ilmastovaiku-

tukset. Arvioinnissa on hyödynnetty jo olemassa olevaa tietoa ja tilastoja maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvistä ilmastovaikutuksista. Osana arviointia järjestettiin asiantuntijahaastatteluja.

Kaavoituksen ja lupamenettelyn tueksi käytännössä syntyneitä niin sanottua emätilaperiaatetta arvioitiin Kuntaliiton ja ympäristöministeriön tilaamassa selvityksessä. Vuonna 2019 valmistuneessa selvityksessä tarkastellaan emätilaperiaatetta ja sen kehittämistä kylä- ja maaseutualueiden yleiskaavoituksessa sekä tapausittain ratkaistavissa suunnittelutarveratkaisuissa tasapuolisen kohtelun vaatimuksen toteutumiseksi. Kuntaliiton keväällä 2019 valmistuneessa muistiossa tarkasteltiin pienimuotoisen täydennysrakentamisen edistämistä maankäytöllisen ja rakentamisen ohjauksen näkökulmasta asemakaava-alueilla.

Tietomallimuotoisella suunnittelulla ja yhtenäisillä tiedon rakenteilla vastattaisiin yhteiskunnan tarpeisiin saada tietoaineistot hyödynnettäväksi ja eri prosessien pohjatiedoksi. Yhteisillä kansainvälisiin standardeihin pohjautuvilla tiedon rakenteilla mahdollistetaan ketterä järjestelmäkehittäminen ja toimittajariippumattomuus. Tietomallipohjainen rakennustieto yhdessä rakentamisluvituksessa annettavien pysyvien rakennus- ja huoneistotunnusten kanssa luo perustan valtakunnalliselle tietoturvaliselle rakennustiedon tiedonhallinnalle.

Hallituksen esitys kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön lausunnolla 27.9.–7.12.2021. Kymmenen viikon aikana ympäristöministeriölle annettiin lakiehdotuksesta 549 lausuntoa. Lausuntojen johdosta päätettiin luopua kokonaisuudistuksen valmistelusta. Valmistelua jatkettiin alueidenkäytön digitaalisuuden ja rakentamisen osa-alueen osalta.

Rakentamislain hallituksen esityksestä järjestettiin kuulemistilaisuus 13.4.2022. Tilaisuuteen osallistui enimmillään noin 470 henkilöä. Tilaisuudessa useat tahot hyödynsivät mahdollisuutta esittää näkemyksiään. Kuulemistilaisuuden toistetuin viesti oli toive oikealle lausuntokierrokselle. Kuultavat kokivat, että kaavoitus- ja rakentamislain lausuntokierroksen jälkeisten muutosten laajuus edellyttäisi hyvän hallintotavan mukaisesti uutta lausuntokierrosta. Kritiikkiä tuli lyhyestä valmistautumisajasta ennen rakentamislain kuulemistilaisuutta, lyhyestä kommentointiajasta tilaisuuden jälkeen sekä ruotsinkielisen käännöksen puuttumisesta. Palautetta annettiin myös virkamiesvalmistelun resursoinnista ja liian kireästä valmisteluajataulusta sekä lainvalmistelun laadusta. Hyvä pidettiin sitä, että alueidenkäytön pykälät eivät edenneet sellaisenaan ja toivottiin alueidenkäytön suunnittelun osalta uutta valmistelua.

Osa kuultavista koki, että alueidenkäyttö ja rakentaminen muodostavat jakamattoman, toisiinsa liittyvän kokonaisuuden. Kaivattiin selvityksiä ja vaikutusten arviointeja siitä, kuinka rakentamislaki ja alueidenkäyttölaki toimivat yhdessä ja toisistaan riippumatta. Kuultavat olivat huolissaan myös vielä laajemmasta kokonaisuudesta, johon liittyy rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä annettava laki, lunastuslaki ja asetustenantovaltuuksien nojalla annettavat asetukset. Toiveena oli mahdollisuus arvioida näiden kaikkien säädösten kokonaisuutta kerralla.

Substanssin osalta esiin nousseita asioita olivat muun muassa päävastuullisen toteuttajan vastuun suhde eri tahoihin, asumis- ja majoitustoiminnan perusteluissa oleva maininta nykytilanteen mukaisesta kuuden kuukauden ajasta, kokemusvaatimuksen poistuminen tavanomaisista suunnittelu- ja työnjohtotehtävistä, lupakynnyksen nostamisesta johtuen: jälkivalvonnan tarve, rakennusvalvonnan tulojen väheneminen, vaikutus kiinteistöveroon ja poikkeamisluvan tarve, kuntien valmiudet kehittää digitalisaatiota, vähähiilisyden raja-arvoihin perustuva säädösohjaus, elinkaariominaisuuksien sääntely, kelpoisuuden toteamisessa tarkasteltavat asiat, rakennuksen purkamisluvan edellytykset, viranomaisen tiedonsaantioikeuden lisääminen myös rakennusvalvonnoille ja tavoitesäännös. Lisäksi keskusteluun nousi tarve kaavoituksen jouta-

voittamisen tuesta rakennetun ympäristön muuntojoustavuudelle, tiedon tarve ilmastaselvitysasetuksen sisällöstä sekä epäselvyys RYTJ-lain käytännön tavoitteista. Kiitosta sai kaksitasoisesta rakennusvalvonnasta luopuminen, lupamuotojen sulautuminen yhteen, erityismenettelyn laajentaminen, väliaikaisen rakennuksen rakentamislupa kymmeneksi vuodeksi, digitaalisen käyttö- ja huolto-ohjeen rekisteröinnistä luopuminen sekä päävastuullisen toteuttajan yhteensovitusvastuu työmaalla ja hankkeeseen ryhtyvän mahdollisuus valita, nimeääkö päävastuullisen toteuttajan vai ei.

Kuulemistilaisuuden jälkeen oli mahdollista kommentoida vielä kirjallisesti luonnosta hallituksen esitykseksi. Kirjallisia kommentteja saatiin 22.4.2022 mennessä 54. Kommenteissa toistettiin kuulemistilaisuudessa ääneen lausuttua. Kommentointiaikaa pidettiin liian lyhyenä, toivottiin oikeaa lausuntokierrosta ja viitattiin syksyn lausuntokierroksella lausuttuun. Erityisesti huolenä esitettiin lain jakamisesta aiheutuvien vaikutusten arvioinnin puuttuminen. Osa kommentoijista oli käynyt lausuntokierroksen jälkeen muutettuja pykälää yksityiskohtaisesti läpi ja esitti hyviä havaintoja. Kuulemistilaisuuden ja kirjallisten kommenttien johdosta on täydennetty vaikutusten arviointeja sekä muutettu eräitä pykälää ja niiden perusteluja.

Lainsäädännön arviointineuvosto on antanut lausunnon hallituksen esityksestä. Arviointineuvosto katsoi, että hallituksen esitysluonnos noudattaa osittain säädösehdotusten vaikutusten arviointiohjetta. Arviointineuvoston lausunnon johdosta vaikutusten arviointeja on kautta linjan täsmennetty. Positiivisten ja negatiivisten vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi on tehty koonnitaulukot.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja -asetus (895/1999) tulivat voimaan 1.1.2000.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin on sen voimassaolon aikana tehty lukuisia muutoksia, kuten olennaiset tekniset vaatimuksia ja pätevyyskoskevat muutokset. Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuutta on seurattu lain voimaantulosta alkaen. Arviointeja tehtiin pian lain voimaantulon jälkeen vuosina 2001 ja 2002 sekä laajemmin vuonna 2005. Viimeisin kokonaisarviointi tehtiin vuosina 2012–2014 (Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013, Suomen ympäristö 1/2014, maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarviointi). Arvioinnissa tuotiin muun muassa esiin, ettei kunnilla ole aina riittäviä ja lain edellyttämiä voimavaroja rakentamisen ohjaukseen. Korjausrakentamisen viranomaisohjaukseen ei yleensä ole käytettävissä kulttuurihistoriallisten, arkkitehtonisten ja rakennussuojelutavoitteiden arviointiin koulutettua henkilökuntaa. Kiinnitettiin myös huomiota rakennustarkastajille suunnatun koulutuksen vähäisyyteen. Johtopäätöksenä todettiin, että rakennusvalvontatoimi olisi koottava suuremmiksi yksiköiksi.

2.1.1 Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulon jälkeen tapahtuneita ja voimistuneita toimintaympäristön muutoksia

Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulon jälkeen vahvistuneita tai uusia toimintaympäristön muutoksia ja ilmiöitä ovat muun muassa ilmastonmuutos, aluerakenteen erilaistuminen, muutokset väestön ikärakenteessa, kaupunkiseutujen kasvu ja kaupungistuminen, liikkumisen ja liikenteen murros sekä digitalisaatio.

Ilmastonmuutos ja energiakysymykset

Voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia valmisteltaessa ei ilmastonmuutoksen hillintä tai siihen sopeutuminen ollut keskeisenä asiana esillä. Ilmastonmuutoksen hillintä muuttaa kuitenkin merkittävästi rakentamisen toimintaympäristöä muun muassa rakentamisen energiamääräysten ja energian tuotannon näkökulmasta. Täydennysrakentaminen ja elinympäristön laadun parantaminen korostuvat uusien alueiden kaavoittamisen sijaan. Ilmastonmuutokseen sopeutumisessa on keskeistä sään äärevöityminen ja sateisuuden lisääntyminen. Rakennuskannan kestävyys ja ominaisuuksien kannalta sulamis-jäätymissykliä moninkertaistuminen ja sateesta kostuneiden pintarakenteiden toistuva jäätymisen ovat merkittävä haaste.

Kansainväliset sopimukset sitovat Suomea hiilidioksidipäästöjen merkittävään vähentämiseen. Ilmastonmuutos, vähähiilisyys ja resurssitehokkuus ulottuvat läpileikkaavasti yhteiskunnan kaikkeen toimintaan. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi on kyettävä siirtymään vähähiiliseen yhteiskuntaan. Rakennetussa ympäristössä muodostuu merkittävä osuus Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Energian loppukäytöstä rakennusten osuus on noin 38 prosenttia. Rakentamista koskevat päätökset vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen, koska infrastruktuuri muuttuu hitaasti. Rakennusten vähähiilisyttä voidaan parantaa ottamalla huomioon koko rakennuksen elinkaari rakennustuotteiden valmistuksesta rakentamiseen, käyttöön ja purkuun saakka.

2.1.2 EU-lainsäädäntö

Rakentamista koskevaa EU-lainsäädäntöä on varsin runsaasti. Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksella (EU) N:o 305/2011, rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta ja neuvoston direktiivin 89/106/ETY kumoamisesta (rakennustuoteasetus) säädetään harmonisoitujen tuotestandardien piiriin kuuluvien rakennustuotteiden ominaisuuksien ilmoittamisesta yhdenmukaisella tavalla ja niiden CE-merkinnästä. Kysymys on ennen kaikkea rakennustuotteiden liikkuvuudesta sisämarkkinoilla, eikä CE-merkintä vielä tarkoita sitä, että kyseinen tuote täyttäisi Suomessa rakennukselle säädetyt olennaiset tekniset vaatimukset. Komissio on antanut rakennustuoteasetuksen revisioehdotuksen maaliskuussa 2022. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä 2010/31/EU (EPBD) säädetään rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta. Direktiivi on osittain implementoitu maankäyttö- ja rakennuslailla ja osittain sen nojalla annetuilla, Suomen rakentamismääräyskokoelmaan kuuluvilla asetuksilla. Direktiivin viimeisintä revisioehdotusta käsitellään parhaillaan neuvoston työryhmässä. Energiatehokkuusdirektiivillä (EU) 27/2012 (EED) on annettu yleiset puitteet ja toimenpiteet, joilla edistetään energiatehokkuutta ja varmistetaan energiatehokkuustavoitteiden saavuttaminen Euroopan unionissa muun muassa julkisen rakennuskannan esimerkillisellä roolilla ja sille asetettulla vuosittaisella korjausvelvoitteella korjata 3 prosenttia julkisista rakennuksista tiettyyn energiatehokkuustasoon.

2.1.3 Suunnittelutarveratkaisut

Suunnittelutarvealueesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä. Suunnittelutarvealue-käsite syntyi alun perin rakennuslain taaja-asutuskäsitteen pohjalta. Suunnittelutarvealueen tarkoituksena on mahdollistaa rakennuslupaharkintaa laajempi mahdollisuus tarkastella rakentamisen edellytyksiä alueella, joka esimerkiksi tiivistyvän rakentamisen takia tai muusta syystä edellyttää yksittäistapauksessa saman tyyppistä pohdintaa kuin kaavoituksen yhteydessä. Suoraan lain nojalla suunnittelutarvealueiksi määriteltävien alueiden tulkinta haluttiin säilyttää mahdollisimman samanlaisena kuin millaiseksi se oli rakennuslaissa määriteltyjen taaja-asutusalueiden osalta muodostunut. Siksi suunnittelutarvealueita koskeva säännös vastasi pääosin rakennuslain taaja-asutuksen määrittelyä.

Suoraan lain nojalla suunnittelutarvealueiksi määriteltyjen alueiden lisäksi maankäyttö- ja rakennuslakiin otettiin mahdollisuus määritellä suunnittelutarvealueita myös yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä. Suunnittelutarveratkaisu voidaan nykyisin eräin edellytyksin tehdä myös alueellisena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:ssä on määritelty rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueiden ulkopuolella. Niiden lisäksi on rakennusluvalle määritelty erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueilla (MRL 137 §). Erityisistä edellytyksistä voidaan tehdä päätös erikseen tai yhdessä rakennusluvan kanssa. Tällä menettelyllä voidaan turvata se, että varmuus rakennuspaikan soveltuvuudesta rakentamiseen voidaan saada jo ennen varsinaisten rakennuspiirustusten laatimista.

Tarve suunnittelutarveratkaisujen kaltaiselle välineelle ja harkinnalle on myös jatkossa. Suomen kaltaisessa harvaan asutussa maassa ei ole perusteltua ulottaa yksityiskohtaista alueidenkäytön ohjausta kaikille alueille. Siksi tarvitaan myös lupamenettelyä, johon voidaan kytkeä kaavoituskellista harkintaa.

2.2 Digitalisaatio

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki ei tällä hetkellä tunnista alueidenkäytön suunnittelua digitaalisessa toimintaympäristössä. Digitalisaatiolla ei ole yksiselitteistä määritelmää. Digitalisaatio tarkoittaa tiedon tallentamista, siirtämistä ja käsittelyä tietokoneiden ymmärtämässä muodossa. Digitalisaatiolla tarkoitetaan myös laajempaa taloudellista ja yhteiskunnallista muutosta, joka on seurausta tieto- ja viestintätekniikan kehityksestä. Digitalisaation hyödyntäminen parhaimmalla mahdollisella tavalla ei ole nykyisten prosessien muuttamista digitaaliseen muotoon, vaan asiakaslähtöistä palvelujen uudelleen suunnittelua ja koko toimintamallin muutosta.¹ Digitalisaatio tarjoaa julkisen sektorin organisaatioille uusia mahdollisuuksia uudistaa toimintaa, tuottaa kustannussäästöjä sekä parantaa asiakaskokemusta, palvelujen saatavuutta ja laatua. Aikaa kuluttava manuaalinen työ jää pois sekä viranomaisilta että kansalaisilta. Palvelut toimivat taustalla ennakoiden kansalaisten palvelutarvetta eivätkä välttämättä vaadi käyttäjältään enää minkäänlaisia toimenpiteitä palveluprosessissa². Digitalisaation tavoitteena rakentamislaissa laajemmin rakennetun ympäristön digitalisaatioissa on toimiva yhteiskunta, jossa yhteentoimiva tieto virtaa oikeansuuntaisin tietovirroin, hyvin organisoitujen tietovarantojen välillä. Tieto on saatavilla tietoa hyödyntäville yhteiskunnan eri toimijoille, kuten esimerkiksi valtion ja kuntien viranomaisille, yksityisille kiinteistö- ja rakentamisalan toimijoille (KIRA-ala), yritysille ja järjestöille.

Viime vuosien aikana on laadittu erilaisia maankäytön ja rakentamisen digitalisointiin liittyviä tutkimuksia ja selvityksiä. Keskeisimpiä hankkeita on olleet Tulevaisuuden maankäyttöpäätökset -hanke, Paikkatietoalustan (PTA) osahankkeista Maankäyttöpäätökset-hanke ja sen työpaketit, Kuntapilotti-hanke, Kansallinen maastotietokanta (KMTK), ja Kuntakaavasimulaatiohanke. Lisäksi julkisen ja yksityisen sektorin yhteisessä KIRA-digi -hankkeessa toteutettiin laajaa tiedon yhteentoimivuustyötä ja testattiin erilaisia digiratkaisuja käytännössä.

¹ Tihinen ym. [Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 7/2019](#), s. 9.

² Rousku ym. 2017 [Valtiovarainministeriön julkaisuja 10/2017](#), s. 83-85.

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on valmisteltu pääosin aikana, jolloin ei ole ollut käytävissä digitalisaation tuomia hyötyjä. Digitaaliset suunnitteluun liittyvät työvälineet ja tiedonrakenteet ovat kehittyneet valtavasti viime vuosien aikana³. Kuntien digitalisaatio on edennyt eri tahdilla. Tahtiin ovat vaikuttaneet kuntien koot, toimintatavat, järjestelmäkokonaisuudet ja käytettävät tiedot. Digitalisaatiota edistetään jatkuvasti myös muilla hallinnonaloilla, jolloin yksittäiseen kuntaan voi kohdistua samanaikaisesti useita erilaisia tietojärjestelmiin tai tiedonhallintaan kohdistuvia muutoksia tai kehitystarpeita. Usein pienemmillä kunnilla henkilöresurssit on suunnattu perustoimintojen ja palvelujen tuottamiseen, eikä kehittämiseen ole juurikaan resursseja. Osaaminen kunnissa perustuu usein olemassa olevien resurssien digitalisaatio-osamiseen ja rahallisia resursseja ei välttämättä ole niiden kasvattamiseen. Lisäksi kunnan tietotekniikan infrastruktuurin taso voi aiheuttaa haasteita kehittyneempien digitaalisten ratkaisujen käyttöönotolle. Tällä hetkellä ei ole saatavilla tietoa kuntien nykyisistä tiedonhallintakustannuksista.

Yleisellä tasolla tunnistettuja maankäyttö- ja rakennuslain nykyjärjestelmän haasteita liittyy tiedon tuotantoon ja käsittelyyn. Tiedon ylläpitoon tarvittavat resurssit ovat merkittäviä ja resurssihukan osuus on suuri ja virhetulkinnat ovat yleisiä. Tietojen saatavuudessa, laadussa ja ajantasaisuudessa on haasteita ja eri tietojen keskinäinen analysointi on vaikeaa ja tietojen käyttöaste on alhainen. Tiedon tuotantoon ja ylläpitoon liittyy riskejä ja järjestelmien yhteentoimivuudessa on merkittäviä haasteita.⁴

Rakennetun ympäristön digitalisaation täysimääräinen toteutuminen ja siitä saatava hyöty edellyttää, että kuntien tiedontuotannon lisäksi keskeiset valtakunnalliset tietojärjestelmät sekä yksityisen sektorin tiedonrakenteet ovat yhteentoimivat. Tarvitaan laajempaa yhteentoimivuutta valtakunnallisesti tietojärjestelmien ja tietovarantojen tasolla. Laajempaa yhteentoimivuutta rakennetun ympäristön tiedonhallinnassa on lähdetty edistämään ympäristöministeriön koordinaatiossa julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyönä. Yhteentoimivuustyötä toteutetaan osana Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä -hanketta. Haasteita ilmenee rakennetun ympäristön tietojen käsittelyssä ja hyödyntämisessä myös valtion tietovarannoissa ja tiedon virtaamisessa valtion tietojärjestelmistä takaisin kuntien järjestelmiin. Valtion tietovarantoja on kehitetty viimeisten vuosikymmenten aikana toisistaan erillään, eikä valtakunnallista tietojärjestelmäarkkitehtuuria ole suunniteltu kokonaisuutena. Yhteensopimattomat tietorakenteet ja järjestelmät aiheuttavat toisteista työtä ja estevaikutuksen muun muassa automatisoidulle tiedonkäsittelylle ja koneavusteiselle päätöksenteolle. Tämä myös vaikuttaa kuntiin niiden toimittaessa samoja rakennetun ympäristön tietoja useisiin valtion viranomaisiin, kuhunkin viranomaiseen hieman erillisena. Yhteisesti sovitut määritelmät, joita nyt yhteentoimivuustyössä tehdään, ovat aiemmin puuttuneet. Tämä on johtanut siihen, että keskeiset rakennuksen ydintiedot, kuten kerrosala ja kokonaisala, on tulkittu useilla eri tavoilla erilaisissa kunnissa ja prosesseissa. Lisäksi kunnat eivät aina saa valtion tietovarannoissa muutettuja tai korjattuja tietoja takaisin omiin tietojärjestelmiin. Tämä aiheuttaa kunnille vuosittain toistuvaa työtä.

Asukkaiden, kiinteistön omistajien sekä yritysten ja järjestöjen osalta keskeiset kehittämistarpeet liittyvät omaan ympäristöä koskevan tiedon saatavuuteen ja käyttökelpoisuuteen sekä osallistumismahdollisuuksiin. Nykyisin ajantasaisen ja ymmärrettävän tiedon saatavuuteen sekä tiedonkulkuun kansalaisten ja viranomaisten välillä liittyy haasteita. Mahdollisuuksia osallistua oman ympäristön suunnitteluun ja saada sitä koskevia tietoja tulisi parantaa. Yritysten liiketoi-

³ Malinen ym. 2019 [Suomen ympäristökeskuksen raportteja 18/2019](#) s. 12.

⁴ Aarnio ym. 2020 [Ympäristöministeriön julkaisuja 2020:5](#) s. 21-22.

mintu-, investointi- ja sijoittumispäätösten perustaksi tarvitaan parempaa tietoa ympäristön tilasta ja suunnittelutilanteesta. Tiedon heikko saatavuus voi heikentää yritysten mahdollisuuksia palveluiden kehittämiseen, prosessien automatisointiin ja liiketoiminnan kehittämiseen.

2.3 Muutoksenhaku

Muutoksenhaku rakennusjärjestyksistä perustuu kuntalain (410/2015) mukaiseen kunnallisvalitukseen. Valituksen voi tehdä siis se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valitusoikeus on myös viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä on myös rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan sekä maakuntakaavoja koskien myös valtakunnallisella yhteisöllä, kun kysymys on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisuudesta.

Muutoksenhaku rakennus- ja toimenpideluvasta sekä rakennuksen purkamisluvasta ja maisematyöluvasta perustuu hallintovalitukseen. Valitukseen oikeutettuihin liittyy asianosaisten lisäksi lupakohtaisia erityispiirteitä. Esimerkiksi purkamisluvasta ja maisematyöluvasta voivat valittaa myös kunnan jäsenet. Myös poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta valituslaji on hallintovalitus. Osana maankäyttö- ja rakennuslain muutosta (927/2021) valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksistä on ulotettu tarkemmin määriteltyihin rekisteröityihin yhteisöihin, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Purkamisluvasta on voimassa olevan lain mukaan valitusoikeus kunnan jäsenellä ja purkamisen mahdollistavassa rakennusluvassa valitusoikeus on rajattu asianosaisiin sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen tilanteissa, joissa kysymys on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamisesta. Tämä on johtanut siihen, että purkamisen mahdollistavaa rakennuslupaa saatetaan hakea purkamisluvan sijaan myös sellaisissa tilanteissa, joissa ei ole tarkoitukseen rakentaa uutta rakennusta.

2.4 Rakentaminen

2.4.1 Yleistä

Rakentaminen perustuu ennakolliseen lupajärjestelmään. Maankäyttö- ja rakennuslaki sääntelee lähinnä niin sanottua talonrakentamista. Muun muassa kunnallistekniset rakentamistoimenpiteet, kuten vesi- ja viemärijohdot, kadut, sähkölinjat ja niin edelleen jäävät pääosin lain soveltamisalan ulkopuolelle. Tilanne ei ole kuitenkaan aina täysin yksiselitteinen ja selvä. On lukuisia määriä muuta lainsäädäntöä, jonka piiriin erilainen fyysiseen ympäristöön kajoaminen asettuu. Osa hankkeista tarvitsee useita ennakollisia lupia ja hyväksyntöjä. Oikeusjärjestelmä on sektoitunut, vaikka pyrkimyksenä jo pitkään on ollut yhtenäistää ja yhdistää moninaisia lupaprosesseja. Ongelmana on hallinnon hajanaisuus. Osa viranomaistoiminnoista tapahtuu kuntien toimesta, osa ympäristöön vaikuttavista hankkeista vaatii myös valtion viranomaisten hyväksynnän. On myös tilanteita, joissa hallinnolliseen järjestelmään kytkeytyy eriasteista yksityisoikeudellista sääntelyä. Niin sanottua yhden luukun periaatetta toteuttava eräiden ympäristöllisen lupamenettelyjen yhteensovittamista koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 1.9.2020. Lainsäädäntö mahdollistaa luvanhakijalle usean ympäristöllisen luvan yhtäaikaisen sähköisen vireilletulon ja käsittelyn tilanteessa, jossa hankkeelle haetaan ympäristönsuojelulain, vesilain tai maa-aineslain mukaista lupaa. Hakija voi pyytää hankkeensa luvulle yhteensovittamista, jos lisäksi haetaan luonnonsuojelulain mukaista poikkeamislupaa, maankäyttö- ja rakennuslain, kaivoslain tai

vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta annetun lain mukaista lupaa. Luvat voi myös hakea erikseen.

Eurooppaoikeus ja Suomea sitovat kansainväliset sopimukset vaikuttavat voimistuen niin yksittäisten hankkeiden kuin laajempien fyysistä ympäristöä koskevien suunnitelmien laatimiseen. Eräs ensimmäisiä Euroopan taseisia säädöskokonaisuuksia oli ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettu lainsäädäntö (YVA), joka tuli Suomessa voimaan 1.9.1994. Lain säätäminen liittyi Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen voimaansaattamiseen. Samoin laki liittyi Yhdistyneiden kansakuntien Euroopan talouskomissiossa hyväksytyyn yleissopimuksen (SopS 67/1997), Espoon sopimus) voimaansaattamiseen. Espoon sopimus koskee valtioiden rajat ylittävien ympäristövaikutusten arviointia. YVA-lainsäädäntö on uudistettu vuonna 2017. Eri lakien mukaisten ympäristöllisten menettelyjen vaiheita on mahdollista sovittaa yhteen aiempaa paremmin ja näin jouduttaa prosesseja.

Kymmenien EU-direktiivien sisältö on otettu osaksi kansallista lainsäädäntöä. Rakentamisessa keskeisiä ovat lukuisat luonnonsuojelua koskevat direktiivit, energiatehokkuudesta annetut direktiivit ja meluntorjuntaa koskevat direktiivit. Rakennusten esteettömyydestä annetuissa määräyksissä on otettu huomioon YK:n vammaisyleissopimuksen vaatimukset. Kulttuuriympäristön puolella huomionarvoinen on Unescon Maailmanperintösopimus ja -luettelo. Luettelossa on mukana yli 1 000 kohdetta. Maailmanperintöluetteloon hyväksytään niin rakennuksia, luontokohteita kuin arkeologisia kohteita. Suomesta luettelossa on tällä hetkellä seitsemän kohdetta. Maailmanperintöluetteloon pääseminen ei vielä sinänsä takaa kohteen suojelua, joka käytännössä hoidetaan kohteen sijaintivaltion kansallisin lainsäädäntötoimin.

Eurooppaoikeus sisältää myös suoraan jäsenvaltioissa sovellettavia asetuksia. EU:n rakennustuoteasetus on tästä esimerkkinä. Vuonna 2013 voimaan tullut EU:n rakennustuoteasetus (305/2011) korvasi aiemman rakennustuotedirektiivin, joka ei komission mielestä ollut toiminut riittäväällä tehokkuudella. Muun muassa Suomi ei ollut omassa kansallisessa lainsäädännössään määrännyt CE-merkintää pakolliseksi rakennustuotteiden osalta. Noin 80 prosenttia markkinoilla olevista rakennustuotteista kuuluu tällä hetkellä CE-merkinnän piiriin. CE-merkintä ei vielä suoraan tarkoita, että rakennustuote on aiottuun kohteeseen käyttökelpoinen. Käyttökelpoisuus määräytyy tuotteen suoritusasoilmoituksen (DoP, Declaration of Performance) kautta. Siltä osin kuin tuotetta varten ei ole olemassa harmonisoitua tuotestandardia tai eurooppalaista teknistä arviointia, tai CE-merkintää ei muusta syystä rakennustuotteeseen tarvita, sovelletaan kansallista tuotehyväksyntälainsäädäntöä. Suomen voimassa oleva asianomainen laki tuli voimaan samanaikaisesti EU:n rakennustuoteasetuksen kanssa 1.7.2013.

Rakennusten turvallisuus- ja terveellisyystaso määräytyvät pääosin kansallisesti. EU:n rakennustuoteasetuksen liite 1 sisältää rakennuskohteen perusvaatimukset (Basic Requirements for Construction Works). Yhteensä seitsemän perusvaatimusta muodostavat perustan standardien kehittämistä koskevien toimeksiantojen ja yhdenmukaistettujen teknisten eritelmien valmistelulle. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset luovat vuorostaan pohjan Suomen omille, rakentamismääräyskokoelman asetuksissa säädettäville rakentamismääräyksille. Suomessa rakentamismääräykset annetaan joko ympäristöministeriön tai valtioneuvoston asetuksina. Kansallisesti annettavat rakentamismääräykset eivät saa EU:n puitteissa johtaa kaupan teknisiin esteisiin ja rajoittaa tuotteiden vapaata liikkuvuutta sisämarkkinoilla. Määräysten luonnokset on notifioitava komissiolle teknisessä ilmoitusmenettelyssä. Sekä komissiolla että jäsenvaltioilla on määräajan puitteissa mahdollisuus esittää huomautuksensa määräysluonnoksista.

Kantavien rakenteiden suunnittelussa käytetään yleisesti eurokoodeja. Eurokoodit ovat kantavien rakenteiden suunnittelustandardeja, joihin yhteensopivat kansalliset säädökset tulivat voimaan 1.9.2014. Eurokoodeja käytetään yhdessä ympäristöministeriön vahvistamien kansallisten liitteiden kanssa. Kantavia rakenteita koskevat olennaiset tekniset vaatimukset täyttyvät, kun rakenteet suunnitellaan ja toteutetaan eurokoodien sekä niitä koskevien kansallisten valintojen mukaan. Muunkin suunnittelu- ja toteutusjärjestelmän soveltaminen on mahdollista, kun suunnittelu ja toteutus johtavat rakenteiden lujuuden ja vakauden, käyttökelpoisuuden ja käyttöiän kannalta olennaisten teknisten vaatimusten täyttymiseen.

2.4.2 Rakentaminen asemakaava-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain keskeisiä tavoitteita on ollut kasvattaa kuntien päätösvaltaa kaavoituksessa ja myös sitä kautta lisätä rakentamisen suunnitelmallisuutta. Kaavoitus on eräs keskeisimpiä kunnallisen itsehallinnon ilmentymiä. Kaavoituksella kunta pystyy määrittämään kehityksen suuntaa ja vaikuttamaan myös kunnan taloudelliseen menestykseen. Huolehtimalla riittävästä kaavavarannosta ja pitämällä kaavat ajan tasalla kunta välttyy tilanteesta, jossa esimerkiksi elinkeinoelämä hakeutuu muihin kuntiin eikä asukkaille mahdollisesti sen vuoksi löydy riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja.

Asemakaava-alueella tärkein lupaedellytys on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Toisinaan yksityiskohtainen asemakaava jättää vain vähän pelivaraa varsinaiselle rakennuksen suunnittelulle. Tarkat kaavat johtavat myös suurempaan poikkeamisten määrään.

Keskustelua aika ajoin herättää kysymys, voidaanko täysin kaavanmukaiselle rakennushankkeelle haettu lupa kuitenkin hylätä. Seuraako asemakaavan oikeusvaikutusta koskevasta rajoituksesta, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (MRL 58.1 §), kääntäen, että asemakaavaa noudattava rakentaminen on aina sallittava? MRL 58 §:n 2 momentin mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. Hallituksen esityksen mukaan kyseessä olevia toimintoja koskevan rajoituksen soveltaminen edellyttää erityisiä ympäristöhaittojen ehkäisemistä koskevia asemakaavamääräyksiä. Jos kaava sallii 30 metriä korkean rakennuksen rakentamisen, niin 30 metriä korkean rakennuksen rakentamista tarkoittavan lupahakemuksen hylkäämiseksi tulee löytyä muita kuin pelkästään rakennuksen korkeuteen liittyviä perusteita. Rakennuslupavaiheessa ei pidä lähteä uudestaan pohtimaan niitä kysymyksiä, jotka on ratkaistu jo kaavoituksen yhteydessä. Mikään automaattinen rakennuslupan takaaja kaava ei kuitenkaan ole, vaan kaavamääräysten ja muiden lupaedellytysten tulkinta on usein joustavaa. Joustavia säännöksiä tulkitaan oikeusharkintaisesti.

KHO 16.6.2003 t 1499: Maankäyttö- ja rakennuslain 135.1 §:ssä säädetyt rakennuslupan edellytykset asemakaava-alueella ratkaistaan oikeusharkinnalla. Kaikkien edellytysten täytyessä rakennuslupa on myönnettävä. Lupapäätökseen voidaan kuitenkin MRL 141 §:n mukaan ottaa tarpeelliset määräykset muun ohessa rakentamisen suorittamisesta ja siitä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamisesta.

Rakentamistapaohjeet täydentävät usein yksityiskohtaista kaavoitusta. Rakentamistapaohjeen laatimisesta ei lakiin sisälly säännöstä. Sen sijaan ympäristöministeriön asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskeva opasjulkaisu toteaa, ettei rakentamistapaohjeilla ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia (Maankäyttö- ja rakennuslaki -julkaisusarja Opas 12). Rakentamistapaohjeet kuvaavat kuitenkin ohjeen laatineen viranomaisen käsitystä siitä, minkälaisia vaatimuksia

rakentamista koskevat säännökset ja määräykset rakentamiselle asettavat. Ohjeilla voidaan selkeästi ja havainnollisesti tuoda esille sellaisia kaavan ja sen toteuttamisen keskeisiä periaatteita, joita kaavateknisistä syistä on vaikea esittää itse kaavassa. Ympäristöministeriön edellä mainitussa oppaassa todetaan, että rakentamistapaohjeet voidaan liittää tontin luovutussopimukseen. Kysymys on silloin ohjeiden yksityisoikeudellisesta sitovuudesta. Rakennuslupaviranomainen ei ole ohjeisiin sidottu, vaan lupaviranomaisen harkinta perustuu maankäyttö- ja rakennuslain säädännöstä ilmeneviin luvan myöntämisen edellytyksiin. Rakentamistapaohjeiden lisäksi on kunnissa laadittu muita, usein lautakuntatason hyväksyttäväksi saatettuja yleisiä ohjeita esimerkiksi liikkumisesteettömyydestä, asuinkerrostalojen yhteistiloista ja mainoslaitteista. Niiden oikeudellinen status on toisinaan kytketty kunnan rakennusjärjestykseen. Siitä huolimatta ne ovat viime kädessä ohjeellisia ja suositusluonteisia. Niissä ei voida antaa tiukempia velvoitteita kuin mitkä ilmenevät laeista ja asetuksista. Ohjeiden avulla voidaan hallintokäytäntöön saada yhtenevyyttä ja ennustettavuutta.

2.4.3 Rakentamisen lupajärjestelmä ja rakennusvalvonta

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on neljä erilaisten rakentamishankkeiden lupatyyppejä: rakennuslupa, toimenpidelupa, purkamislupa ja maisematyölupa. Poikkeamisista on omat säännöksensä. Suunnittelutarvealueille rakennettaessa on lisäedellytyksiä. Ranta-alueita koskee oma suunnittelutarvesäädännöstö.

Rakennuksen käsite on määritelty joustavasti. Viime kädessä viranomaisvalvonnan tarve ratkaisee, tulkitaanko hanke rakennuslupaa edellyttäväksi rakennukseksi. Muun muassa hankkeen sijainnilla ja ympäristönäkökohdilla on tulkinnassa vaikutusta.

KHO 2004:48: Pohjapinta-alaltaan noin 10 neliömetrin suuruista, noin kolme metriä korkeaa grillikotaa, jossa oli ikkuna tai ikkunoita ja ovi, oli pidettävä sen rakenne, suunniteltu käyttötarkoitus ja ympäristöön sijoittamisen edellyttämä viranomaisohjauksen tarve huomioon ottaen rakennuksena. Kota sijoittui ennestään rakentamattomalle, rantavyöhykkeellä sijaitsevalle tilalle.

KHO 21.5.2004 taltio 1220: Pohjapinta-alaltaan 9 neliömetrin suuruinen ja 14 metriä korkea, kallion päälle rantavyöhykkeelle rakennettava tornirakennelma katsottiin rakennukseksi.

Myös toimenpideluvanvaraisten toimenpiteiden määrittelyssä on joustoa, vaikka laissa myös kasuistisesti luetellaan erilaisia toimenpidelupaa edellyttäviä hankkeita. Kunta voi rakennusjärjestyksessä, huoneistojärjestelyä lukuun ottamatta, vapauttaa toimenpiteitä luvanvaraisuudesta, tai siirtää niitä ilmoitusmenettelyllä hoidettavaksi. Lupaa ei myöskään tarvita toimenpiteelle, joka perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan tai rata- tai tiesuunnitelmaan. Lukuisien lainmuutosten jälkeen rakennuslupaa ja toimenpidelupaa edellyttävien hankkeiden raja on hämärtynyt. Kunnissa on erilaista tulkintakäytäntöä, millaisia hankkeita luvutetaan rakennusluvilla ja millaisia toimenpideluvilla. Kun toimenpideluvan edellytysten alaa on ulotettu soveltuvin osin koskemaan monia alun perin rakennuslupaa varten tarkoitettuja edellytyksiä, ei toimenpideluvan ja rakennusvan erottelulla ole enää yhtä suurta merkitystä kuin lakia säädettäessä. Eräissä varta vasten toimenpidelupaa vaativissa hanketyypeissä on myös kysymys pikemminkin rakentamisen teknisiin vaatimuksiin liittyvistä seikoista, vaikka rakennustekniset seikat eivät toimenpidelupien kohdalla lain mukaan kuulu viranomaisvalvonnan piiriin. Esimerkiksi rakennuksen energiatehokkuuteen merkittävästi vaikuttavan rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtaminen on säädetty toimenpidelupaa edellyttäväksi. On myös muita toimenpiteitä, joita on myöhemmin sisälletty lakiin toimenpidelupaa edellyttäväksi (kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, suurehko silta, maalämpö, aurinkopaneeli).

Rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin ilmeisesti vaikuttavat korjaus- ja muutostyöt edellyttävät rakennuslupaa. Määrittelyssä on joustoa ja kuntien tulkinnat vaihtelevat. Joissakin kunnissa pienetkin märkätilojen remontit tulkitaan rakennuslupaa edellyttäväiksi. Esimerkiksi Helsingissä yksittäisen märkätilan lupakynnys pääsääntöisesti ylittyy vain, jos rakenteet ovat selkeästi kosteusvaurioituneet, tai jos joudutaan puuttumaan suojeltuihin rakennusosiin. Viranomaisvalvonnan tarpeesta riippumatta pitää esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 4 luvun säännösten mukaan asunto-osakeyhtiöissä ilmoittaa huoneistossa tehtävästä muutostyöstä hallitukselle tai isännöitsijälle. Taloyhtiö, joka rakennuksen omistaa, voi asettaa hankkeelle omia vaatimuksia ja työn suoritusta ja tekijöitä koskevia ehtoja.

Rakennuksen tai sen osan purkamisen luvanvaraisuus laajeni maankäyttö- ja rakennuslaissa aiempaan verrattuna. Asemakaava- ja rakennuskieltoalueilla muun kuin talusrakennuksen purkaminen vaatii purkamisluvan, myös jos yleiskaavassa niin määrätään. Myös talusrakennus, jos sitä on pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana, vaatii purkamisluvan. Usein purkaminen kytkeytyy yhteen osaksi uuden rakennuksen rakentamista. Tällöin ei rakennusluvan lisäksi vaadita erillistä purkamislupaa, mutta purkamisen sallittavuutta harkittaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon erilliselle purkamisluvulle säädetyt edellytykset. Kaava-alueen ulkopuolella ja muutoinkin tilanteissa, jossa purkamislupaa ei tarvita, tulee purkamisaikomuksesta ilmoittaa lupaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Tällöin viranomaisilla on mahdollisuus kriittisissä tilanteissa harkita esimerkiksi rakennuskiellon määräämistä. Oikeuskäytännössä on korostettu, kuinka purkamislupajärjestelmän tarkoituksena ei ole ollut uudentyypisen rakennuksen purkamista rajoittavan lupajärjestelmän luominen vaan sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa kaavaratkaisulla tai suojelupäätöksellä (KHO 2002:73, KHO12.6.2015 taltio 1655).

Maisematyöluvun tarve riippuu siitä, vallitseeko alueella toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoitus on voimassa asemakaava-alueilla ja yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään. Myös eräillä rakennuskieltoalueilla toimenpiderajoitusta sovelletaan. Ranta-asemakaava-alueiden yleinen toimenpiderajoitus rajattiin lainmuutoksella (230/2017) koskemaan tilanteita, joissa ranta-asemakaavassa toimenpiderajoituksesta määrätään. Samassa yhteydessä puiden kaataminen yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla vapautettiin maisematyöluvun tarpeesta. Vaikutuksiltaan vähäiset maisemaa muuttavat toimenpiteet sekä yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeelliset toimenpiteet eivät maisematyöilupaa edellytä. Päällekkäistä luvitus- ja valvontajärjestelmää vältetään sillä, ettei maisematyöilupaa sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa. Myös myönnetty rakennus- tai toimenpidelupa syrjäyttää maisematyöluvun tarpeen. Käytännössä kuntien tulkinnat maisematyöluvun tarpeesta vaihtelevat muun muassa siltä osin, miten vaikutusten vähäisyyttä arvioidaan ja milloin arvioidaan olevan kysymys kaavan toteuttamiseksi tarpeellisista toimenpiteistä. Maisematyöluvalla on myös yhtymäkohtia rakentamista valmistelevia toimenpiteitä koskevaan sääntelyyn.

Lupaviranomaisena toimii lain mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Kunnanhallitus ei voi toimia rakennusvalvontaviranomaisena. Maisematyö lupa voidaan siirtää myös kunnan määräämän muun viranomaisen ratkaistavaksi. Hallintosäännöissään kunnat ovat delegoineet eriasteisesti lupatoimivaltaa luottamuselimenä toimivalta rakennusvalvontaviranomaiselta viranhaltijatasolle. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi. Jos ratkaisuvallta annetaan hallintosäännössä suoraan viranhaltijalle, valitetaan viranhaltijan tekemästä päätöksestä suoraan hallinto-oikeuteen. Muutoin pitää viranhaltijan tekemä päätös saattaa ennen varsinaista valitusprosessia oikaisuvaatimuksella luottamuselimen käsiteltäväksi.

Eri puolilla maata ovat asukasluvultaan pienet kunnat organisoineet ylikunnallista rakennusvalvontayhteistyötä. Kahdella tai useammalla kunnalla voi olla yhteinen rakennustarkastaja. Eräänä ylikunnallisen rakennusvalvonnan mahdollisuutena on perustaa yhteislautakunta hoitamaan useamman kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtäviä. Kuntaliiton hallintokyselyn mukaan rakennusvalvonnan tehtävät hoidettiin muualla kuin kunnan omassa lautakunnassa 13 prosentissa kunnista vuonna 2017⁵. Monissa pienissä kunnissa rakennustarkastajille saattaa kuulua sekä kunnan omien rakennusasioiden valmisteluun että valvontaan kuuluvia teknisen toimen tehtäviä. Tätä ei muun muassa eduskunnan ympäristövaliokunta ole pitänyt hyvänä. Ympäristövaliokunnan mukaan parempi vaihtoehto on, että rakennustarkastuksen hoitaa useamman kunnan yhteinen rakennustarkastaja⁶.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävissä erottuvat kaavojen noudattamisen valvonta, rakentamista koskevien lupien käsitteleminen sekä rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapidon ja hoidon valvonta osaltaan. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennustoimintaa yleisen edun kannalta niin sanotun suhteutetun valvonnan periaatteen kautta. Suhteutetussa valvonnassa otetaan huomioon paitsi rakennushankkeen vaativuus, niin myös luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat. Rakennusvalvonnalle kuuluu myös rakentamisen yleinen ohjaus ja neuvontatehtävä.

Suhteutetun valvonnan periaate kytkeytyy yhteen rakennushankkeeseen ryhtyvälle säädetyin huolehtimisvelvollisuuden kanssa. Rakennushankkeeseen ryhtyvälle ei ole asetettu mitään kelpoisuusvaatimuksia, mutta ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen. Silloin kun hankkeeseen ryhtyvä itse ei täytä esimerkiksi suunnittelijalle asetettuja pätevyys- ja kelpoisuusvaatimuksia, tulee ryhtyvän hankkia käyttöönsä pätevä henkilöstö. Eri alojen suunnittelijoille ja työnjohtajalle on asetettu eriasteisia pätevyysvaatimuksia. Rakennusvalvontaviranomainen arvioi hankekohtaisesti tarvittavat pätevyudet ja kulloinkin kysymykseen tulevan suunnittelijan ja työnjohtajan kelpoisuuden.

2.4.4 Poikkeaminen

Kunnalle kuuluva poikkeamistoimivalta on yleinen ja kattaa lähes kaiken rakentamisesta säädetyn. Maisematyölupaa koskevista säännöksistä ei poikkeusta saa myöntää. Myös rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella on rajattu poikkeamisen ulkopuolelle. Menettelyvaatimuksista ei voi poiketa. Suunnittelijalle ja työnjohtajalle asetettuja kelpoisuusvaatimuksia ei ole pidetty sellaisena rakentamista koskevana säännöksenä, josta poikkeaminen olisi mahdollista (KHO 22.11.2004 taltio 2989; KHO 5.9.2008 taltio 2174 ja 2177).

Poikkeuksen myöntäminen edellyttää aina erityistä syytä. Erityisen syyn lisäksi on lukuisia muita oikeudellisia edellytyksiä. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus on eräs oikeuskäytännön kautta kehittynyt, poikkeamisharkinnassa vaikuttava lähtökohta. Poikkeamis päätöksen tekemiseen liittyy myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jota kuitenkin ohjaavat hallinnon yleiset periaatteet (hallintolain 6 §).

Yksittäin myönnettävien poikkeamis päätösten lisäksi käytettävissä on myös alueellista poikkeamista koskeva sääntely. Laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella poikkeaminen on mahdollista silloin, kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-

⁵ Matti Sahlberg: Kuntien rakennusvalvonnan hallintokysely 2017. Kuntaliitto 2018.

⁶ Ympäristövaliokunnan mietintö 6/1998 s. 11).

, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan käyttöön.

Naapurien kuuleminen ulottuu poikkeamisasioissa laajemmalle kuin esimerkiksi rakennuslupien yhteydessä. Tietyissä poikkeamistilanteissa tulee kunnan pyytää lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Vähäinen poikkeaminen on mahdollista osana rakennuslupaa. Vähäiseen poikkeamiseen turvaututaan melko usein. Vähäisen poikkeuksen tarpeeseen vaikuttaa muun muassa kaavoituksen yksityiskohtaisuus. Rakennussuunnitelmat eivät uusienkaan asemakaavojen alueilla usein noudata kaikkia kaavamääräyksiä. Jos vähäisen poikkeamisen mahdollisuutta ei olisi, jouduttaisiin aikaa vievään varsinaiseen poikkeamismenettelyyn, tai kaavan muuttamiseen.

2.4.5 Muutoksenhaku

Muutoksenhaku erilaisista lupapäätöksistä noudattaa hallintovalituksesta säädettyä. Viranhaltijan tekemistä päätöksistä, jotka muodostavat lukumääräisesti enemmistön, haetaan ensin oikaisua kunnan asianomaiselta luottamuselimeltä. Poikkeuksen muodostavat tilanteet, joissa viranhaltijan toimivalta perustuu suoraan kunnan hallintosääntöön. Silloin valitus ohjautuu ilman edeltävää oikaisunhakua hallinto-oikeuteen.

Valitusoikeuden laajuus on eri lupatyypeissä erilainen. Poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta valitusoikeus ulottuu muun muassa erinäisiin rekisteröityihin yhdistyksiin. Maisematyölupaa ja purkamislupaa koskevasta päätöksestä valitusoikeus on kaikilla kunnan jäsenillä. Suppeimmillaan valitusoikeus on rakennus- ja toimenpidelupapäätöksissä, joissa se koskee asianosaisten lisäksi lähinnä vain naapurikiinteistöjen omistajaa ja haltijaa. Lainmuutos (927/2021) laajensi valitusoikeutta tilanteissa, joissa rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen aikaisempi yleinen valitusoikeus maisematyöluvista poistui osana KARALUSU -lainmuutosta (230/2017). Purkamisluvissa ELY-keskuksen valitusoikeus rajautui samassa muutoksessa koskemaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kohteita. Poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarveratkaisusta ennen KARALUSU -muutosta ELY-keskukselle kuulunut rajoittamaton valitusoikeus muuttui noudattamaan ELY-keskukselle säädettyä, sen toimialaa koskevia asioita.

2.4.6 Rakentamisen laatu

Rakentamisen laadussa todettiin olevan parantamisen varaa jo maankäyttö- ja rakennuslain säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä (HE 101/1998 vp). Rakentamisen ohjauksen ja valvonnan ajankohtaisten haasteiden arvioitiin tuolloin liittyvän ensi sijassa laadun kohentamiseen.

Mitään tarkkoja tutkimustuloksia ei ole ollut käytettävissä siltä osin, miten rakentamisen laatu on maankäyttö- ja rakennuslain voimassa ollessa kehittynyt. Rakennusten kosteus- ja homeongelmia kartoitettiin muun muassa Eduskunnan tarkastusvaliokunnan asiaa koskevassa mietinnössä (TrVM 1/2013). Raportin laskelmien mukaan merkittäviä kosteus- ja homeongelmia kohdistuisi kuudesta kolmeentoista prosenttiin rakennetusta kerrosalasta. Kosteusvaurioituneet rakennukset ovat eräs syy terveyshaittoihin. Vaikka kaikkia terveyshaittojen syntymekanismeja ei tunneta, aiheutuu tutkimusten mukaan rakennusten kosteus- ja homevaurioista terveyshaitt-kustannuksia 450 miljoonaa euroa vuositasolla. Kustannuksia syntyy muun muassa oireiden ja sairauksien tutkimisesta ja hoidosta, sairauspoissaoloista, työkyvyn menettämisestä sekä työtehon ja tuottavuuden laskusta. Kustannusrasitus jää valtaosin kannettavaksi julkisin varoin.

Yhteiskunnalla on näin ollen välitön ja kiistämätön tarve kantaa huolta rakennusten terveellisyydestä. Myös rakennusten turvallisuus ja siinä olevat puutteet kiinnostavat julkista valtaa. Sopimusvapauden nimissä ei ole suotavaa mahdollistaa ainakaan tietoisesti käytäntöjä, jotka välillisesti aiheuttavat kustannuksia ja haittaa muillekin kuin sopijapuolille.

Vastuun oikeudenmukaisella ja riittävällä kohdentamisella voidaan virheriskejä vähentää. Toisaalta täysin virheettömään rakentamiseen ei liene koskaan mahdollista päästä. Mutta jos vastuuta koskevat säännökset ovat puutteelliset, on olemassa vaara virheiden todennäköisyyden lisääntymisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki lähtee rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta. Viranomaisen eräänä tärkeänä tehtävänä on valvoa, että hankkeeseen kiinnitetyt suunnittelijat ja työnjohto ovat ammattitaitoisia, päteviä ja kelpoisia. Rakentamisen tekniset määräykset asettavat vähimmäistason. Vähimmäistaso ei ole sama asia kuin laatu.

Viranomaiselle osaltaan kuuluvassa rakentamisen työnaikaisessa valvonnassa on todettu vaihtelua kuntien välillä. Vaihtelu perustuu lain mahdollistamiin säännöksiin muun muassa siltä osin, millaisia työnaikaisia katselmuksia viranomainen vaatii, kuinka paljon käytetään riippumatonta ulkopuolista tarkastusta ja vaaditaan esimerkiksi erityismenettelyä laadunvarmistukseen. Viranomainen suhteuttaa valvontansa hankkeen vaativuuden kautta ja ottaen lisäksi huomioon luvan hakijan ja hakijan hankkimien vastaavien henkilöiden asiantuntemus. Jos viranomainen havaitsee, että hankkeeseen kiinnitettyjen asiantuntemus ja osaaminen on puutteellista, on viranomaisella mahdollisuuksia ja tilanteesta riippuen myös velvollisuus asiaan puuttua.

Rakennushankkeista noin 85 prosenttia on asuinrakennuksia ja niistä noin 75 prosenttia on pientaloja⁷. Näin ollen lukumääräisesti suurin osa rakennushankkeeseen ryhtyvistä on kertarakentajia, joista monellakaan ei ole sen enempää rakennusalan kuin sopimusoikeuden osaamista. On herännyt huoli siitä, että ei-ammattimaiseen rakennushankkeeseen ryhtyvää koskee vastuu, joka voi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen. Rakennusalan yleisissä sopimusehdoissa YSE 1998 tavanomainen takuu-aika on kaksi vuotta, minä aikana kaikki virheet eivät välttämättä tule ilmi.

2.4.7 Vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet nykylainsäädännössä

Suomen lainsäädäntö ei sisällä tällä hetkellä rakennuksen kasvihuonekaasupäästöjä, ilmastaselvitystä tai rakennuksen vähähiilisyyden arviointia koskevaa sääntelyä. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei sisällä rakennuksen vähähiilisyyttä koskevaa sääntelyä, ei perussäännöstä eikä myöskään vaikuttavan säädösohjauksen edellyttämiä asetuksenantovaltuuksia esimerkiksi rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää koskien. Ehdotuksen kattamalta alalta ei ole myöskään voimassaolevaa EU-sääntelyä. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa. Tällä hetkellä näitä päästöjä ohjataan pääasiassa vapaaehtoisilla rakennusten ympäristöarviointivälineillä, joita ovat esimerkiksi Rakennustiedon ympäristöluokitus, Joutsenmerkki, kansainvälinen LEED, brittiläinen BREEAM tai EU:n yhteinen Level(s)-menetelmä. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) päivityksen yhteydessä Euroopan komissio kuitenkin ehdottaa, että vuoteen 2030 mennessä rakennusten koko elinkaaren hiilijalanjälki tulisi raportoida. Komissio ehdottaa myös, että rakennuksiin varastoitu ilmakehästä poistettu hiilidioksidi raportoitaisiin erikseen.

Rakennuksen elinkaariominaisuuksiin liittyen on voimassa säännöksiä, joten kyse ei ole täysin uudesta sääntelystä. Ehdotettu sääntely on kuitenkin kattavampi kuin olemassa oleva sääntely.

⁷Tilastokeskus ISSN=1798-677X. 2017, Rakennuskanta 2017.

Esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa. Lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55 §:n 1 momentissa säädetään rakentamisen ekologisista näkökohdista. Asetuksen näkökohdat nostettaisiin laintasolle uuteen elinkaariominaisuuksien olennaiseen tekniseen vaatimukseen. Ehdotuksen kattamalta alalta ei ole voimassaolevaa EU-säätelyä.

2.4.8 Rakennussuojelu

Rakennussuojelua koskeva yleislaki on laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010; rakennusperintölaki). Rakennusperintölain 2 §:stä ilmenevät rakennussuojelua koskevien eri lakien soveltamisalojen pääpiirteet. Jollei muuta säädetä, rakennusperinnön suojelemiseen sovelletaan rakennusperintölakia.

Rakennusperintölain nojalla voidaan suojella rakennuksia, rakennelmia, rakennusryhmiä tai rakennettuja alueita. Suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta. Voimassa olevia rakennusperintölain tai sitä edeltäneiden lakien nojalla annettuja suojelupäätöksiä on tammikuussa 2022 yhteensä 336 ja ne kattavat noin 1 300 rakennusta.

Asemakaava-alueilla kaavan suojelumääräykset ovat ensisijainen keino suojella rakennusperintöä. Tästä syystä kaavamääräykset ovat käytännössä huomattavasti yleisempi tapa suojella rakennusperintöä kuin rakennusperintölakiin perustuvat päätökset. Kaavamääräyksiin suojeltuja rakennuksia arvioidaan olevan noin 15 000–20 000 rakennusta tai rakennelmaa.

Lisäksi noin 800 rakennusta koskee suojelu, joka perustuu rakennusperintölakia edeltäneen rakennussuojelulain (60/1985) nojalla annettuun asetukseen valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985) ja sitä edeltäneeseen vastaavaan asetukseen. Kirkollisten rakennusten suojelusta säädetään puolestaan kirkkolaisissa (1054/1993) ja ortodoksisesta kirkosta annetussa laissa (985/2006). Kirkkolainsäädännöllä suojeltuja rakennuksia on valtakunnallisesti vajaa tuhat. Seurakunnan omistama muu kuin kirkollinen rakennus, esimerkiksi pappila, voidaan suojella kaavamääräyksiin tai rakennusperintölain nojalla. Muinaisaikaisia hylättyjä linnoja ja niiden jäännöksiä sekä kirkkojen, kappeliin, luostarien ja muiden huomattavien rakennusten raunioita koskee muinaismuistolaki (295/1963).

Rakennusperintölain mukaisen päätöksen tekee elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus. Suojeluasiasia voi tulla vireille omistajan, valtion viranomaisen, alueellisen vastuumuseon, kunnan, maakunnan liiton tai rekisteröidyn yhteisön sekä saamelaiskäräjien tai kolttien kyläkokouksen esityksestä taikka elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen omasta aloitteesta. Päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella alueelliselta hallinto-oikeudelta. Ennen 1.1.2021 voimaan tullutta lainmuutosta annetut suojelupäätökset on alistettu ympäristöministeriön vahvistettaviksi, joka on toiminut myös ensi asteen muutoksenhakuviranomaisena.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista lupamenettelyistä purkamislupamenettely on erityisesti sidoksissa rakennussuojelun menettelyihin. Voimassa olevan lain mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Oikeuskäytännön mukaan purkamislupajärjestelmän tarkoitus on sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennusperintölain mukaisella päätöksellä.

Purkamislupapäätöksissä joudutaan usein punnitsemaan rakennuksen kunnosta ja toisaalta kulttuurihistoriallisista arvoista käytettävissä olevia selvityksiä. Rakennuksen huonokuntoisuutta

saatetaan tällöin käyttää perusteena purkamisluvan hakemiselle, vaikka se johtuisi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kunnossapitovelvollisuuden laiminlyömisestä. Oikeuskäytännön mukaan etenkin kaavassa jo suojeltavaksi määrätyn rakennuksen kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnin ei pitäisi voida johtaa suojeluarvojen lopulliseen menettämiseen ja sen perusteella purkamisluvan edellytysten täyttymiseen (KHO 2009:67). Purkamiseen saatetaan silti päätyä, jos näin on tapahtunut.

Toiseksi purkamislupakäsittelyn kytkös rakennussuojeluun ja kaavoitukseen voi jäädä ohueksi siten, että luvan edellytysten harkintaa ei päätösten perusteluissa eritellä kovinkaan laajasti eikä toisaalta mahdollinen purkamisluvan esteiden toteaminen johda suojeluharkintaan kaavoituksen keinoin. Tästä voi seurata, että suojelusta tehdään esitys elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle rakennusperintölain nojalla. Asemakaava-alueella ei kuitenkaan aina ole tarkoituksenmukaista soveltaa näiden kohteiden suojelemiseen rakennusperintölakia.

Purkamislupapäätökseen voivat hakea muutosta asianosaisten lisäksi kunnan jäsenet sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Käytännössä muutoksenhaku purkamislupapäätökseen ei useinkaan johda suojeluasian harkitsemiseen maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Suojeluasia saatetaan joutua panemaan vireille rakennusperintölain nojalla, jolloin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi myös määrätä rakennuksen vaarantamiskieltoon suojeluasian käsittelyn ajaksi.

Viranomaisilta edellytetään pikaista reagointia purkamisasioihin erityisesti asemakaava-alueiden ulkopuolella, jossa purkaminen perustuu pääsääntöisesti ilmoitusmenettelyyn. Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakennuslupahakemuksen saatuaan tiedottaa siitä kunnanhallitukselle ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Viimeksi mainittujen viranomaisten reagointiajaksi jää ilmoitustapauksissa vähimmillään 14 päivää, josta osa on voinut kulua ennen ilmoituksen saapumista asiaa käsittelevälle taholle. Rakennussuojeluviranomaiset ovat suojeluprosessia ja sen tiedonhallintaa kehittäessään tunnistaneet tiedonhallinnan moninaisuuden ja epäyhtenäisyyden tuottavan merkittävää hitautta tiedonkulkuun ja siten vaikeuttavan viranomaisten oikea-aikaista reagointia.

Toinen rakennussuojelua koskevaan päätöksentekoon liittyvä lupamenettely on poikkeamislupamenettely. Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen muun muassa rakennettua ympäristöä koskevasta kaavan suojelumääräyksestä. Poikkeamistoimivalta siirrettiin tältä osin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille vuonna 2016 voimaan tulleella lainmuutoksella. Sekä suojelumääräyksiä koskevissa poikkeamisasioissa että muissa poikkeamisasioissa luvan myöntämisen edellytyksenä on muun muassa, ettei poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Näissä tilanteissa asia tulisi ratkaista poikkeamisluvan sijasta kaavamuutoksella. Käytännössä kaavoitusresurssien puute ja kaavoitusmenettelyn kesto ovat voineet aiheuttaa kunnissa painetta ratkaista asioita poikkeamisluvalla. Tämä puolestaan on voinut johtaa rakennusperintölakiin perustuviin suojeluesityksiin vastaavasti kuin purkamisasioissa.

Rakennusperintölain korvaussäännöksiä sovelletaan sekä rakennusperintölain että maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suojeltuihin rakennuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 3 momentin mukaan asemakaavaan voidaan kaavamääräysten kohtuullisuusvaatimuksesta poiketen ottaa

rakennusperintölaissa tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset, jolloin oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä rakennusperintölaissa asiasta säädetään. Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojelun osalta on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa.

Rakennusperintölain 13 §:n mukaan, jos rakennuksen suojelusta tai vaarantamiskiellosta aiheutuu rakennuksen omistajalle merkityksellistä vahinkoa tai haittaa, hänellä on oikeus saada siitä valtiolta täysi korvaus. Korvausvelvollisuutta ja korvauksen määrää harkittaessa korvattaviksi kustannuksiksi ei katsota maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta korjausvelvollisuudesta tai muutoin rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia. Jos omistajan on suojelumääräysten johdosta ryhdyttävä erityisiin toimiin rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi, tästä aiheutuvat kustannukset on korvattava valtion varoista. Vahingon tai haitan merkityksellisyyttä arvioitaessa otetaan huomioon suojelumääräyksen tai vaarantamiskiellon sisältö ja kesto.

Rakennusperintölain 13 §:n 3 momentin mukaan oikeus korvaukseen koskee rakennuksen omistajan lisäksi rakennuksen omistajan vertaista haltijaa sekä rakennukseen kohdistuvan vuokra- tai käyttöoikeuden taikka muun näihin verrattavan erityisen oikeuden haltijaa. Kunnalle, valtiolle ja valtion liikelaitoksille aiheutunutta vahinkoa tai haittaa ei kuitenkaan korvata. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 3 momentissa säädetty kunnan korvausvelvollisuus ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuksia.

Ympäristöministeriö edustaa valtiota korvausasioissa. Korvauksen määrästä pyritään rakennusperintölain 15 §:n mukaan sopimaan korvaukseen oikeutetun tahon kanssa. Jos korvauksesta ei voida sopia, toimitusta korvauksen määrittämiseksi voi hakea Maanmittauslaitokselta kahden vuoden kuluessa siitä, kun suojelua koskeva päätös, johon korvausvaatimus perustuu, sai lainvoiman. Korvauksen määrittämiseen Maanmittauslaitoksessa sovelletaan lakia kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977, *lunastuslaki*).

Korvauksia on edeltäneen rakennussuojelulain tai voimassa olevan rakennusperintölain nojalla maksettu kaksi kertaa korkeimman oikeuden päätöksellä (KKO 1993:16 ja KKO 2003:85), keran maa-oikeuden päätöksellä sekä kaksi kertaa valtion ja suojellun kohteen omistajan välisellä sopimuksella. Lisäksi käsittelyssä on ollut muutamia korvausta koskevia vaatimuksia, jotka eivät ole johtaneet korvauksen maksamiseen. Korvaustapaukset ovat siten olleet harvinaisia, joskin yksittäisen korvaustapauksen käsittely on ollut tyypillisesti pitkäkestoinen ja sisältänyt periaatteellisten lainsoveltamiskysymysten ratkomista. Maksettujen korvausten määrä on vaihdellut noin 20 000 eurosta noin 1,1 miljoonaan euroon. Lunastuslain mukaisesti korvaukselle maksetaan korkoa, ja valtio pääsääntöisesti vastaa toimituskuluista sekä korvauksen vaatijan kohtuullisista edunvalvontakuluista. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla toteutetusta suojelusta ei ole toistaiseksi tiedossa kunnan tai valtion maksamia korvauksia.

Korvauksiin on käytettävissä ympäristöministeriön pääluokassa valtion talousarvion momentilla 35.20.64 oleva kolmevuotinen siirtomääräraha (Avustukset rakennusperinnön hoitoon), jonka suuruus vuonna 2022 on 1,7 miljoonaa euroa. Sikäli kuin määrärahaa ei tarvita korvauksiin, se osoitetaan ensisijaiseen käyttötarkoitukseen eli rakennusperintölain 16 §:ssä tarkoitettuihin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten jakamiin avustuksiin. Lisäksi momenttia saa käyttää rakennusperintölain 17 §:n nojalla teetetävien välttämättömien kunnostustöiden ja ennalleen saattamistöiden kustannuksiin ja muihin suojelun toteuttamisesta valtiolle aiheutuviin menoihin sekä avustuksiin kunnille niiden maksamiin korvauksiin. Ennen vuonna 2020 tehtyä

tasokorotusta on määrärahan suuruus ollut 0,85 miljoonaa euroa 2000-luvun alussa, 2,35 miljoonaa euroa vuosina 2006–2011 ja 1,35 miljoonaa euroa vuosina 2012–2014 sekä jälleen 0,85 miljoonaa euroa vuosina 2015–2019.

Korvausten harvalukuisuus heijastelee rakennusperintölain ja sitä edeltäneiden lakien nojalla annettujen suojelupäätösten lukumäärää ylipäättään. Rakennusperintölain voimaan tultua 2010-luvun alussa suojelupäätöksiä kertyi vähän. Huomattava osa rakennusperintölain nojalla suojelusta kohteista on myös ollut valtion luovuttamia rakennuksia, joissa kyse on ollut valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen mukaisen suojelun korvaamisesta rakennusperintölain mukaisella suojelupäätöksellä. Rakennusperintölain soveltaminen on kuitenkin vilkastunut viime vuosina, mikä voi tarkoittaa myös korvausvaatimusten lisääntymistä. Sen, että korvauksia ei toistaiseksi ole maksettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvan suojelun vuoksi, arvioidaan johtuvan asemakaavoituksen yhteensovittavasta luonteesta, jolloin suojelumääräykset eivät kaavan kokonaisuuteen nähden pääsääntöisesti muodostu maanomistajalle kohtuuttomiksi.

Rakennusperintölaissa vuoden 2020 loppuun asti ollut alistusmenettely merkitsi sitä, että ympäristöministeriö voi arvioida suojelupäätöksen vaikutuksia myös korvausvelvollisuuden kannalta. Eräissä tapauksissa ministeriö on jättänyt suojelupäätöksen vahvistamatta tai valituksen johdosta muuttanut sitä, kun yleisen edun ei ole katsottu asianomaisissa olosuhteissa edellyttävän suojelun vahvistamista sellaisenaan. Alistusmenettelyn lakkaamisen myötä tarve mahdollisimman selkeään lainsäädäntöön korostuu, kun päätösten vaikutuksia arvioidaan alueellisissa viranomaisissa. Lisäksi velvoite pyrkiä sopimukseen korvauksen määrästä tarkoittaa, että valtion viranomaisten tulisi pystyä lainsäädännön perusteella arvioimaan korvausoikeuden syntymistä jo ennen Maanmittauslaitoksen tai muutoksenhakutuomioistuimen päätöstä.

Voimassa oleva korvaussääntely on todettu tulkinnanvaraiseksi, mikä vaikeuttaa suojelupäätösten valtiontaloudellisten vaikutusten, samoin kuin suojeltavan rakennuksen omistajan ja haltijan oikeudellisen aseman ennakoimista. Esimerkiksi 13 §:ssä ei ole aiemman rakennussuojelulain vastaavassa säännöksessä ollut edellytystä, jonka mukaan oikeus korvaukseen oli, jos rakennuksen omistaja suojelupäätöksen mukaisten suojelumääräysten johdosta ei voinut käyttää rakennusta tavanomaisella tai kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Rakennusperintölain esitöiden (HE 101/2009 vp) mukaan mainittua edellytystä tavanomaisen tai kohtuullista hyötyä tuottavan käyttötavan estymisestä kuitenkin sovelletaan eikä korvauskynnystä ollut tarkoitus muuttaa. Myös suojelumääräyksistä johtuvista erityisistä toimista aiheutuvien kustannusten asema itsenäisenä korvausperusteena ja suhde maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyyn kunnossapitovelvollisuuteen on jäänyt epäselväksi. Rakennusperintölain eduskuntakäsittelyssä kiinnitettiin huomioita muutoinakin sääntelyn täsmällisyyteen (PeVL 6/2010 vp).

3 Tavoitteet

3.1 Yleiset tavoitteet

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelman mukaisia maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Lisäksi hallitusohjelmassa todetaan rakentamisesta seuraavaa:

”Hallitus rakentaa hiilineutraalia yhteiskuntaa pienentämällä rakentamisen, maankäytön ja liikenteen hiilijalanjälkeä ja tukemalla kestävästä yhdyskuntarakennetta. Rakentamisen laatua parannetaan ja vähennetään sisäilmaongelmia sekä niistä aiheutuvia terveyshaittoja.

Ilmastonmuutoksen torjunta otetaan huomioon niin rakentamisessa kuin rakennuskannan ylläpidossa. Luodaan rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat. Edistetään kunnissa rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia.”

Digitalisaatioon liittyvät ehdotukset luovat pohjaa hallitusohjelman kirjaukselle rakennetun ympäristön valtakunnallisen rekisterin ja tietoaalustan luomisesta. Valtakunnallisen rakennetun ympäristön tietojärjestelmän myötä digitaalisella tiedolla voidaan nykyistä tehokkaammin ja turvallisemmin hallita merkittävää kansallisvarallisuuttamme rakennettua ympäristöä sekä helpottaa siihen liittyviä prosesseja. Rakennettu ympäristö tuottaa yli kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Nykyisellä epäyhteentoimivalla tiedonhallinnalla ei pystytä tehostamaan prosesseja eikä muun muassa tehokkaasti todentamaan rakennetun ympäristön elinkaaren kasvihuonekaasupäästöjä tai erillisten päästöjen yhteisvaikutuksia. Rakennetun ympäristön tiedonhallinnassa otetaan merkittävä harppaus digitalisaatioissa tulevina vuosina, kun päällekkäisestä tiedon tuottamisesta ja tallentamisesta luovutaan vaiheittain ja saatetaan yhteentoimiva tieto tehokkaaseen käyttöön. Rakennetun ympäristön uuden tietojärjestelmän ja alueidenkäytön suunnittelussa sekä luvituksessa syntyvän yhteentoimivan tiedon avulla voidaan ylläpitää rakennettua ympäristöä tehokkaammin, terveellisemmin ja turvallisemmin sekä arvioida ja seurata maankäytön suunnittelun ja rakentamisen hiilijalanjälkeä ja materiaalivirtoja aiempaa tarkemmin.

3.2 Rakentaminen

3.2.1 Rakennuksen vähähiilisyys

Suomi tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä ja hiilinegatiivisuutta 2040-luvulla. Nämä tavoitteet edellyttävät merkittäviä kasvihuonekaasupäästövähennyksiä myös rakennustessa ympäristössä, koska rakentaminen, rakennusten lämmitys ja sähkönkäyttö aiheuttavat yli kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Esityksen tavoitteena on edistää Suomen rakennus- ja kiinteistöalaa koskevia ilmastotavoitteita vähentämällä rakennuksien, rakentamisen ja rakennusmateriaalien hiilijalanjälkeä. Nämä tekijät muodostavat yleensä noin puolet yksittäisen rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljestä.

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelman tavoitteena on pienentää asumisen ja rakentamisen hiilijalanjälkeä. Hallitusohjelman mukaisesti on jatkettava vähähiilisen rakentamisen tiekartan toimeenpanoa ja kehitettävä rakennuksen elinkaaren aikaiseen hiilijalanjälkeen perustuvaa säädösohjausta. Rakennuksen vähähiilisyys esitetään vietäväksi vaikuttavalla tavalla osaksi rakentamisen säädösohjausta siten, että mahdollistetaan hallitusohjelman mukaisesti uuden rakennuksen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen raja-arvoihin perustuva säädösohjaus 2020-luvun puoliväliin mennessä. Hiilijalanjäljen raja-arvot koskisivat ainoastaan sellaisia uusia rakennuksia, joita myös nykyisen lainsäädännön mukaiset energiatehokkuuden vertailuluvun (E-luvun) raja-arvot koskisivat.

Esityksen tavoitteena on velvoittaa rakentamislupavaiheessa raportoimaan rakennuksen vähähiilisyys: hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Raportointia varten on kehitetty rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmä ja kansallinen päästötietokanta. Sen lisäksi, että vähähiilisuuden raportointivelvollisuus on välttämätön raja-arvojen todentamisessa, on esityksen tavoitteena lisätä eri toimijoiden tietoa rakennusten rakentamisen ja korjaustöiden ilmastovaikutuksista sekä rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen arviointeihin liittyvää tietämystä. Tietoisuuden lisääminen niin rakennuksen päästöistä kuin elinkaaren arvioinnista auttaisi eri toimijoita vähentämään rakennusten ilmastovaikutuksia.

Ulottamalla selvitysvelvollisuus esityksen mukaisesti myös rakentamislupaa edellyttäviin laajamittaisesti korjattaviin rakennuksiin saataisiin arvokasta tietoa olemassa olevasta rakennuskannasta ja sen päästöistä myös pitkän aikavälin peruskorjausstrategiatyötä varten, jossa tavoitellaan rakennuskannan muuttamista erittäin energiatehokkaaksi ja vähähiiliseksi vuoteen 2050 mennessä. Esityksen tavoitteena on tehdä ilmastaselvityksen raportointiin liittyvän hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen arvioinnista riittävän yksinkertaista ja selkeää sekä varmistaa arvioinnin luotettavuus ja yhdenmukaisuus.

Rakennusten vähähiilisyyden säädösohjaus on jo käytössä Hollannissa, Ranskassa, Ruotsissa ja osissa Belgiaa. Norja ja Tanska kehittävät parhaillaan vastaavaa säädösohjausta, ja rakentamisesta vastaavat pohjoismaiset ministerit ovat sopineet tähän liittyvän säädöskehityksen harmonisoinnista.

3.2.2 Rakennuksen elinkaariominaisuudet sekä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelman mukaan tulee tehostaa kierrätystä ja kiertotaloutta rakennusosalalla, minkä johdosta ehdotetaan uutta rakentamisen olennaista teknistä vaatimusta elinkaariominaisuuksille sekä velvoitetta laatia purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys. Esityksen tavoitteena on juurruttaa elinkaariajattelu laajemmin osaksi rakennusalan toimintakulttuuria siten, että lakiin sisällytettäisiin velvoite ottaa nykyistä laajemmin huomioon elinkaariajatteluun perustuva, rakennusten elinkaaren hallinta ja rakentamisen kestävä laatu. Elinkaariajattelulla tarkoitettaisiin rakennuksen ja rakennustuotteiden koko elinkaaren ympäristövaikutusten arviointia.

Esityksen tavoitteena on nostaa, eritoten ohjausvaikuttavuuden tehostamiseksi, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55 §:n rakentamisen ekologisuutta koskeva sääntely laintasolle. Rakentamisen säädösohjauksessa huomioitaisiin nykyistä painokkaammin rakennuksen koko elinkaari, ja luotaisiin entistä paremmat edellytykset sille, että rakennukset suunniteltaisiin ja rakennettaisiin resurssitehokkaasti elinkaariominaisuuksiltaan ekologisiksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöikänsä tarkoituksenmukaisesti pitkäikäisiksi.

Sen lisäksi, että esityksen tavoitteena on minimoida rakentamisen ja rakennusten käytön aiheuttamaa luonnonvarojen kulutusta ja luonnon monimuotoisuuden haittoja, on tavoitteena edistää muitakin kestävästi rakentamisen edellytyksiä. Näitä ovat eritoten rakennuksen käytettävyyttä ja käyttöikää koskevat laatutekijät, kuten muuntojoustavuus ja rakenteiden ja järjestelmien käytöikä sekä vaihdettavuus. Oleellista rakennuksen elinkaaren näkökulmasta on esimerkiksi rakennuksen muunneltavuus, joka mahdollistaa rakennuksen, tilojen ja järjestelmien sopeuttamisen eri käyttötarkoituksiin, elämänvaiheisiin tai teknisiin reunaehtoihin. Lisäksi esityksen tavoitteena on, että rakennuksen tilat, tekniset järjestelmät ja rakennusosat säilyisivät käyttökelpoisina mahdollisimman pitkään. Vaihdettavuuden painottamisella on puolestaan tavoitteena luoda markkinoita myös uudelleenkäytettäville tuotteille. Elinkaarilaatu on nähtävä esityksen mukaisesti laajasti siten, että se sisältäisi myös rakennuksen omistajien ja käyttäjien tarpeiden kehittymisen ajassa.

Esityksen mukaan rakennukselle olisi laadittava materiaaliseloste. Uusi velvoite laatia rakennuksen materiaaliseloste on välttämätön rakennuksen vähähiilisyyden arvioinnille ja täten keskeinen osa hallitusohjelman perusteella valmisteltua vähähiilisyyden säädösohjausta. Seloste sisältäisi tiedot rakennuksen osista ja niissä käytetyistä materiaaleista sekä materiaalien alkuperästä. Materiaaliseloste syntyisi suurimmalta osin samassa prosessissa, jossa kerättäisiin tiedot rakennuksen ilmastaselvityksen laatimista varten. Materiaaliselostetta käytettäisiin kuitenkin

paitsi ilmastaselvityksen lähtökohtana, myös tietolähteenä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta laadittaessa. Materiaaliliste on tarkoitus kytkeä rakennuksen tietomallista luettaviin tietoihin, jolloin sen laatiminen syntyisi samassa digitaalisen tiedon tuottamisen prosessissa.

Esityksen tavoitteena on luoda nykyistä merkittävästi paremmat edellytykset rakennus- ja purkumateriaalin hyödyntämiselle sekä vahvistaa perustaa rakentamisen kiertotaloudelle. Esityksen mukaisen määrämuotoisen materiaalien ja tuotteiden luetteloinnin tavoitteena on edesauttaa sitä, että voitaisiin arvioida tulevaisuudessa syntyvien jätelajien määrää tarkasti sekä ehkäistä rakennus- ja purkujätteen ennen aikaista syntymistä ja uusien materiaalien valmistamisen tarvetta. Myös rakennus- ja purkujätteselvityksen nostaminen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55 §:stä esityksen mukaisin tarkennuksin laintasolle vahvistaisi perustaa rakentamisen kiertotaloudelle, koska sen avulla saataisiin nykyistä tarkemmin tietoa syntyvistä rakennus- ja purkumateriaalivirroista. Esityksen tavoitteena on, että rakentamis- tai purkamisluvan hakemisen yhteydessä taikka purkamisilmoitusvaiheessa arvioitaisiin hankkeesta syntyvien rakennus- ja purkujätteiden määrät. Tiedot tulisi esityksen mukaisesti päivittää hankkeen valmistuttua viranomaisen osoittamaan tietokantaan. Laadukkaamman tilastoinnin avulla voitaisiin kohdistaa tulevia kiertotaloustoimia tarkemmin kokonaisuuden kannalta oleellisiin rakentamisen jätevirtoihin ja hankkeisiin. Tietokanta on tarkoitus kytkeä digitaalisten rajapintojen kautta materiaalien vaihdanta-alustoihin kuten Materiaalitoriin, mikä luo edellytykset purkumateriaalien markkinoiden vahvistamiselle ja purkumateriaalien laadukkaammalle hyödyntämiselle, mikä tukee myös ilmastotavoitteita. Lisäksi esityksen tavoitteena on kiinnittää eri toimijoiden huomio entistä painokkaammin myös jätelainsäädännön velvoitteisiin. Esiitetty rakennusalan ja kiertotalouden ja jätealan yhteinen tietopohja hyötyy merkittävästi digitalisaation pohjaksi tehtävästä tiedon rakenteiden yhteensovitustyöstä.

3.2.3 Digitaalisuus

Yksi hallitusohjelman keskeisiä tavoitteita on julkisen hallinnon digitalisointi. Rakennuslupakäsittely on jo merkittävässä määrin sähköisessä muodossa ja paperiprosesseista on lähes luovuttu. Esityksen tavoitteena on tietomalleilla tuotettujen suunnitelmien ottaminen käyttöön myös lupakäsittelyssä. Samalla tarkoituksena on kerätä tietomallit tai muussa koneluettavassa muodossa oleva tieto keskitetysti valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Esityksen mukainen lupakäsittelyssä tuotettava suunnitelmamalli mahdollistaa lisätyn todellisuuden käyttämisen rakentamislupien myöntämisen yhteydessä. Loppukatselmuksen yhteydessä luovutettava toteumamalli sisältää hankkeen toteutuksen yhteydessä tuotetut rakennus-, rakenne- ja talotekniikkasuunnitelmat sekä tuotetietoja. Toteumamallit muodostavat rakennuksen ”Digitaalisen kaksosen” ja antavat suunnittelulle hyvän pohjatiedon rakennusten tulevaisuudessa peruskorjauksissa. Valtakunnallisessa rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä toteumamallit muodostavat perustan digitaalisesti ja hallitusti jaettavalle rakennustiedolle ja tiedot käytölle tehokkaasti muun muassa viranomaistyössä.

Esityksen mukainen tietomallivaatimus mahdollistaa tekoälysovellusten ja lisätyn todellisuuden käyttämisen rakennusvalvontatyössä. Rakennusten ja rakennustuotteiden hiilijalanjälkilaskelmien sekä elinkaari vaikutusten viranomaisvalvontaa voidaan tehostaa tietomallien mahdollistamien uusien työkalujen avulla. Niistä on myös mahdollista tuottaa tietopalveluja laajemmin kuin nykyisin esimerkiksi uusien ilmastomuutostavoitteiden pohjaksi.

Esityksen mukainen digitaalinen käyttö- ja huolto-ohje antaa nykyistä paremman työkalun rakennuksen kunnossapidon ja elinkaaren hallintaan. Huolto- ja käyttöohjeen digitaalinen muoto luo myös mahdollisuuksia uusien rakennuksen ylläpitoon liittyvien yksityisten palveluiden kehittämiseen.

Esityksen mukaan tiedot on toimitettava rakennetun ympäristön tietojärjestelmään yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa. Tämä mahdollistaa eri tietojärjestelmien tietojen käyttämisen, yhdistämisen ja vertailun nykyistä paremmin. Pitkällä aikavälillä normisto selkeytyy ja tulkinnot yhtenäistyvät.

3.2.4 Sujuvoittaminen

Yksi hallitusohjelman keskeisiä tavoitteita on prosessin sujuvoittaminen. Rakentamisen osalla sujuvoittamiseen pyritään yksinkertaistamalla lupajärjestelmää, nostamalla lupakynnystä ja tarjoamalla mahdollisuus ratkaista rakentamislupa kuuluva sijoittamisen edellytysten harkinta erikseen. Maankäyttö- ja rakennuslain rakennus- ja toimenpideluvat yhdistetään yhdeksi lupamuodoksi, rakentamisluvaksi. Prosessi sujuvoituu, kun ei tarvita pohdintaa kahden eri lupamuodon välillä. Rakentamisluvan lupakynnys nousee nykyisestä, sillä lainsäätäjät ottaa kantaa siihen, mitkä hankkeet luvan tarvitsevat. Kunnalle jää lisäksi tietyt edellytykset täyttävien rakennuskohteiden osalta mahdollisuus vapauttaa rakennusjärjestyksellä luvan hakemista.

Valtaosa rakentamisesta tapahtuu kaavoitetulla alueella kaavamääräyksiä ja rakentamismääräyksiä noudattaen. Joissakin tapauksissa rakentamishankkeeseen ryhtyvällä voi olla tarve selvittää, voisiko rakentamishanke sijoittua sille aiottuun paikkaan ennen rakennuksen suunnittelusta loppuun. Tällöin rakentamishankkeeseen ryhtyvä voisi pyytää kunnalta, että rakentamislupa kuuluva sijoittamislupavaihe ratkaistaisiin erikseen omalla hallintopäätöksellään. Näin luvan hakija voisi säästää suunnittelukustannuksissa, jos lupapäätös olisi kielteinen. Kysymys olisi poikkeuksellista tilanteesta, sillä normaalitapauksessa rakentamislupa ratkaistaisiin vain yhtenä hallintopäätöksenä. Tarve sijoittamisluvan ratkaisemisesta erikseen voisi syntyä esimerkiksi rakentamishankkeissa, jotka kuuluvat eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain (764/2019) soveltamisalaan ja tarvitsevat tämän lain mukaisien lupien lisäksi myös esimerkiksi ympäristöluvan. Toinen esimerkki voisi koskea vaikka tilannetta, jossa haluttaisiin selvittää, voisiko vanhusten palveluasunto sijoittua vain asumista tai palvelurakennuksia varten varatulle korttelialueelle.

Rakentamisen vastuut

Hallitusohjelmassa on rakentamisen vastuukysymystä koskeva hyvin yksityiskohtainen kirjaus: ”Rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle”. Kirjauksen on tulkittava tarkoittavan sitä, että rakentamisen laatua pyritään parantamaan säätämällä vastuu rakennustyön toteuttamisesta sille taholle, jolla työmaalla on parhaat edellytykset huolehtia siitä, että rakentaminen toteutetaan säännösten, määräysten ja hyvän rakentamistavan mukaisesti. Päävastuullista toteuttajaa koskevalla sääntelyllä pyritään parantamaan rakentamisen laatua siten, että yhden tahon olisi otettava vastuu toimintaketjun alihankkijoiden urakoiden vaihtumiskohdista sekä tunnistamalla se tosiasia, että tilanteissa, joissa rakentamishankkeeseen ryhtyvä on yksityishenkilö, hankkeeseen ryhtyvällä ei aina ole tosiasiallista osaamista huolehtia rakennustyön etenemisestä työmaalla.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Digitalisaatio

Keskeiset ehdotukset digitalisaation osalta liittyvät kuntien liittojen tuottamien rakennetun ympäristön tietojen tietorakenteiden yhtenäistämiseen ja tiedon koneluettavuuteen sekä prosessien

sähköistämiseen. Kuntien prosesseissa syntyy iso osa rakennetun ympäristön tietoperustasta rakentamiseen ja korjaamiseen liittyen. Kuntien osalta tietomallipohjaisen toiminnan ja suunnitelma- ja rakennustiedon tehokkaan ja monipuolisen hyödyntämisen kannalta keskeistä on yhteisesti määritettyjen tietorakenteiden käyttöönotto laajasti koko toimialalla. Yhteentoimivien tietorakenteiden käyttöönotto ja koneluettavuus on jäänyt toteutumatta nykyisen lain mahdollistaessa kirjavat menettelytavat sen prosessien ja tietojen hallinnassa. Käyttö- ja huolto-ohjeen digitaalinen, toteumamalliin pohjautuva sisältö mahdollistaa elinkaarenaikaisen, kiinteistönpitoa helpottavan tiedontuotannon yhteiseen ja yhteentoimivaan tietoon perustuen. Ehdotuksella varmistetaan tiedon säilymistä sähköisenä ja yhteentoimivana rakentamisen prosesseissa. Ehdotuksella edistetään tietovarantojen tehokasta hyödyntämistä, yhteisten tietovarantojen kehittymistä ja tuetaan toimialan digitalisaatiota. Lisäksi rakennetun ympäristön tiedon yhteentoimivuus ja kattava tiedon digitalisaatio mahdollistavat erilaiset tutkimuksen, tilastoinnin, raportoinnin ja seurannan ratkaisut, joita tällä hetkellä toteutetaan erillisiin tiedonkeruisiin pohjautuen.

4.1.2 Rakentaminen

Rakennuksen vähähiilisyys

Esityksessä esitetään rakennuksen vähähiilisyyden viemistä osaksi rakentamisen säädösohjausta. Samalla maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55 §:n 1 momentissa säädetty rakennusmateriaalien ja -tarvikkeiden aiheuttaman rakennuksen elinkaaren aikaisen ympäristörasituksen selvitysvelvoite nousisi laintasolle.

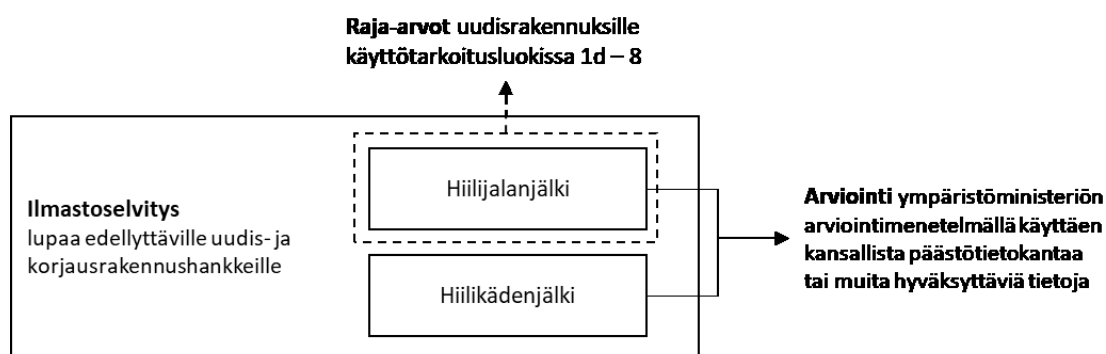
Uuden rakennuksen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen raja-arvoihin perustuva säädösohjaus toteutettaisiin esityksen mukaisesti siten, että rakentamislakiin lisättäisiin uusi rakennuksen vähähiilisyyden olennainen tekninen vaatimus. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulisi huolehtia siitä, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan vähähiiliseksi. Esityksen mukaan raja-arvovaatimus ei koskisi sellaista uutta rakennusta, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava nykyisen 117 g §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi taikka erillispientaloa tai laajamittaisesti korjattavaa rakennusta. Tällaisia rakennuksia ovat esimerkiksi pääosa maatalouden ja teollisuuden rakennuksista sekä maanpuolustukseen liittyvä rakentaminen.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uuden tai rakentamislupaa edellyttävän laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen raportointivelvollisuudesta rakentamislupaan yhteydessä laadittavalla ilmastaselvityksellä. Esityksen mukaan ilmastaselvitystä ei tarvitsisi kuitenkaan laatia sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava nykyisen 117 g §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi taikka korjattaville erillispientaloille tai laajamittaisesti korjattaville rakennuksille, joiden energiatehokkuutta ei ole nykyisen 117 g §:n mukaan parannettava korjaustyön yhteydessä. Esityksen mukaan ilmastaselvitysvelvoite koskisi siis uusia erillispientaloja, muttei niiden korjauksia. Hiilijalanjäljen raja-arvot eivät koskisi erillispientaloja.

Esityksen mukaan ilmastaselvitykseen sisältyvän hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen arvioinnissa olisi käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää. Rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää sovellettaisiin myös laajamittaisesti korjattaviin rakentamislupaa vaativiin rakennuksiin. Arvioinnissa olisi lisäksi käytettävä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia tietoja, jotta voitaisiin varmistaa arvioinnin luotettavuus ja yhdenmukaisuus. Esityksessä ehdotetaan Suomen ympäristökeskuksen tehtäväksi ylläpitää kansallista päästötietokantaa, jonka olisi sisällettävä rakennuksen vähähiilisyyden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset ja ajantasaiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot.

Rakennuksen vähähiilisyiden säädösohjauksen vaikuttava toteuttaminen edellyttää asetuksen- antovaltuuksista säätämistä. Tämän vuoksi esityksessä ehdotetaan säädettäväksi asetuksen- antovaltuuksista, joiden nojalla voitaisiin tarkemmin säätää uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja- arvoista, ilmastaselvityksen laatimisesta, rakennuksen vähähiilisyiden arviointimenetelmästä ja arvioinnissa käytettävistä tiedoista sekä kansallisesta päästötietokannasta, sen ylläpidosta ja kehittämisestä sekä tietojen päivittämisestä.

Kaavio 1 esittää, miten ehdotetun lainsäädännön käsitteet ja sisällöt liittyisivät toisiinsa:



Kaavio 1. Vähähiilisyiden lainsäädännön osatekijät. Käyttötarkoitushuokat 1d–8 on määritelty uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) 4 §:ssä.

Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laintasolla uudesta rakennuksen elinkaariominaisuuksien olennaisesta teknisestä vaatimuksesta. Kyse ei ole kuitenkaan täysin uudesta sääntelystä, sillä jo nykyisen lain 117 §:ään sisältyy vaatimus, jonka mukaan rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa. Lisäksi esityksellä nostettaisiin jo nykyisellään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55 §:n 1 momenttiin sisältyvät rakentamisen ekologisuutta koskevat velvoitteet lain tasolle tavalla, jossa painotettaisiin elinkaariajatteluun perustuvaa, rakennusten elinkaaren hallintaa ja rakentamisen kestävää laatua. Esityksen mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään pitkäikäiseksi. Erityistä huomiota olisi kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennuksen ja sen tilojen, rakennusosien sekä teknisten järjestelmien käyttöikänsä, käytettävyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja korjattavuuteen sekä rakennusosien purettavuuteen ja uudelleenkäytettävyyteen. Esityksessä esitetään säädettäväksi asetuksenantovaltuudesta, jonka nojalla voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tavoitteellisesta teknisestä käyttöiästä, muunneltavuudesta, huollettavuudesta ja korjattavuudesta sekä rakennusosien purettavuudesta.

Esityksessä esitetään säädettäväksi, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista. Materiaaliselostetta ei tarvittaisi sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi taikka korjattavalle

erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei olisi parannettava korjaustyön yhteydessä. Esityksessä esitetään säädettäväksi asetuksenantovaltuudesta, jonka nojalla voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen materiaaliselosteen laatimisesta ja sisällöstä sekä selosteen säilyttämisestä.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelman mukaisesti on tehostettava materiaalien kiertäystä ja kiertotaloutta rakennusalalla. Tämän johdosta esitetään, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että uuteen rakentamislakiehdotukseen sisältyvän purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen edellyttämät tiedot ilmoitettaisiin viranomaisen osoittamaan tietokantaan.

Esityksessä ehdotetaan nostettavaksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55 §:n 2 momenttiin sisältyvä purkumateriaali- ja rakennusjätteen selvitysvelvoite tarkennuksin laintasolle. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys, josta olisi käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien, mukaan lukien vaarallisten jätteiden sekä rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien määristä. Selvitystä ei edellytettäisi kuitenkaan esitettäväksi sellaisissa hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä arvioidaan vähäiseksi. Sellaisessa uuden rakennuksen rakentamishankkeessa, johon ei sisälly purkamista, olisi ilmoitettava arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien määrästä. Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys olisi päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua. Poiskuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden, mukaan lukien vaaralliset jätteet sekä pilaantuneet maa- ja kiviainekset, lisäksi olisi selvitykseen päivitettävä tiedot toimituspaikasta ja käsittelystä. Myös uuden rakennuksen rakentamishankkeen selvitykseen on lisättävä tiedot syntyneistä rakennusjätteistä.

Selvitys esitetään ulotettavaksi koskemaan myös maamassoja, sillä niihin liittyy kuljetusten ja varastointiin liittyen merkittäviä ympäristövaikutuksia. Muutos saattaisi kannustaa hankkeeseen ryhtyvää pyrkimään maamassatasapainoon tontilla sekä luoda edellytyksiä kaupungeille koordinoita maamassojen kuljetuksia. Esityksessä esitetään säädettäväksi asetuksenantovaltuudesta, jonka nojalla voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen sisällöstä, laadinnasta ja tietojen ilmoittamisesta.

Selvityksen ja tietokannan keskeisinä tavoitteina olisi edistää purkumateriaalien kiertotaloutta, hyödyntämisen määrää ja laatua, parantaa rakennus- ja purkujätteen tilastointia sekä tehostaa viranomaisohjausta kunnissa. Järjestelmä tukisi kansallisia ilmastotavoitteita, loisi kiinteistö- ja rakennusalalle uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja työllisyyttä sekä edistäisi Suomen tavoitetta saavuttaa EU:n asettama rakennus- ja purkujätteen 70 prosentin materiaalihyödyntämisaaste. Tietojärjestelmä on materiaalien kierrätyksen ja kiertotalouden tehostamisen näkökulmasta keskeinen: muutos parantaisi merkittävästi tilastoinnin tarkkuutta ja laatua sekä loisi nykyistä paremman pohjan rakennus- ja purkujätteiden hyödyntämisen ohjaukselle.

Rakentamisen ohjaus ja lupajärjestelmä

Rakennuksen on palveltava käyttäjien tarpeita. Rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin. Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei saa turmella. Rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen.

Rakentamisen ohjauksessa korostuisi ilmastonmuutoksen hillintä ja kiertotalous. Suomen ympäristökeskuksen tehtäväksi tulisi ylläpitää kansallista päästötietokantaa. Kansallinen päästötietokanta sisältäisi rakennuksen vähähiilisuuden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot. Kansallinen päästötietokanta olisi toimialan vapaasti ja makсутta käytettävissä.

Päästötietokannan tietojen avulla raportoitaisiin rakentamisen uudesta olennaisesta, rakennuksen vähähiilisyyttä koskevasta vaatimuksesta. Raportointi tehtäisiin rakentamisluvan yhteydessä laadittavalla ilmastaselvityksellä.

Lupajärjestelmää selkeytettäisiin yhdistämällä rakennuslupa ja toimenpidelupa rakentamisluvaksi. Täsmällisillä, lähinnä koon kautta määritellyillä kriteereillä säädettäisiin kaikissa tilanteissa rakentamislupaa edellyttävät uudet rakennuskohteet. Asuinrakennus vaatisi aina rakentamisluvan. Joustava, viime kädessä viranomaisvalvonnan tai yleisen edun tarpeen kautta sisältönsä saava oikeusohje mahdollistaisi myös muilta uusilta rakennuskohteilta edellytettäväksi rakentamisluvan. Kunnalla olisi kuitenkin rakennusjärjestyksessä mahdollisuus vapauttaa näitä muita kuin täsmällisesti määriteltyjä uudiskohteita rakentamisluvasta, jos hanketta voidaan pitää vähäisenä. Korjaamiseen tarvittaisiin tietyissä tilanteissa, kuten rakennuksen tai sen osan olennaista käyttötarkoitusta muutettaessa sekä suojeltua tai arvokasta rakennusta merkittävästi korjattaessa, aina rakentamislupa. Rakentamislupa tarvittaisiin myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuksen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamisen luvanvaraisuuden sääntelyyn jäisi tarvittavassa määrin joustoa, koska korjausrakentaminen on sisällöltään uudisrakentamista vaihtelevampaa ja monimuotoisempaa. Verrattuna nykyiseen lupakynnys kaiken kaikkiaan nousisi. Viranomaisen voimavaroja voitaisiin suunnata paremmin yleisen edun kannalta merkityksellisiin hankkeisiin ja luoda näin mahdollisuuksia muun muassa viranomaisen antamaan hyödylliseen neuvontaan ja ennako-ohjaukseen.

Rakentamisluvan myöntäminen olisi aina kunnan tehtävä. Hakijan toiveesta riippuen rakentamisen sijoittamisen edellytykset voitaisiin arvioida erillisellä päätöksellä. Arviolta valtaosa uudishankkeista luvitettaisiin yhdellä hallintopäätöksellä. Sijoittamisluvan alueidenkäytöllisen tarkastelun vaihe voisi nopeuttaa hankkeita tilanteissa, joissa kaavoitus ei ole enää ajan tasalla, hanke poikkeaa kaavasta tai alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa. Sijoittamislupa ei kuitenkaan muuttaisi vallitsevaa oikeustilaa siltä osin, milloin hanke edellyttää poikkeamisharkintaa tai kaavan muuttamista.

Mahdollisuus purkamisluvan myöntämiseen laajenisi tilanteessa, jossa rakennukselle ei olisi enää osoitettavissa käyttötarkoitusta ja purettavaksi aiottu rakennus olisi huonokuntoinen eikä sen korjaaminen olisi enää kustannustehokasta. Lisäksi purkaminen voisi tulla kysymykseen, jos rakennus sijaitsisi alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Edellytyksenä kuitenkin olisi, että purkaminen johtaisi merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen. Näissäkin tilanteissa purkaminen kuitenkin estyisi, jos purkaminen vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Purkamisedellytysten laajennus ei näin ollen ulottuisi tilanteisiin, joissa on kysymys suojelutavoitteiden vuoksi säilytettävistä kohteista.

Maisematyölupaa koskeva sääntely pysyisi pääosin ennallaan. Tulkintakäytäntöjen yhtenäistämiseksi ja epäselvyyksien välttämiseksi lisättäisiin säännös, jonka mukaan lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen liittyvät, rakentamishanketta valmistelevat välttämättömät toimenpiteet eivät maisematyölupaa edellytä. Tällaiset valmistelevat toimenpiteet toteuttavat yleis- tai asema-kaavaa, mutta on kuntia, joissa maisematyölupaa on tällöinkin edellytetty.

Rakennussuunnittelu tapahtuu nykyään lähes yksinomaan koneluettavasti tai hyödyntämällä suunnittelumalleja. Myös valtaosa kunnista on siirtynyt sähköiseen lupakäsittelyyn. Rakennuksen suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä kertyvä tieto on määrää kerätä kansalliselle sähköiselle alustalle. Tavoitteena on aikaansaada rakennetun ympäristön ”digitaalinen kaksonen”, joka on sähköiseen muotoon saatettu ja tallennettu ja ajantasaisesti täydentyvä tiedosto. Tiedostomuodon tulee olla koneluettavaa. Lupavaiheessa viranomaiselle toimitettaisiin rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa tai muun kuin rakennuksen osalta selvitys rakennuskohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen. Rakennuskohteen toteutumamallin avulla suunnitteluvaiheen tiedot päivitetään vastaamaan toteutettua rakennusta. Rakennuksen omistajan pitäisi huolehtia, että toteutumamalli tai koneluettavat tiedot ylläpidetään ajan tasalla. Kunta välittäisi tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään luvanvaraisista hankkeista.

Suunnittelu- ja rakennustyön johtotehtäviin tulisi nykyisen neliportaisen vaativuusluokittelun sijaan viisiportainen luokittelu. Tavanomaisessa, vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä suunnittelijalta vaadittaisiin ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella osoitettu pätevyys. Rakennusvalvontaviranomainen voisi lisäksi arvioida, riittävätkö ilmoitetun suunnittelijan tai työnjohtajan tosiasialliset ajankäyttölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen. Tavanomaisessa ja vähäisessä suunnittelutehtävässä riittäisi todistus vaaditun koulutuksen suorittamisesta.

Viranomaisvalvonnan laajuus noudattaisi hyväksi havaittua suhteutetun valvonnan periaatetta. Rakentamishankkeen vaativuus määrittäisi valvontatehtävän laajuutta. Viranomaisen tehtävänä olisi sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että erikseen määritellyt vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa. Epäselvyyksien välttämiseksi säädettäisiin, että viranomaisen on puututtava havaitsemiinsa laiminlyönteihin. Rakentamisen laadusta viranomainen ei kuitenkaan voisi vastata.

Rakennustyön suoritusta koskeva sääntely perustuisi pitkälti voimassa olevaan lakiin. Erityismenettelyyn tulisi täsmennys, jonka mukaan sitä voitaisiin edellyttää vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa rakentamishankkeessa. Jos kohteeseen liittyisi erityisiä riskejä, olisi rakennusvalvontaviranomaisen edellytettävä erityismenettelyä. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen merkitystä vahvistettaisiin niin, että rakennuskohteen omistajan olisi vastattava ohjeen ylläpitämisestä ajan tasalla. Rakennuksen huolto-, korjaus- ja muutostöistä tehdyistä kirjauksista vastaisi joko rakennuksen omistaja itse tai esimerkiksi korjaustoimenpiteen tehnyt yrittäjä. Digitaalista käyttö- ja huolto-ohjetta ei kuitenkaan rekisteröitäisi rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, vaan rakennuksen omistaja huolehtisi informaation säilyttämisestä. Viranomainen ei tätä valvoisi.

Rakentamis- tai purkamislupaa haettaessa tai purkamisilmoitusta tehtäessä tulisi esittää selvitys purkumateriaaleista mukaan luettuna rakennuspaikalta pois kuljetettavat maa- ja kiviainekset. Selvityksessä olisi ilmoitettava purkumateriaalien paino materiaalijakeittain. Rakennus- ja purkumateriaaliselvitys ja sen todentaminen muodostaisivat pohjan rakentamisen kiertotaloudelle.

Rakentamisrikkoksen tunnusmerkistöön lisättäisiin törkeäksi katsottava huolimattomuus. Pelkkä huolimattomuudesta aiheutunut rike ei oikeuskäytännössä ole täyttänyt rakentamisrikkomuksen tunnusmerkistöä (KKO 2004:81). Sanktioluonteista hallinnollista rikkomusmaksua ei esitetä. Rakentamismääräysten rikkomus- ja laiminlyöntitilanteissa viranomainen käyttäisi nykyiseen tapaan välillisiä ja välittömiä hallinnollisia pakkokeinoja (uhkasakko, teettämisuhka, rakennustyön keskeyttäminen).

Vastuu

Lakiin lisättäisiin hallitusohjelman mukaisesti uutena sääntelynä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuut säilyisivät ennallaan lukuun ottamatta päävastuullisen toteuttajan rakennustyömaalla tapahtuvaa toimintaa. Päävastuullinen toteuttaja olisi vastuussa rakennuskohteen toteuttamisesta sopimuksen, suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullinen toteuttaja vastaisi toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta. Vastuu suunnitelmien oikeellisuudesta säilyisi suunnittelijoilla. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voisi nimetä rakennuskohteen toteutusta varten päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimitettäisi, vastaisi rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä

Kaikkia rakentamishankkeen osapuolia koskisi myötävaikutusvelvollisuus. Osapuolten olisi tehtävä yhteistyötä rakentamisen laadun parantamiseksi ja luotava edellytykset rakentamishankkeen laadukkaalle toteuttamiselle.

Rakennussuojelu

Rakennussuojelun suhde purkamis- ja poikkeamislupamenettelyihin säilyisi nykyisen kaltaisena. Purkamisluvan edellytykset liittyisivät rakennussuojeluun ja menettelyn keskeinen tarkoitus olisi varmistaa, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa sitä varten säädetyissä menettelyissä. Viimeaikaisesta oikeuskäytännöstä voi päätellä, että kohtuullisena reagointiaikana kunnalle ryhtyä asemakaavan muuttamiseen voi pitää noin kahta vuotta (KHO 2021:82). Kahden vuoden määräaika koskee rakennusperintölain mukaan myös ELY-keskusta, jonka tulee käsitellä rakennusperintölain perusteella vireille saatettu suojeluasia kahden vuoden kuluessa rakennusperintölaissa tarkoitetun vaarantamiskiellon asettamisesta. Rakennussuojelua koskevaa korvaussääntelyä ehdotetaan täsmennettäväksi samassa yhteydessä, kun rakennusperintölaissa olevat viittaukset korjataan. Suojelupäätöksestä johtuva rakennuksen käytön estyminen ja suojelupäätöksen edellyttämien toimenpiteiden aiheuttamat kustannukset olisivat selkeästi kaksi itsenäistä korvauserustetta.

Rakennuksen omistajalla olisi oikeus täyteen korvaukseen valtiolta, jos rakennusta ei suojelupäätöksen vuoksi voitaisi käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Korvauseruste kävisi siis ilmi perustelujen sijaan suoraan lain säännöksestä, mutta siitä poistettaisiin viittaus tavanomaiseen käyttöön, jonka katsotaan sisältyvän kohtuullista hyötyä tuottavaan käyttöön. Korvauserustetta sovellettaisiin esimerkiksi, jos suojelupäätös aiheuttaisi muutoksen rakennuksen tai sen osan käyttöön liiketoiminnassa niin, ettei kohtuullista hyötyä tuottava käyttö olisi mahdollista.

Toiseksi omistajalla olisi oikeus korvaukseen myös sellaisesta haitasta ja vahingosta, joka johtuisi suojelupäätöksen edellyttämistä rakennuksen erityispiirteiden hoitoa koskevista toimenpiteistä. Korvauserustetta koskisi kynnys, jonka mukaan haitan ja vahingon tulisi olla vähäistä suurempi tullakseen korvauksen piiriin. Korvattavaksi voisi tulla muun muassa suojellun kiinteän sisustuksen entisöimiseen ja ylläpitoon liittyviä kustannuksia. Kuten nykyisinkin, korvausvelvollisuus ei koskisi rakentamislain mukaisesta kunnossapitovelvollisuudesta tai muuten tavanomaisesta kunnossapidosta johtuvia kustannuksia. Viitattaessa rakentamislakiin käytettäisiin selvyuden vuoksi kyseisessä laissa esiintyvää kunnossapitovelvollisuutta eikä nykyistä korvausvelvollisuutta.

Samojen perusteiden nojalla omistaja olisi oikeutettu korvaukseen myös, jos rakennus suoje-lu-asian vireillä olon vuoksi olisi asetettu vaarantamiskieltoon, vaikka rakennusta ei päätettäisi-kään suojella.

Omistajan lisäksi korvaukseen olisi, kuten nykyisinkin, oikeutettu myös rakennuksen omistajan vertainen haltija sekä rakennukseen kohdistuvan vuokra- tai käyttöoikeuden taikka muun näihin verrattavan erityisen oikeuden haltija. Tällaisen oikeuden tulisi kuitenkin olla syntynyt ennen suoje-lua tai vaarantamiskieltoa koskevan päätöksen antamista.

Valtion korvausvelvollisuus ei edelleenkään koskisi kuntia, valtiota ja valtion liikelaitoksia, mutta sääntelyssä viitattaisiin julkisyhteisöihin ja niiden liikelaitoksiin Julkisyhteisön käsite kattaisi myös hyvinvointialueet. Poikkeuksena seurakunnat olisivat edelleen korvausvelvolli-suuden piirissä siltä osin kuin niiden omistamia rakennuksia voidaan rakennusperintölailla suo-jella.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Vaikutuksiin liittyvät epävarmuudet

Vaikutusten arvioinnin epävarmuustekijät liittyvät mahdollisten vaikutusten toteutumiseen ja siihen, kuinka merkittäviksi vaikutukset muodostuvat. Lakiehdotuksen täsmällinen vaikutusten arviointi on haasteellista johtuen rakentamisen ohjauksen laaja-alaisuudesta ja monikerroksi-suudesta sekä lakiin sisältyvistä joustavista käsitteistä.

Monet lakiehdotuksen vaikutukset syntyvät pitkien vaikutusketjujen kautta ja niiden toteutumi-nen riippuu suurelta osin tekijöistä, joita laki ei yksistään voi määrittää. Arvioinnin tuloksiin liittyy siis tältä osin epävarmuuksia. Yksi arvioinnin haasteista on myös se, että lukuisista sel-vityksistä huolimatta esimerkiksi taloudellisten vaikutusten selvittäminen on osoittautunut lähes mahdottomaksi haastateltujen vedotessa liikesalaisuuksiin.

Rakentamista ohjaavan lainsäädännön vaikutukset riippuvat pitkälti siitä, miten rakentamisen parissa toimivat muuttavat toimintaansa lainsäädännön muuttuessa. Lakiin ehdotettavat muu-tokset antavat myös mahdollisuuksia toimijoiden valita, millä tavalla muuttaa omaa toimin-taansa, jolloin vaikutusten arviointi on epävarmaa ja perustuu ennako-oletamiin näistä toi-mintamalleista. Paljon vaikutuksia määrittää myös se, millaisessa toimintaympäristössä kukin toimija toimii. Markkinoilla vallitseva dynamiikka yritysten välillä ja kilpailun toimivuus vai-kuttavat paljon siihen, millä tavalla alan toimijat muutoksiin reagoivat. Markkinadynamiikka ja sen lainalaisuuksia ei tunneta täysin ennalta ja kaikilla osamarkkinoilla, mistä syystä vaikutus-ten arviointi kattavasti on haasteellista.

Eniten muutosvaikutuksia nykyiseen rakentamisen säädösohjaukseen aiheutuisi vähähiilisyyttä ja elinkaariominaisuuksia koskevista ehdotuksista. Vaikutuksia aiheutuisi myös lupajärjestel-mää, purkumateriaali ja rakennusjätteselvitystä sekä suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyy-den osoittamista koskevista ehdotuksista.

4.2.2 Taloudelliset vaikutukset

4.2.2.1 Vaikutukset kotitalouksiin

Asuinrakennukset ovat merkittävä osa Suomen rakennuskantaa. Vuoden 2021 hinnoilla arvioi-tuna asuntokannan arvo on yhteensä noin 480 miljardia euroa. Asunto on myös suurelle osalle

suomalaisista selvästi merkittävin varallisuuserä. Asunnon omistavilla kotitalouden pääasiallisen asunnon mediaaniarvo oli vuonna 2019 yli 150 000 euroa (SVT 2019; SVT 2020a), Vuonna 2020 Suomessa oli alle 2,8 miljoonaa vakituisesti asuttua asuntoa ja yli 1,3 miljoonaa asuinrakennusta. Niiden osuus kaikista rakennuksista oli yhteensä 86 prosenttia. Kerrosalalla mitattuna omakoti- ja paritalot muodostivat yli puolet, kerrostalot reilun kolmasosan ja rivitalot noin 10 prosenttia kaikkien asuinrakennusten kerrosalasta.⁸

Rakennuksen vähähiilisyys

Esityksen mukainen velvoite laatia ilmastaselvitys uuden rakennuksen rakentamishankkeessa kasvattaa vähäisesti pientalorakentamisen kustannuksia. Hiilijalanjälkilaskennan teettämisen kustannus pientaloille on Finnish Green Building Councilin selvityksen mukaan ulkopuolisella konsultilla muutama sata euroa⁹, mutta lopullinen ilmastaselvityksen hinta määräytyy markkinoilla.

Rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvosääntelyn nähdään tukevan siirtymistä fossiilisesta energiasta muihin, uusiutuvasta energiasta peräisin oleviin, lämmönlähteisiin asumisessa, kuten esimerkiksi maalämpöön. Tämän ennakoidaan alentavan asumiskustannuksia jonkin verran¹⁰. Tämä edellyttäisi kotitalouksilta kuitenkin investointeja uusiutuvia lämmönlähteitä hyödyntäviin järjestelmiin.

Rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää testattiin lisäksi Lohjan asuntomessukohteissa keväällä 2021. Arvioinnin toteutti Granlund Oy Lohjan kaupungin ja ympäristöministeriön toimeksiannosta. Vähähiilisyyden arvioinnissa mukana oli pientalojen lisäksi paritalo, asuinkerrostaloja ja palvelurakennus. Arvioidut rakennukset edustivat monipuolisesti erilaisia rakennustapoja ja materiaaleja. Selvityksestä voitiin havaita, että pientalojen investointikustannusten ja rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen välille ei muodostunut tilastollisesti merkittävää riippuvuutta. Tämä tarkoittaa, että päästöjen pienentymisen ei voida sanoa johtavan investointikustannusten kasvuun tai laskuun. Selvityksen keskeinen johtopäätös oli, että kustannusten muodostumiseen rakentamishankkeessa vaikuttivat useat eri tekijät. Kohteet, joissa oli erityisiä varusteluja tai esimerkiksi epätyypillisiä tai erityisiä rakenteita tai liitoksia lisäsivät hankkeen kustannusarvioita. Tämän vuoksi kustannusarvion ei voida katsoa olevan suoraan verrannollinen esimerkiksi rungon materiaalityyppeihin ja rakennusosien määrään ja laajuuteen. Pientalojen elinkaarikustannusten ja rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen välille ei muodostunut tilastollisesti merkittävää riippuvuutta korkokannan ollessa 3 prosenttia, mutta 0 prosentin korkokannalla voitiin havaita tilastollisesti melkein merkittävä positiivinen korrelaatio. Toisin sanoen kohteissa, joissa oli pieni hiilijalanjälki, myös elinkaarikustannukset olivat keskimäärin pienemmät.¹¹

Käytännössä ilmastaselvityksen laatimisen velvoite tarkoittaisi kotitalouksien kannalta sitä, että omakotitalohankkeissa tulisi esittää ilmastaselvitys osana rakentamislupahakemusta. Suurin

⁸ Huovari, Kurvinen, Lahtinen, Saari, Sen: Asuinrakennusten korjaustarve 2020–2050, Pellervon taloustutkimus PPT raportteja 276, s. 8.

⁹ Finnish Green Building Council, vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle 2020.

¹⁰ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

¹¹ Granlund Oy, Rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmän testaus 2021. Case: Lohjan asuntomessukohteiden elinkaarilaskennat, https://www.granlund.fi/wp-content/uploads/2022/02/Rakennuksen-vahahiilisyden-arviointimenetelma-2021_menetelmatestausraportti_Granlund.pdf.

osa Suomessa toteutetuista pientaloista on niin sanottuja talotehtaiden toimittamia. Talotehtaita edustavan Pientaloteollisuus ry:n lausunnon mukaan suurin osa talovalmistajista laskee valmistamiensa pientalojen hiilijalanjäljen jo nyt ja ilmastotieto nähdään markkinoinnin kannalta hyödyllisenä. Tällä perusteella voidaan olettaa, että talotehtaan toimittaman omakotitalon hankinnan yhteydessä ilmastaselvitys ei juuri aiheuttaisi vaikutuksia kotitalouksille, koska talotehdas tai suunnittelija laatisi selvityksen osana hanketta. Niissä harvinaisissa tapauksissa joissa kotitalous itse vastaisi hankkeesta ilman talotehdasta, olisi ilmastaselvitys lisättävä suunnittelijoiden tehtäviin, samaan tapaan kuin nykyisin menetellään energiatodistuksen laadinnan kanssa. Tästä voisi aiheutua edellä mainitun Finnish Green Building Councilin selvityksessä arvioitu muutaman sadan euron lisäkustannus. Tämä lisä olisi kuitenkin marginaalinen verrattuna rakentamisen muihin kustannuksiin, etenkin kun omakotitaloille ei asetettaisi raja-arvoja. Tältä pohjalta arvioituna ei vaikuta todennäköiseltä, että vaatimus ilmastaselvityksestä nostaisi pientalojen rakentamisen kynnystä. Koska omakotitalojen lupaa vaativien remonttien yhteydessä ei vaadittaisi lainkaan ilmastaselvitystä, tällä voisi olla joissakin harvinaisissa rajatapauksissa ohjausvaikutus korjaamisen suosimiseen uuden omakotitalon rakentamisen sijaan.

Omakotitalojen ilmastotieto olisi kuitenkin hyödyllistä, jotta kotitaloudet voisivat tehdä ilmastomyönteisiä ratkaisuja. Sekä Pientaloteollisuus ry että Suomen Omakotiliitto ovat aikaisemmissa lakia ja ilmastaselvityksen asetusluonnosta koskevissa lausunnoissaan kiinnittäneet huomiota ilmastotiedon tarpeeseen myös pientalojen osalta. Lisäksi eri pankit ovat jo alkaneet tutkia ja kehittää ”vihreitä asuntolainoja”, joiden marginaalikorko on tavallisia lainoja alhaisempi¹². Esimerkiksi Danske Bankin vihreän asuntolainan¹³ edellytyksenä on joko hyvä energiatehokkuus tai Joutsenmerkki, jonka kriteerien edellytyksenä on rakennuksen hiilijalanjäljen laskenta. Jos esityksen mukaan omakotitaloilla tulisi olla ilmastaselvitys, se antaisi kotitalouksille paremmat mahdollisuudet hankkia halpakorkoisempia asuntolainoja. Tämä alentaisi investointikustannuksia ja voisi mahdollisesti joissain tapauksissa laskea omakotitalon toteuttamisen kynnystä.

Asuinkerrostaloissa tai rivitaloissa yksittäiset asukkaat tai osakkeenomistajat eivät laatisi selvitystä, vaan velvoite kuuluisi rakentamishankkeeseen ryhtyvälle yhtiölle. Rivi- ja kerrostaloja koskisi omakotitaloista poiketen myös hiilijalanjäljen raja-arvot. Riippuen siitä, mille tasolle raja-arvot säädettäisiin, vaatimuksella voisi olla vaikutusta rakentamisen ja sitä kautta asumisen kustannuksiin. Jos raja-arvot olisivat hyvin vaativia ja niihin pääseminen edellyttäisi merkittäviä parannuksia rakennuksen suunnitteluun, energiajärjestelmiin ja tuotteisiin, vaikutukset voisivat lisätä investointikustannuksia. Toisaalta elinkaarikustannukset voisivat laskea vähemmän energiankulutuksen tai rakennustuotteiden vaihtotarpeen vuoksi. Jos raja-arvot olisivat hyvin väljät, eivät juuri edellyttäisi muutoksia rakentamisen tapaan, eivät investointikustannukset nousisi eikä mahdollisia elinkaarikustannusten säästöjä saataisi. Lisäksi on huomattava, että ilmastaselvitys on edellytys niille hankkeille, joille halutaan EU:n vihreän sijoittamisen kestävyyskriteerien (niin sanottu taksonomia) mukaista rahoitusta tai markkinoilla jo olevaa vihreää lainaa, jolla on alhaisempi marginaalikorko. Ilmastaselvitys siis mahdollistaisi tällaisen edullisemmän rahoituksen reunaehtojen täyttymisen, jolla voisi teoriassa olla sekä rakentamisen että asumisen kuluja alentava vaikutus.

¹² Lisätietoja EU:n Energy Efficient Mortgages Action Plan -hankkeen tuloksista Green Building Councilin sivuilla.

¹³ Danske Bank: Vihreä asuntolaina. Viitattu 13.6.2022.

Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Normaalia pitkäikäisempi, muunneltavampi tai helpommin purettava ja uudelleenkäytettävä rakennus tai rakennusosa lisää ratkaisusta riippuen todennäköisesti jonkin verran rakennuskustannuksia, mutta pienentää rakennuksen elinkaaren aikaisia kustannuksia ja parantaa rakennuksen tai sen osien uudelleenkäyttöarvoa. Muunneltava tai monikäyttöinen asunto tai asuinrakennus joustaa asukkaiden erilaisten elämäntilanteiden ja -vaiheiden mukaan ja ehkäisee siten muun muassa ennen aikaisen asunnonvaihdon tarvetta. Esimerkiksi sivuasunto-konsepti mahdollistaa joustavan etätyön tekemisen, yritystoiminnan kodin yhteydessä tai ikääntyneen tai itenäistyvän perheenjäsenen asumisen saman kotitalouden piirissä.

Esityksen mukaan rakentamisessa käytettävät materiaalit ja tuotteet olisi luetteloitava rakennettaessa ja korjattaessa rakennusta. Kyseistä rakennustuotteiden ja -materiaalien luetteloa kutsutaan tässä esityksessä *materiaaliselosteeksi*. Käytännössä materiaaliselosteen laatitsi joko talotehdas tai rakentamishankkeeseen ryhtyvän palkkaama suunnittelija. Koska pientalojen kustannusarviointi perustuu yleensä määräluetteluihin, ovat materiaaliselosteessa edellytettävät tiedot valtaosin olemassa. Materiaaliselosteen lisätyömäärä olisi jatkossa hyvin vähäinen, koska se syntyisi osana rakennuksen tietomallipohjaista suunnittelua ja rakennuksen ilmastaselvityksen laatimista. Tästä syystä velvoite lisäisi hyvin vähän tai ei lainkaan pientalorakentamisen kustannuksia. Materiaaliselosteen laatimisen velvoitteen ei siksi arvioida myöskään nostavan pientalon toteuttamisen kynnystä.

Materiaaliselosteella voi kuitenkin olla kotitalouksien ja kuluttajien ostokäyttäytymistä ohjaava vaikutusta. Tieto rakennustuotteista ja niiden sisältämistä materiaaleista voi auttaa kuluttajia valitsemaan omaan vastuullisuusajatteluun sopivia tuotteita ja ratkaisuja. Rakentamisen materiaalivirtojen tekeminen näkyväksi vastaisi avoimuuden ja läpinäkyvyyden tavoitteita. Asunto on usein kotitalouksien suurin yksittäinen hankinta. Sen materiaalisällön tuominen ”tuoteseloste” kaltaisena tietona voi lisätä ymmärrystä rakentamisen resurssitehokkuudesta sekä ohjata valintoja kiertotalouden mukaisen rakentamisen suuntaan. Lisäksi materiaaliseloste on arvokas lisäinformaatio siinä vaiheessa, kun rakennusta korjataan tai halutaan laajentaa.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Velvoite laatia rakennusjätteselvitys sisältyy jo nykyiseen maankäyttö- ja rakennusasetukseen, mutta ehdotus tarkentaa ja hieman laajentaa selvitysvelvollisuutta. Pienemmissä purku- ja korjaushankkeissa selvitys voi alkuun lisätä hankekustannuksia, mutta vaikutus on todennäköisesti hyvin pieni, koska uusien digitaalisten raportointivälineiden ja suunnittelussa edellytettyjen yhdenmukaisten tietomallien takia raportointi olisi nykyistä helpompaa. Lisäksi selvityksen laadinnan tueksi on tarkoitus tarjota keskeisten pientalotyyppien osalta välineitä purkumateriaalmäärien arvioimiseksi. Toteutuneiden rakennus- ja purkujättemäärien ilmoittaminen taas tulee perustumaan pääasiassa jätteen siirtoasiakirjarekisteriin.

Mikäli purkumateriaalien hyödyntäminen ja kysyntä odotusten mukaisesti lisääntyy, purettavilla materiaaleilla olisi taloudellista arvoa, mikä kompensoisi selvityksestä aiheutuvia kustannuksia. Selvitys ja siihen liittyvät digitaaliset vaihdantatietokannat voivat luoda edellytykset materiaalien myymiseen ja sitä kautta nykytilannetta paremman taloudellisen kannusteen sen asianmukaiseen laatimiseen.

Rakentamisen ohjaus ja lupajärjestelmä

Lupakynnyksen nouseminen ja toimenpideluvan poistuminen vähentäisi niiden rakentamishankkeiden lukumäärää, joista tulisi hakea rakentamislupapäätös. Lupakynnyksen nosto vähentäisi pieneltä osin tarvetta hankkia vähäisemmille rakentamistoimenpiteille viranomaishyväksyntöjä, mistä koituisi säästöä rakentamishankkeeseen ryhtyville. Niissä kunnissa, jotka ovat nykyisen lain mahdollistamalla tavalla rakennusjärjestyksen kautta luoneet mahdollisuuden hoitaa rakennusluvan sijaan ilmoitusmenettelyllä myös suurempia kuin 30 neliömetrin suuruisia talousrakennuksia, voisi lupamenettelyn piiriin sijoittua nykyistä useampia kohteita. Kaiken kaikkiaan rakentamislupaa edellytettävien rakentamishankkeiden määrä kuitenkin hienoisesti laskisi. Lisäksi toimenpidelupa poistuisi. Luvan hakemisen velvoittavuus myös yhdenmukaisuisi eri kunnissa, mikä selkeyttäisi luvan hakemisen käytäntöjä luvan hakijalle.

Rakentamisluvan hakija voisi niin halutessaan pyytää kuntaa arvioimaan sijoittamisen edellytykset erillisellä päätöksellä, jossa rakentamishankkeen alueidenkäytöllinen tarkastelu tehtäisiin erikseen ja ennen olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun vaihetta. Luvanhakija saisi ennen suunnitelmien viemistä teknisesti yksityiskohtaiselle tasolle riittävän varmuuden siitä, onko aiottu hanke ylipäättään mahdollista toteuttaa vai ei ja millaisia lupapäätöksiä tarvittaisiin. Kun hankkeen kaavan mukaisuus ja soveltuminen kaupunkikuvaan voidaan ratkaista aikaisessa vaiheessa, luvanhakijan suunnitteluriski ja kustannukset ovat paremmin hallittavissa. Menettely olisi tarkoituksenmukainen vain harvoissa tapauksissa.

Lupakäsittelyn yhteydessä tuotettu ja järjestelmään välitetty, ajantasainen ja tietoturvaltaan luokiteltu tieto toimisi omistajan hallittavissa olevalla tavalla myös tulevien korjausten pohjatietoina, mikä toisi kustannussäästöjä rakennusten ylläpito- ja korjausvaiheissa. Tiedon saatavuus ja ajantasaisuus mahdollistaisi tekoälyä hyödyntävien kiinteistön huoltoon ja ylläpitoon liittyvien sovellusten kehittämisen, minkä avulla kiinteistöjen omistajat voisivat saada automaattisia herätteitä kiinteistöjen huoltotarpeista. Tekoälysovellusten hyödyntäminen mahdollistaisi luke mattoman määrän erilaisia hyödyntämiskohteita ja palveluja kiinteistön omistajille.

Suunnittelijoille ja työnjohtajille ehdotettava keskitetty pätevyyden toteamisen menettely mahdollistaisi kotitalouksille nykyistä paremmat ja luotettavammat mahdollisuudet arvioida suunnittelijoiden ja työnjohtajien mahdollisuuksia suoritua tehtävistään.

Vastuut

Vastuuseen ehdotettavat muutokset toisivat kotitalouksille nykyistä enemmän turvaa rakentamishankkeissa syntyvien virheiden varalta. Varsinkin alkuvaiheessa saattaisivat suunnittelupalkkiot nousta. Vaikutuksia rakentamisen kokonaiskustannuksiin ei ole pystytty luotettavasti selvittämään.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu vähentäisi kuluttajan asemassa olevien rakentamishankkeeseen ryhtyvien vastuuta, sillä päävastuullinen toteuttaja kantaisi toteutusvastuun työmaatoteutuksesta. Lyhyellä tähtäimellä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu nostaisi rakentamishankkeeseen ryhtyvän kustannuksia. Toisaalta parempi rakentamisen laatu vähentäisi myöhempiä korjauskustannuksia.

Myötävaikutusvelvollisuuden taloudelliset vaikutukset olisivat myönteisiä. Suunnittelun ja rakentamisen epäkohtien toteaminen ajoissa vähentäisi korjauskuluja sekä rakentamisvaiheessa että rakennuksen käyttöönoton jälkeen.¹⁴

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Tilastokeskuksen vuosia 2016–2020 koskevien lupatilastojen mukaan uudiskohteiden rakennuslupien vuosikeskiarvo oli koko maassa 28 658 kpl, joista alle 30 neliömetrin suuruisia kohteita oli 10 381 kpl. Kotitaloudet säästyisivät lupamaksusta kohteista, jotka alittaisivat lupakynnyksen. Keskimääräinen lupamaksu alle 30 neliömetrin kohteissa on 200 euroa, jolloin lupamaksuja perittäisiin vuosittain koko maassa 2 miljoonaa euroa vähemmän.

Kotitalouksien näkökulmasta ja riippuen kunnan omista ja viime kädessä poliittisista valinnoista esitys saattaisi tuottaa nykyistä ennustettavampaa viranomaistoimintaa. Erityisesti tähän suuntaan voisi kehitys mennä, kun tulkinnat eri kuntien välillä valtakunnallisista rakentamismääräyksistä yhdenmukaistuisivat. Suurempi tulkintojen yhdenmukaisuus helpottaisi myös rakennussuunnittelijoiden työtä. Suunnittelijoiden työ ei useinkaan rajoitu vain yhden kunnan puitteisiin. Kun eri kunnissa määräyksiä tulkittaisiin yhdenmukaisemmin, voisi se vähentää suunnittelijan työpanosta, millä taas olisi vaikutusta kotitalouksien maksamiin suunnittelupalkkioihin.

Kelpoisuudet

Kotitalouksien kannalta taloudelliset nettovaikutukset ovat vähäisesti positiivisia suunnittelijoiden työvoiman tarjonnan paranemisen ansiosta. Lähtökohtaisesti pientalot ovat tavanomaisia suunnittelutehtäviä, tosin pääkaupunkiseudulla suunnittelutehtävä on usein vaativa johtuen kaupunkirakenteen tiivyydestä, tonttien koosta ja tarpeesta vaalia kaupunkikuvaa.

Rakennusten suunnitelmallinen käyttö ja ylläpito

Rakennuksen suunnitelmamallin ja erillissuunnitelmien, toteumamallin sekä käyttö- ja huolto-ohjeen olemassaolo ja helppo saatavuus varmistaisivat rakennuksen ja sen osien säännöllisen huollon ja ylläpidon sekä tarjoaisi merkittävästi nykyistä paremman tietoperustan korjausten ja muutosten suunnitteluun elinkaaren aikana. Esitys mahdollistaa tiedon muodostumisen, säilymisen ja käytön niin, että kohteen perustietoja ei aina isomman korjaushankkeen yhteydessä tarvitsisi tuottaa uudelleen – kuten nykyisin tapahtuu. Rakennuksen säännöllisellä huollolla on rakennuksen arvoa säilyttävä vaikutus, mikä on taloudellinen hyöty rakennuksen omistajalle. Rakennuksen pysyminen kunnossa vähentää yllättävien korjaustöiden tarpeellisuutta rakennuksen elinkaaren aikana. Kun huolto- ja korjaustyöt suunnitellaan ja toteutetaan oikea-aikaisesti, voidaan välttyä myöhemmin tehtäviltä, usein huomattavasti kalliimmilta, korjauksilta. Käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisen ja ylläpitämisen kustannukset ovat pieniä verrattuna niihin säästöihin, joita rakennuksen säännöllisellä ja oikea-aikaisella huollolla ja korjaamisella voidaan saavuttaa. Ehdotus näin ollen vähentäisi rakennuksen omistajalle rakennuksen elinkaaren aikana aiheutuvia kustannuksia ja toisi taloudellista hyötyä rakennuksen arvon säilymisen muodossa. Toisaalta tulee muistaa, että rakennuksen arvoon vaikuttavat myös monet muut seikat kuin sen kunto, kuten esimerkiksi sijainti ja kysyntä rakennuksille kyseisellä alueella.

¹⁴ Oval Group ja VTT, Rakentamisen vastuut MRL-uudistuksessa – Muutosehdotusten vaikutusarviointi, 2020, s. 23.

Käyttö- ja huolto-ohjeen laatiminen digitaalseksi ja koneluettavaan muotoon helpottaisi käyttö- ja huolto-ohjeen päivittämistä sekä hyödyntämistä. Rakennuksen omistajalla olisi velvoite pitää yllä käyttö- ja huolto-ohjeen sisältämät tiedot ajantasaisina ja kirjata tehdyt muutostyöt ohjeeseen. Kun rakennuksen ja sen sisältämien laitteistojen huolto- ja korjaustiedot olisivat ajantasaisina saatavilla, helpottuisi korjausten ja muutostöiden suunnittelu. Tämä myös säästäisi aikaa ja kustannuksia tällaisten hankkeiden suunnitteluvaiheessa sekä vähentäisi yllätyksiä ja suunnitelmiin tehtäviä muutoksia rakentamisvaiheessa.

Velvoite laatia käyttö- ja huolto-ohje myös loma- ja virkistyskäyttöön tarkoitetuille rakennuksille sekä velvoite rakennusten omistajille huolehtia näiden rakennusten kunnossa pysymisestä tukisi näiden rakennusten nykyistä pidempää elinkaarta. Loma- ja virkistyskäyttöön tarkoitettujen rakennusten säännöllinen huolto ja ylläpito vähentäisi myös suurten korjausten tarvetta tällaisissa rakennuksissa. Käyttö- ja huolto-ohjeen digitaalisuus helpottaa ohjeen päivittämistä ja ylläpitoa sekä mahdollistaa sen saatavuuden kaikille sitä tarvitseville. Myös rakennuksen omistajalla olisi tällöin nykyistä paremmat mahdollisuudet tulla tietoiseksi rakennuksen korjaushistoriasta ja ymmärtää rakennuksen nykyinen kunto, mistä on hyötyä esimerkiksi rakennusta myytäessä tai ostettaessa. Tämä saattaisi vähentää tarvetta teettää rakennuksen myyntivaiheeseen nykyään kiinteästi liittyviä kuntotarkastuksia, joiden kustannukset rakennuksen omistaja tai uusi ostaja maksavat. Kaiken kaikkiaan käyttö- ja huolto-ohjetta koskevien muutosehdotusten nähdään vähentävän rakennuksen omistajalle aiheutuvia kustannuksia rakennuksen elinkaaren aikana.

Rakennuksen elinkaarta tarkastellessa mahdollisia ongelmia voi tuottaa kotitalouksien ja yritysten osittain eriävät näkemykset rakennuksen elinkaaren pituudesta. Vaikka lähtökohtana on rakennuksen elinkaaren tukeminen huolto- ja korjaustoimenpiteillä, ei kotitalouksien näkökantaa siitä, milloin rakennus on tullut elinkaarensa päähän ja olisi tehokkaammin hyödynnettävissä rakennusmateriaaleina, tule sivuuttaa.

Taulukko 1: Vaikutukset kotitalouksiin

Vaikutukset kotitalouksiin	Negatiiviset vaikutukset	Positiiviset vaikutukset
Rakennuksen vähähiilisyys	Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite kasvattaisi ainoastaan vähäisesti pientalorakentamisen kustannuksia. Kustannus olisi marginaalinen verrattuna rakentamisen muihin kustannuksiin. Kun kotitalous pääsäännöstä poiketen itse vastaisi hankkeesta ilman talotehdasta, olisi ilmastaselvitys laadinta lisäävä suunnittelijoiden tehtäviin, josta aiheutuisi arvioilta muutaman sadan euron lisäkustannus.	Kotitaloudet voisivat tehdä ilmasto- myönteisiä ratkaisuja ja ilmastotieto olisi markkinoinnin kannalta hyödyllinen. Ilmastaselvitys antaisi kotitalouksille paremmat mahdollisuudet hankkia halpaa karkoisempia, vihreitä asuntolainoja. Tiukemmat raja-arvot alentaisivat asun- misen elinkaarikustannuksia.

	Rivi- ja kerrostaloja koskisi myös hiilijalanjäljen raja-arvot, joilla voi olla, niiden vaatimustasoista riippuen, vaikutusta rakentamisen ja asumisen kustannuksiin. Vaatimus rakennuksen vähähiilisydestä ei tarkoita kuitenkaan suoraan investointikustannusten kasvua tai laskea.	Hiilijalanjäljen raja-arvosääntely tukisi siirtymistä fossiilisesta energiasta muihin, uusiutuvasta energiasta peräisin oleviin, lämmönlähteisiin asumisessa.
Rakennuksen elinkaariominaisuudet	<p>Elinkaariominaisuuksien ottaminen huomioon kasvattaisi vähäisesti pientalorakentamisen kustannuksia.</p> <p>Materiaaliselosteen laadinnasta aiheutuisi ainoastaan vähäinen kustannus kotitalouksille, sillä seloste syntyisi osana rakennuksen tieto-mallipohjaista suunnittelua ja rakennuksen ilmastoselvityksen laatimista.</p>	<p>Laskisi rakennusten elinkaarikustannuksia ja parantaisi rakennusten ja sen osien uudelleenkäyttöarvoa.</p> <p>Toisi joustoa asukkaiden erilaisiin elämäntilanteisiin ja ehkäisisi siten muun muassa ennen aikaisen asunnonvaihdon tarvetta.</p> <p>Materiaaliseloste saattaisi vaikuttaa myönteisesti kotitalouksien ja kuluttajien ostokäyttäytymiseen kiertotalouden mukaisen rakentamisen suuntaan.</p>
Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys	Selvitys lisäisi vähäisessä määrin hankkustannuksia nykyiseen verrattuna. Vaikkakin kyseessä ei ole kotitalouksille täysin uusi velvoite, niin lisäkustannus syntyisi muun muassa selvityksen päivittämisvelvoitteesta, joka olisi muutos nykytilaan verrattuna.	Lisäisi purkumateriaalien taloudellisia hyödyntämismahdollisuuksia kotitalouksille.
Rakentamisen ohjaus ja lupa-järjestelmä	Lupakynnyksen alle jäävien hankkeiden toteuttajan tulee itse ymmärtää, että nekin vaativat suunnittelua.	<p>Pätevyyden toteamismenettely parantaisi laatua ja rakentamislupamenettely kunnissa yhtenäistyisi.</p> <p>Lupakynnyksen nostosta koituisi säästöä rakentamishankkeeseen ryhtyville. Lupakäsittelyn yhteydessä tuotettu ja järjestelmään välitetty tieto voisi tuoda kustannussäästöjä rakennusten ylläpito- ja korjausvaiheissa.</p> <p>Tekoälyä ja kirjattuja tietoja hyödyntämällä kiinteistöjen omistajat voisivat</p>

		<p>saada automaattisia herätteitä kiinteistöjen huoltotarpeista.</p> <p>Suunnittelijoille ja työnjohtajille ehdotettava keskitetty pätevyyden toteamismenettely mahdollistaisi kotitalouksille nykyistä paremmat ja luotettavammat mahdollisuudet arvioida suunnittelijoiden ja työnjohtajien mahdollisuuksia suoritua tehtävistään.</p>
Vastuut	Rakentamishankkeen kustannusten mahdollinen nousu varsinkin alkuvaiheessa suunnittelupalkkioiden ja päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuun vuoksi.	<p>Lisäisi turvaa rakentamishankkeissa syntyvien virheiden varalta.</p> <p>Korjauskulujen väheneminen tulevaisuudessa rakentamisen laadun parantuessa ja suunnittelun ja rakentamisen epäkohtien aikaisen toteamisen myötä.</p> <p>Päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuu vähentäisi kuluttajan asemassa olevien rakentamishankkeeseen ryhtyvien vastuuta, sillä päävastaullinen toteuttaja kantaisi toteutusvastuun työmaatoteutuksesta.</p>
Rakennusvalvonnan järjestäminen	Viranomaisohjauksen puuttuminen voisi johtaa naapuririitoihin.	<p>Lupamaksujen aleneminen. Suunnittelijoiden työmäärän vähentyminen yhteisemmällä viranomaistoiminnalla eri kunnissa voisi tuoda säästöjä myös kotitalouksille suunnittelupalkkioiden pienentyessä.</p> <p>Ennustettavampaa viranomaistoimintaa.</p>
Kelpoisuudet		Suunnittelijoiden työvoiman tarjonnan parantuminen voisi tuoda vähäisesti positiivisia vaikutuksia kotitalouksille.
Rakennusten suunnitelmallinen käyttö ja ylläpito	Suunnittelun kustannusten kasvu. Käyttö- ja huolto-ohjeen laatiminen aiheuttaisi pieniä kuluja.	Rakennuksen säännöllinen ja oikea-aikainen huolto ja ylläpito käyttö- ja huolto-ohjeen avustuksella toisi kotitalouksille säästöjä ylläpitäessään rakennusten arvoa paremmin. Myös elinkaarikustannukset pienenisivät. Saatu

hyöty on käyttö- ja huolto-ohjeen kustannuksia suurempi.

4.2.2.2 Vaikutukset yrityksiin

Rakentaminen

Ehdotettavien muutosten välittömät yritysvaikutukset kohdistuvat erityisesti rakennusliikettiin, konsulttitoimistoihin ja rakennustuoteteollisuuteen sekä kiinteistöpidon yrityksiin ja tietojärjestelmätoimittajiin. Vähähiilinen rakentaminen muuttaa totuttuja rakentamistapoja, mikä aiheuttaisi rakennusliikkeille tarvetta hankkia jonkin verran uutta osaamista jo olemassa olevan vähähiilisen rakentamisen markkinaehtoiseen kysyntään hankitun osaamisen lisäksi. Sama koskee konsulttitoimistoja, joille avautuisi lisää vähähiilisen rakentamisen ja kiertotalouden liiketoimintamahdollisuuksia. Vaikutukset rakennustuoteteollisuuteen voisivat olla merkittäviä ja uusia innovaatioita tukevia. Jo nyt on nähtävissä, että monet rakennustuotteiden valmistajat ovat nähneet suuria taloudellisia mahdollisuuksia vähähiilisten rakennustuotteiden kohdalla ja ovat lähteneet niitä kehittämään odottamatta lainsäädäntömuutoksia. Rakennustuotteiden kierrätys tulee myös luomaan uudentyyppistä ja kasvavaa markkinapotentiaalia.

Yhteentoimiva tietopohja ja tiedon virtaaminen ehjänä suunnittelu- ja lupaprosessista rakentamiseen sekä toteutumamallin kautta kohteen käytön ja elinkaaren ajalle on merkittävä tiedonhallintaa helpottava muutos KIRA-alan yrityksille. Toisteisista perustietojen hankintaprosesseista ja mittauksista päästään eroon ja suunnitelma- ja selvitysaineistot ovat käytettävissä kohteen korjaus- ja muutostöiden suunnittelun pohjana. Esityksen mukaisesti tiedon rakenne ja tiedonjaon rajapinnat ovat yhtenevässä standardissa muodossa, mikä muutosvaiheessa aiheuttaa järjestelmämuutuskustannuksia, mutta säästää niitä pitkällä aikavälillä.

Rakennuksen vähähiilisyys

Velvoite esittää rakentamislupavaiheessa rakennuksen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen ilmaiseva ilmastaselvitys ja velvoite, jonka mukaan uuden rakennuksen on täytettävä vaatimukset hiilijalanjäljen raja-arvosta, ohjaavat rakentamisen suunnittelua ja rakentamista kohti yhdenmukaisia tiedonrakenteita, tietomallipohjaisuutta ja nykyistä vähähiilisempiä ratkaisuja. Rakennusten päästöjen laskennan velvoittavuus kannustaa yrityksiä kehittämään rakennustuotteita, -palveluita ja -menetelmiä, jotka mahdollistavat nykyistä pienemmät elinkaariset hiilidioksidipäästöt sekä kehittämään vähähiilistä rakentamista tukevia suunnitteluratkaisuja.

Raja-arvosäätelyn nähdään jouduttavan vähäpäästöisten rakennusmateriaalien tuotantoa ja lisäävän uusiutuvan energian tuotantoa, mikä johtaa rakennusmateriaalien ja energiantuotantoratkaisujen kehittymiseen alalla¹⁵. Rakennusten päästöjen laskennan velvoittavuus loisi uusia mahdollisuuksia suunnittelualan yrityksille tarjota esimerkiksi hiilijalanjäljen laskentaan liittyviä palveluja ja osaamista tai vähähiilisten rakennusten suunnitteluun liittyviä palveluja tai ratkaisuja. Rakennuksen vähähiilisyys ei sisälly nykyiseen säädösohjaukseen, mikä tarkoittaa sitä, että vähähiilisyyteen liittyvät toimet ovat yrityksille sallittuja ja periaatteessa mahdollisia jo nykyisellään. Lainsäädännöstä johtuvaa estettä ei ole esimerkiksi sille, että yritykset tuovat esiin

¹⁵ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021

rakennuksien hiilijalan- ja hiilikädenjälkeä. Lisäksi vapaaehtoisten ympäristöselosteiden tai muiden sertifikaattien avulla on jo nyt mahdollista tuoda esiin tuotteen ympäristövaikutuksia koko sen elinkaaren ajalta. Esityksen mukaisella säädösohjauksella voitaisiin kuitenkin vaki-naistaa vähähiilisuuden arviointi ja tehdä siitä yhdenmukaista ja luotettavaa. Ilman sitovaa säädösohjausta ei voida saavuttaa niitä hyötyjä, joita vähähiilisuuden arvioinnin yhdenmukaisuudesta ja luotettavuudesta seuraisi.

Ympäristöministeriön laatimaa hiilijalanjäljen arviointimenetelmää testiluontoisesti käyttäneet yritykset ovat kertoneet arviointimenetelmän käytön luoneen uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja mahdollisuuksia tarjota uudenlaisia palveluja rakentamisen alan yrityksille¹⁶. Rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmää on testattu Suomessa kolmen eri pilotointijakson kautta ja sitä on koekäyttänyt useampi kymmenen yritystä Suomessa. Arviointimenetelmää etunojassa käyttäneet yritykset kokevat, että ne ovat saaneet imagohyötyä arviointimenetelmän käyttämisestä. Yrityksillä on myös mahdollisuus täysien uusien liiketoimintamallien ja markkinoiden kehittämiseen. Koska hiilijalanjälkisääntely on tulossa osaksi pohjoismaista ja myös eurooppalaista rakentamisen sääntelyä¹⁷, uusien vähähiilisten ratkaisujen kehittäminen kotimarkkinoita varten voi tuoda kansainvälisiä standardeja käytettäessä kotimaisille tuotteille kilpailuetua eurooppalaisilla markkinoilla. Huomioitavaa on myös edelläkävijäyritysten mahdollisuudet tuottaa vähähiilisyyslaskennat ja elinkaarilaskennat automatisoidusti älykkäästä suunnitelmamallista.

Arviointimenetelmää testanneet yritykset ovat kokeneet arviointimenetelmän käytöstä olevan paljon enemmän hyötyä kuin haittaa näiden toiminnalle. On tosin huomioitava, että menetelmää pilotoineet yritykset ovat edelläkävijäyrityksiä, joiden arvioiden voi olettaa olevan positiivisempia kuin mitä ne olisivat koko rakentamisen alan yrityskannassa. Arviointimenetelmää pilotoineiden yritysten näkemyksiä arviointimenetelmän hyödyistä ja kustannuksista on kartoitettu selvityksellä¹⁸. Selvityksen perusteella yleinen asennoituminen ilmastaselvityksen laatimiseen osana rakentamislupaa on erittäin positiivinen, eikä sen tekemisestä nähty koituvan merkittävää haittaa rakentamishankkeille. Arviointimenetelmää käyttäneiden yritysten keskeiset huolenaiheet liittyivät laskennan luotettavuuteen ja siihen, asettaako laskenta erityyppiset hankkeet eriarvoiseen asemaan. Ilmastaselvityksen laatimisen edellyttämää osaamista ei toistaiseksi ole kattavasti saatavilla kaikkialla Suomessa, vaan osaaminen keskittyy kasvukeskuksiin. Tilanne voi entisestään heikentää taantuvilla alueilla toimivien yritysten toimintaedellytyksiä.

Raja-arvosääntely saattaa muuttaa suunnittelun ja rakentamisen kustannuksia ja niiden jakautumista, ainakin aluksi, ennen kuin uudet ratkaisut ovat yleistyneet. Kun uudet ratkaisut yleistyvät, kustannusten arvioidaan laskevan takaisin perustasolle. Rakentamisen toimialalla tapahtuu jatkuvaa kehittämistä samalla tavalla kuin muussakin yritystoiminnassa. Alkuvaiheessa, kun vähähiilisuuden laskenta- ja arviointikäytännöt ovat vielä uusia, aiheuttaisivat ne uuden rakennuksen suunnitteluvaiheessa pienen lisäkustannuksen. Suunnittelun kustannusosuus rakentamisen kokonaiskustannuksista on kuitenkin enimmillään noin 10–15 prosenttia, usein paljon vähemmän. Kustannuslisäys suunnitteluvaiheessa voisi arviolta olla noin puolen prosentin luokkaa. Laajamittaisen korjausrakentamisen osalta kustannuslisäys voi olla tätä hieman suurempi.

¹⁶ Finnish Green Building Council, Vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle, 2020.

¹⁷ Euroopan komission ehdotus rakennusten energiatehokkuusdirektiivin päivityksestä sisältää rakennusten ilmastaselvitykset.

¹⁸ Finnish Green Building Council, Vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle, 2020.

Ilmastaselvityksen laatimisen kustannus on Finnish Green Building Councilin selvityksen mukaan noin 2 000–6 000 euroa riippuen rakennuksesta sekä selvityksen laatijatahosta. Käytännössä selvityksen hinta määräytyy markkinoilla. Rakentamislain luonnoksessa ehdotetun rakennuksen tietomallin käytön arvioitiin keskimäärin vähentävän ilmastaselvityksen ja siihen liittyvän materiaaliselosteen kokoamisen työmäärää noin puoleen. Tietomallinnuskäytäntöjen kehittymisen uskotaan entisestään tehostavan laskennan prosessia ja pienentävän ilmastaselvityksen laadinnan aiheuttamia kustannuksia. Suomen ympäristökeskuksen selvityksen mukaan ilmastaselvityksen laatimisen aiheuttamia kustannuksia selvityksen laatijalle ei pidetä toimialalla kovinkaan merkittävinä koko rakentamishankkeen mittakaavassa¹⁹. Tulee huomioida, että rakentamisen tietomallipohjaisuuden kehittyessä ja siinä vaiheessa, kun hiilijalanjäljen laskeminen tulee vakiintuneeksi osaksi suunnitteluohjelmistoja, hiilijalanjälkilaskenta rutinoituu osaksi suunnittelua ja suunnittelijoiden ammattitaitoa, jolloin tästä ei enää aiheudu ylimääräisiä kustannuksia yrityksille. Ilmastaselvityksen laatimisen suorat kustannukset yrityksille voidaankin nähdä olevan väliaikaisia ja muuttuvan osaksi yrityksen tavanomaisia rakentamisen kustannuksia rakentamisen alan toimintatapojen kehittyessä kohti digitaalisuutta ja vähähiilisyttä.

Ilmastaselvityksen laatimisen kustannusta merkittävämpi kustannus yrityksille syntyy siitä, että niiden tulee kasvattaa osaamistaan ja kehittää toimintaansa vastaamaan vähähiilisen rakentamisen sääntelyä. Ilmastaselvityksen laatimisen aiheuttama hallinnollinen kustannus yrityksille pienenee suunnitteluohjelmistojen ja rakentamisen tietomallipohjaisuuden kehittyessä. Ilmastaselvitys voidaan myös nähdä markkinointiviestinnällisenä etuna pientalovalmistajille, kuten edellä on kuvattu.

Uusien toimintamallien ja ratkaisujen kehittäminen edellyttää yrityksiltä kehittämispanostuksia. Toisaalta nämä ovat yrityksille investointiluonteisia menoja, joiden voidaan olettaa tuottavan kassavirtaa, kun uudet, toimivat ratkaisut on kehitetty ja otettu yrityksissä käyttöön. Jo velvoite laatia ilmastaselvitys kasvattaa arviointimenetelmää hyödyntävien organisaatioiden osaamista, mikä mahdollistaa liiketoiminnan kehittämisen kohti vähähiilistä rakentamista²⁰. Ilmastaselvityksen laatimisen kustannus- ja koulutuskysymyksiä pohtiessa on myös otettava huomioon, että tällaisten selvitysten laatiminen ei ole alalla täysin uutta, vaan samantapaisia vähähiilisyteen ja kestävään kehitykseen liittyviä selvityksiä on tehty jo pitempään markkinaehtoisesti. Esimerkiksi Senaatti-kiinteistöjen kaikkien hankkeiden vähähiilisyys arvioidaan jo tällä hetkellä. Helsingin, Vantaan, Lahden, Tampereen ja Turun kaupungit, sekä noin 30 rakennusalan yritystä on sitoutunut päästöjensä vähentämiseen osana Finnish Green Building Councilin vapaaehtoista Building Life -kampanjaa²¹.

Hiilijalanjäljen laskenta ja optimointi voi johtaa pienentyneisiin investointikustannuksiin, sillä ratkaisut jotka pienentävät hiilijalanjälkeä, ovat usein myös taloudellisia. Tämän hyödyn toteutumisen edellytyksenä on, että ilmastaselvityksen mukaista hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen mukaista laskentaa hyödynnetään rakennuksen suunnittelussa²². Koko elinkaaren hiilijalanjäljen

¹⁹ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

²⁰ Finnish Green Building Council, Vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle, 2020.

²¹ Lisätietoa: <https://figbc.fi/projektit/buildinglife/>.

²² Finnish Green Building Council, Vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle, 2020.

arviointi ohjaa myös optimoimaan energiankulutusta, mikä alentaa rakennuksen käytön aikaisia kustannuksia rakennuksen omistajalle.

Päästötietokannan sisältämät tyypilliset hiilijalanjälkiarvot kannustavat rakennustuotetoimialaa kehittämään pienen hiilijalanjäljen tuotteita ja laatimaan niille ympäristöselosteita. Tietokantaan luotavat rajapinnat mahdollistaisivat päästötietokannan tietojen hyödyntämisen tietomallipohjaisen rakennussuunnittelun ohjelmistoissa, jolloin ilmastaselvitykseen tarvittavat tiedot saataisiin automaattisesti tietomallipohjaisen materiaaliselosteen pohjalta.

Ilmastaselvityksellä voi olla myös rakentamishankkeelle myönteisiä talousvaikutuksia. Euroopan unionin vihreän rahoituksen taksonomian valmistelussa olevissa teknisissä kriteereissä²³ edellytetään, että yli 5 000 neliömetrin rakennuksille laaditaan ilmastaselvitys. Jos Suomessa osalle tällaisista rakennuksista olisi lakisääteisesti laadittava ilmastaselvitys, olisivat nämä rakennukset tältä osalta kaikki vihreän rahoituksen kriteerit täyttäviä. Tätä kautta suomalaisten rakennusten mahdollisuudet saada vihreää rahoitusta voisivat helpottua.

Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Toteutuessaan rakennuksen pitkäikäisyys ja muunneltavuus ovat rakennuksen omistajan kannalta elinkaariedullisempi ratkaisu kuin rakennuksen ennaikainen purkaminen ja uudelleen rakentaminen. Elinkaariominaisuuksilla on siten lähtökohtaisesti taloudellisesti positiivinen vaikutus rakennuksen omistajalle. Toisaalta uuden rakennuksen suunnitteleminen ja rakentaminen pitkäikäiseksi ja muunneltavaksi saattaa olla taloudellisesti kalliimpaa hankkeeseen ryhtyvälle verrattuna uuden rakennuksen nykyiseen rakentamiseen. Jos rakennus kaikesta huolimatta puretaan ennen teknisen käyttöikänsä päättymistä, vaikka se on rakennettaessa suunniteltu pitkäikäiseksi ja muunneltavaksi, menevät tähän kohdistetut panokset hukkaan, jolloin rakennuksen elinkaariset kustannukset olisivat rakennuksen omistajalle suuremmat kuin nykyisenkaltaisessa uuden rakennuksen rakentamisessa. Tämän johdosta rakennuksen sijainnilla on suuri merkitys, kun rakennuksen tilaaja pohtii rakennuksen tavoitteellisen teknisen käyttöiän pituuden tarkoituksenmukaisuutta.

Väliaikaiseksi tarkoitettujen rakennusten ja rakenteiden siirrettävyys pidentää näiden elinkaarta. Väliaikaisiin ja siirrettäviin rakennuksiin ja rakenteisiin liittyvä kysyntä on viime vuosina lisääntynyt ja näiden liiketoimintakonseptit ovat kehittyneet. Tyypillinen siirrettävä rakennus on esimerkiksi päiväkotitai koulu alueella, jonka väestön ikärakenteen tiedetään ajan kuluessa muuttuvan. Elinkaariominaisuuksien huomioiminen rakennuksen suunnittelussa lisää tarvetta siirrettävyydelle. Siirrettävyyteen varautuminen suunnittelussa ja toteutuksessa aiheuttaa lisäkustannuksia, jotka siirrettävyyden mukanaan tuoma uudelleenkäyttöarvo kompensoi.

Elinkaarilaadun kysynnän kasvattaminen niin, että rakennukset ja rakennusosat olisivat mahdollisimman pitkäikäisiä ja huollettavissa sekä purettaessa eroteltavissa ja hyödynnettävissä, kannustaisi rakennusalan ja rakennustuoteteollisuuden yrityksiä kehittämään rakennusten suunnitteluratkaisuja sekä tuotteita vastaamaan tähän muutokseen. Nykyiset rakennustekniset ratkaisut eivät monestikaan mahdollista osien säästävää purkamista, erottelua ja hyödyntämistä. Tämä edellyttää suunnittelualan yrityksiltä uudenlaista osaamista ja liiketoiminnan kehittämistä.

²³ Lisätietoa rakennuksia koskevista vihreän rahoituksen kriteereistä Euroopan komission sivuilla.

Rakennusten käyttöikäsuunnittelu, muunneltavuus ja uudelleenkäytettävyys edellyttävät kiinteistö- ja rakennusalan yrityksiltä, erityisesti suunnittelutoimistoilta, uudenlaista osaamista.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi esityksen mukaan huolehdittava, että uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste. Rakennuksen materiaaliseloste syntyy rakennuksen ilmastoselvityksen laatimisen ohessa, jota käytetään rakennuksen vähähiilisyyden arvioimisessa. Tästä syystä materiaaliselosteesta aiheutuva kustannus olisikin vähäinen niille yrityksille, jotka laatisivat ilmastoselvityksen, kuten suunnittelutoimistot.

Rakennustuotteita valmistaville yrityksille materiaaliselosteen laatimisen velvoite ei suoraan edellytä lisätyötä. Koska materiaaliseloste voitaisiin laatia avoimen, kansallisen tietokannan tyypillisten materiaalitietojen pohjalta, yritysten ei tarvitsisi julkaista tietoja tuotteidensa materiaaliselostesta. Ne yritykset, jotka laativat vapaaehtoisia ympäristöselosteita, joutuvat tässä prosessissa joka tapauksessa toimittamaan ympäristöselosteen laatijalle tiedot tuotteiden sisältämistä materiaaleista. Tuotteiden materiaalitiedot on usein julkaistu osana ympäristöselosteita. Nykyisin ympäristöselosteiden vapaaehtoinen laatiminen perustuu useimmiten markkinoiden tarpeista. Materiaaliselosteen laatimisvelvoite ei suoraan vaikuta rakennustuotteita valmistaviin yrityksiin.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Rakennus- ja purkumateriaalin selvitysvelvollisuuden nostaminen asetuksesta lain tasolle korostaisi rakennus- ja purkumateriaalien määrän ja laadun arvioinnin merkitystä ja loisi edellytykset purkumateriaalien kiertotaloudelle. Selvitystä ei edellytettäisi hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen. Digitaalinen tieto tarjoaisi mahdollisuuden tiedon jakamiseen purkumateriaalien markkina- tai vaihdanta-alustoissa, mikä tarjoaisi yrityksille mahdollisuuksia kehittää rakennus- ja purkumateriaaleihin liittyviä toimintojaan ja voisi synnyttää uutta liiketoimintaa rakennus- ja purkumateriaalien hyödyntämiseksi. Ehdotus sitä kautta tehostaisi jätteiden hyödyntämisen ohjausta sekä edistäisi digitaalisten raportointialustojen ja kauppapaikkojen välityksellä rakennus- ja purkumateriaalimarkkinoiden syntymistä.

Verrattuna nykyisiin vaatimuksiin, rakentamisluvan yhteydessä annettu purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys olisi myös päivitettävä hankkeen lopputarkastuksen yhteydessä. Tällöin olisi ilmoitettava myös jätteen toimituspaikka ja käsittely. Päivitys koskisi myös uuden rakennuksen rakentamisessa syntyvää rakennusjätettä sisältäviä hankkeita. Päivitys tapahtuisi pääosassa hankkeita jätelainsäädännön edellyttämän siirtoasiakirjan laatijan toimesta, digitaalisen raportointialustan kautta. Päivityksen työllisyys- ja kustannusvaikutukset riippuvat erityisesti siirtoasiakirjan standardista tietosisällöstä ja yhteentoimivuudesta rakennustiedon kanssa sekä sen toimivuudesta ja käyttäjälähtöisyydestä.

Rakentamisen lupajärjestelmä

Luvan hakemisen velvoittavuuden yhdenmukaistuminen kunnissa selkeyttäisi luvan hakemisen käytäntöjä luvan hakijalle ja tätä avustaville suunnittelijoille. Ehdotukset selkeyttäisivät erityisesti korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuutta ja sitä, mitkä korjaushankkeet edellyttäisivät rakentamislupaa. Sijoittamisen edellytysten harkinta ei voisi korvata kaavoituksen tarvetta, mutta voisi säästää rakentamishankkeeseen ryhtyvältä kulut suunnitelmamallin valmiiksi saattamisesta, jos kyseistä hanketta ei voisi aiottuun paikkaan toteuttaa. Jossain määrin rakentamislupaa edellyttävien hankkeiden määrittelyssä voisi näin ollen esiintyä kuntakohtaista vaihtelua

myös jatkossa. Suunnittelutoimistot hyötyisivät käytäntöjen yhtenäistymisestä, sillä myös suunnittelutoimistot voisivat yhtenäistää toimintatapojaan valtakunnallisesti kuntakohtaisten erojen ja tiedonrakenteiden ollessa valtakunnallisesti yhdenmukaiset. Yhdenmukaisuus sujuvoittaisi suunnittelu- ja hakemusprosesseja. Myös pientalotehtaille muutos olisi merkittävä, kun tuotannon suunnittelussa kuntakohtaiset tulkinnot poistuisivat tai vähenisivät merkittävästi. Se edistäisi myös talotehtaiden kilpailua.

Rakentamisluvan hakija voisi niin halutessaan hakea rakentamishankkeelle erillisen sijoittamisluvan, jossa rakentamishankkeen alueidenkäyttölinen tarkastelu tehtäisiin erillään ja ennen olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun vaihetta. Luvanhakijan kannalta sijoittamisluvan alueidenkäytöllisen tarkastelun vaihe voisi nopeuttaa hankkeita tilanteissa, joissa kaavoitus ei ole ajan tasalla, hanke poikkeaa kaavasta tai alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa. Luvanhakija saisi ennen suunnitelmien viemistä teknisesti yksityiskohtaiselle tasolle riittävän varmuuden siitä, onko aiottu hanke ylipäättänsä mahdollista toteuttaa vai ei. Kun rakennuksen sijoittuminen voidaan ratkaista aikaisessa vaiheessa, toteumavaiheen suunnittelua ei tilanteesta riippuen tarvitse muuttaa toteutuslupapäätöksen yhteydessä sijoittumiseen liittyvien mahdollisten muutosten takia, mikä nopeuttaa rakentamisen suunnittelua ja vähentää suunnitelmien muutostarpeita sekä vähentää suunnitteluun liittyviä kustannuksia.

Tietomallipohjainen suunnittelu vähentäisi tarvetta toimittaa tietoja erikseen. Siirtymävaiheessa suunnittelutoimistojen pitäisi päivittää järjestelmiään vastaamaan yhteentoimivuusmäärittelyjä. Tietomallit vähentävät myös suunnittelijoiden työtä rakennusten ilmastaselvityksen laatimisessa ja rakennuksen hiilijalanjäljen arvioimisessa sekä materiaaliselosteen laatimisessa. Tietomallin käytön arvioidaan vähentävän ilmastaselvityksen ja lupakäsittelyn lähtöaineistoksi tarvittavan määräluettelon kokoamisen työmäärä keskimäärin noin puolella. Tietomallinnuskäytäntöjen kehittyessä potentiaalia uskottiin olevan entisestään merkittävästi tehostaa laskennan prosessia²⁴.

Lupakäsittelyn yhteydessä tuotettu ja järjestelmään välitetty, avoin ja ajantasaisena saatavilla oleva tieto toimisi myös tulevien rakentamishankkeiden, olivat ne sitten käyttötarkoitusten muutoksia, laajennuksia tai korjauksia, pohjatietoina, mikä toisi kustannussäästöjä näiden hankkeiden suunnitteluvaiheessa sekä myös rakennusten ylläpito- ja huoltotehtävissä. Tiedon saatavuus ja ajantasaisuus mahdollistaisi tekoälyä hyödyntävien kiinteistön huoltoon ja ylläpitoon liittyvien sovellusten kehittämisen, minkä avulla kiinteistöjen omistajat voisivat saada automaattisia herätteitä kiinteistöjen huoltotarpeista. Tekoälysovellusten hyödyntäminen mahdollistaisi lukemattoman määrän erilaisia hyödyntämiskohteita ja palveluja kiinteistöjen omistajille sekä uusia markkinoita näitä palveluja tarjoaville yrityksille. Esimerkkejä tällaisista tekoälyn soveltamiskohteista olisi esimerkiksi huoneistojen kalustus suunnittelu, energiantuotantotapojen tehokkuuden arviointi ja kiinteistöjen ajantasainen huolto.

Vastuut

²⁴ Finnish Green Building Council, Vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle, 2020.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun taloudelliset vaikutukset voisivat olla merkittäviä, jos ei löytyisi toimijoita, jotka pystyisivät kantamaan vastuun. Huolena on pienempien toimijoiden poistuminen markkinoilta ja suurten yritysten suosiminen.²⁵ Merkittäviä taloudellisia vaikutuksia ei syntyisi mahdollisuudesta vaihtaa päävastuullista toteuttajaa vaiheittain.²⁶

Koska esitys sallii sivu-urakat ja eri urakkamuodot, kuten allianssin, negatiiviset taloudelliset vaikutukset jäisivät Owl Groupin ja VTT:n raportissa arvioitua pienemmiksi.

Myötävaikutusvelvollisuudella ei olisi kielteisiä vaikutuksia yritysten liiketoimintaan. Positiivisia taloudellisia vaikutuksia yrityksille syntyisi, koska virheiden tunnistaminen vähentäisi rakentamisen aikaisia ja rakennuksen valmistumisen jälkeisiä korjaustöitä. Tämä vähentäisi todennäköisesti myös ongelmien taustojen selvittämisestä syntyviä kuluja sekä oikeudenkäyntikuluja. Merkittävää hyötyä syntyisi myös prosessi- ja aikahyödyistä, kun korjausprosessit vähenevät.²⁷

Esityksen päävastuullista toteuttajaa koskeva vastuu ei puutu sopimusvapauteen. Esitys ei ota kantaa siihen, miten ja millaisilla sopimusjärjestelyillä yksittäisessä rakentamishankkeessa säädetään säännösten, luvan ja hyvän rakennustavan mukainen lopputulos. Tilanne säilyy pääosin nykyisen sääntelyn kaltaisena. Suurimpana eroavaisuutena voi pitää sitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi myös itse toimia päävastuullisena toteuttajana. Toisaalta maankäyttö- ja rakennuslain tapaan kuuluisi rakentamishankkeeseen ryhtyvälle joka tapauksessa huolehtimisvelvollisuus siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hankkeeseen ryhtyvän on nykyisen lain mukaan myös huolehdittava, että hankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito.

Urakoinnissa ja konsulttitoimeksiannoissa turvaututaan yleisesti alan itsensä laatimiin vakioehtoihin. Yksityisen kuluttajan tilaamiin urakkasopimukseen sovelletaan kuluttajansuojalain 9 luvun pakottavia säännöksiä kuluttajan hyväksi. Myös suunnittelusopimuksia koskeva sääntely eroaa sen mukaan, onko kysymyksessä kuluttajan tilaama suunnittelupalvelu vai muu suunnittelua koskeva toimeksianto. Asuntokauppalaista ja maakaaresta seuraa myös yritysten toimintaan vaikuttavia rajoituksia sopimusvapauteen.

On epäilty, että päävastuullista toteuttajaa koskeva sääntely voisi tietyn määrän lisäkustannuksia aiheuttavana johtaa markkinoille pääsyn esteisiin erityisesti pienemmille alan yrityksille. Asiaa on vaikea luotettavasti ennakoida. Joka tapauksessa kuluisi aikaa, ennen kuin mahdollisia muutosvaikutuksia näkyisi. Yritysten keskinäisen kilpailun ja kansantalouden kannalta voi pitää toivottavana, että sääntely edistäisi entistä laadukkaampaa ja virheettömämpää rakentamista. Huolimaton rakentaminen tulee pitemmän päälle kalliimmaksi sekä yrityksille että rakennusten loppukäyttäjille. Jos päävastuullisen toteuttajan vastuuta kantanut yritys ei selviydy hyvän rakennustavan vaatimuksista, on pikemminkin alaa tervehdyttävää, että tehtävän paremmin hoitava yritys tulee tilalle.

²⁵ Owl Group ja VTT, Rakentamisen vastuut MRL-uudistuksessa – Muutosehdotusten vaikutusarviointi, 2020, s. 15.

²⁶ Owl Group ja VTT, Rakentamisen vastuut MRL-uudistuksessa – Muutosehdotusten vaikutusarviointi, 2020, s. 16.

²⁷ Owl Group ja VTT, Rakentamisen vastuut MRL-uudistuksessa – Muutosehdotusten vaikutusarviointi, 2020, s. 23.

Todennäköistä on, että rakennusalan järjestöjen laatimia rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998) joudutaan joiltakin osin tarkistamaan. Sama koskee konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013). Rakennuksen loppukäyttäjän kannalta sopimusehtojen tarkistaminen voi olla tervetullutta. Vakioehdoissa on muun muassa konsultin vahingonkorvauksen ylärajaa rajoitettu niin että se on enintään koko toimeksiannon palkkion suuruinen. Yläraja ei kuitenkaan koske tapauksia, joissa on kyseessä tahallisuus tai törkeä tuottamus. Rakennusten suunnittelijat joutuvat jatkossa turvautumaan enenevässä määrin vastuuvakuutuksiin, mikä tulee näkymään suunnittelupalkkioissa. Mutta samoin kuin urakkasopimusten osalta, ei välttämättä ole pitemmän päälle vahingollista, jos myös uudistuvien vakioehtojen kautta myös suunnitteluvirheiden määrä vähenee.

Kelpoisuudet

Suunnittelijoiden ja työnohtajien pätevyyden osoittamiseen esitettävä keskitetty järjestelmä edellyttäisi, että suunnittelijat ja työnohtajat voisivat hankkia pätevyystodistuksen ympäristöministeriön valtuuttamalta toimijalta. Määräaikaisen todistuksen hankkiminen maksaisi, hinta voisi asettua samaan tai tilanteesta riippuen korkeampaan tasoon kuin energiatodistuksen laatijan tarvitsema pakollinen pätevöittämistodistus, joka maksaa noin 300 euroa. Tämän lisäksi pätevyitymistä hakeva voi joutua täydentämään osaamistansa maksullisilla kursseilla.

Pätevyyden osoittamisen esitetty järjestelmä lisäisi yritystoimintaa, sillä alalle syntyisi yrityksiä, joka huolehtisivat rekistereistä. On myös mahdollista, että nykyiset yritykset tai järjestöt ryhtyisivät huolehtimaan rekisteritehtävästä.

Rakennusten suunnitelmallinen käyttö ja ylläpito

Digitaalisen ja rakennuksen kunnan ajantasaisena huomioivan käyttö- ja huolto-ohjeen olemassaolo toisi uudenlaisia mahdollisuuksia rakennusten ylläpito- ja suunnittelutehtäviin. Rakennusten korjaus- ja muutostöissä vähenisi tarve selvittää rakennuksen perustietoja ja kuntoa nykyisessä laajuudessa erilaisin selvityksin, mikä vähentäisi suunnittelukustannuksia. Suunnittelutyö hinnoitellaan pääosin tuntiperusteisesti, jolloin tämä vaikuttaisi suunnittelutyön hintaa alentavasti. Lisäksi digitaalinen käyttö- ja huolto-ohje vähentäisi tarvetta käydä erikseen tarkastamassa rakennuksen kuntoa ja sen sisältämää rakennustekniikkaa rakennusten ylläpidosta vastaavilla yrityksillä. Esimerkiksi huoltotoimenpiteiden tilauksissa käyttö- ja huolto-ohjeessa olevat tiedot laitteista, huoltoväleistä ja tarvikkeista säästävätkä sekä omistajan että yrityksen kustannuksia ja nopeuttavat toimenpiteitä. Digitaalisen ja ajantasaisen käyttö- ja huolto-ohjeen olemassaolo tarjoaisi uudenlaisia liiketoimintamahdollisuuksia rakennusten ylläpitopalveluita tarjoaville yrityksille ja voisi synnyttää täysin uudenlaisia palveluratkaisuja alalle. Koska digitaalisen käyttö- ja huolto-ohjeen tietomalli ja sisältö on jo toimialalla harmonisoitu ja testattu keskeisillä toimijoilla, voi käyttö- ja huolto-ohjeiden digitalisoiminen hyvinkin todennäköisesti aiheuttaa uusia innovaatioita, esimerkiksi rakennuksen ylläpidon ja huollon mobiilisovellusten kehittämiseen.

Keskeinen hyöty digitaalisesta käyttö- ja huolto-ohjeesta tulee rakennuksen omistajalle, jolla olisi kulloinkin ajantasainen tieto rakennuksen kunnosta, sen korjaushistoriasta sekä näin ollen parempi ymmärrys rakennuksen pitkää elinkaarta tukevien huolto-, korjaus- ja ylläpitotoimien tarpeellisuudesta. Yhdessä tietomallimuotoisen toteumamallin kanssa käyttö- ja huolto-ohje muodostaa kohteen tietoperustan, jonka käyttöä ja jakamista omistaja voi OmaData-periaatteen hallita. Rakennuksen ja sen sisältämän tekniikan säännöllinen ja oikea-aikainen huoltaminen ja korjaaminen tuo taloudellista hyötyä rakennuksen omistajalle ja tukee rakennuksen kunnossa

pysymistä sekä pitkää elinkaarta. Tällä on myös rakennuksen arvoa säilyttävä vaikutus. Rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö saattaa pienentää rakennuksen käyttökustannuksia. Käyttö ja huolto-ohjeen ylläpidon kustannusten arvioidaan jäävän rakennuksen omistajalle maltilliseksi²⁸.

Taulukko 2: Vaikutukset yrityksiin.

Vaikutukset yrityksiin	Negatiiviset vaikutukset	Positiiviset vaikutukset
Rakentaminen	Päävastuullisen toteuttajan malli voi aiheuttaa vaikeuksia pienille toimijoille.	Lisää liiketoimintamahdollisuuksia ja innovaatioita.
Rakennuksen vähähiilisyys	<p>Alkuvaiheessa vähähiilisuuden laskenta- ja arviointikäytännöt aiheuttivat pienen lisäkustannuksen uuden rakennuksen suunnitteluvaiheessa, arviolta noin puolen prosentin luokkaa.</p> <p>Ilmastaselvityksen laatimisesta aiheutuisi lisäkustannus, jonka suuruus riippuisi rakennuksesta sekä selvityksen laatijatahosta.</p> <p>Yrityksille syntyisi kustannus siitä, että niiden tulisi kasvattaa osaamistaan ja kehittää toimintaansa vastaamaan vähähiilisen rakentamisen sääntelyä.</p> <p>Uusien toimintamallien ja ratkaisujen kehittäminen edellyttäisi yrityksiltä kehittämispäätöksiä.</p>	<p>Loisi uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja mahdollisuuksia tarjota uudenlaisia palveluja rakentamisen alan yrityksille.</p> <p>Kannustaisi yrityksiä kehittämään rakennustuotteita, -palveluita ja -menetelmiä, jotka mahdollistavat nykyistä pienemmät elinkaariset hiilidioksidipäästöt sekä kehittämään vähähiilistä rakentamista tukevia suunnitteluratkaisuja.</p> <p>Vähähiilisyys loisi yrityksille imagotyötä ja voisi tuoda kotimaisille tuotteille kilpailuetua eurooppalaisilla markkinoilla.</p> <p>Raja-arvosääntely jouduttaisi vähäpäästöisten rakennusmateriaalien tuotantoa ja lisäisi uusiutuvan energian tuotantoa.</p>
Rakennuksen elinkaariominaisuudet	Rakennuksen elinkaariominaisuudet saattaisivat hieman lisätä suunnittelukustannuksia.	Elinkaariominaisuuksilla olisi lähtökohtaisesti taloudellisesti positiivinen vaikutus rakennuksen omistajalle.

²⁸ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

	<p>Rakennusten käyttöikäsuunnittelu, muunneltavuus ja uudelleenkäytettävyys edellyttäisivät kiinteistö- ja rakennusalan yrityksiltä, erityisesti suunnittelutoimistoilta, uudenlaista osaamista.</p> <p>Elinkaariominaisuuksien huomioiminen rakennuksen suunnittelussa lisäisi tarvetta siirrettävyydelle. Siirrettävyyteen varautuminen suunnittelussa ja toteutuksessa aiheuttaisi lisäkustannuksia, jotka siirrettävyyden mukanaan tuoma uudelleenkäyttöarvo kompensoi.</p>	<p>Kannustaisi rakennusalan ja rakennustuoteteollisuuden yrityksiä kehittämään elinkaariominaisuuksiltaan kestäviä rakennusten suunnitteluratkaisuja sekä tuotteita.</p> <p>Materiaaliselosteen laatimisvelvoite ei suoraan vaikuttaisi rakennustuotteita valmistaviin yrityksiin, eikä edellytä niiltä suoraan lisätyötä.</p> <p>Materiaaliselosteesta aiheutuva kustannus olisi vähäinen niille yrityksille, jotka laatisivat ilmastoeselvityksen, kuten suunnittelutoimistot.</p>
Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys	<p>Selvityksen laatimisvelvoite lisäisi vähäisessä määrin hankekustannuksia, vaikkakin kyseessä ei ole täysin uusi velvoite.</p>	<p>Tarjoaisi yrityksille mahdollisuuksia kehittää rakennus- ja purkumateriaaleihin liittyviä toimintojaan ja voisi synnyttää uutta liiketoimintaa rakennus- ja purkumateriaalien hyödyntämiseksi.</p>
Rakentamisen lupajärjestelmä	<p>Luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävissä hankkeissa ei voisi vedota viranomaisen hyväksyntään.</p> <p>Siirtymävaiheessa suunnittelutoimistojen pitäisi päivittää järjestelmiään vastaamaan yhteentoimivuusmäärittelyjä.</p>	<p>Tietomallipohjainen suunnittelu vähentäisi tarvetta toimittaa tietoja erikseen.</p> <p>Toimintatapojen ja tietorakenteiden yhtenäistäminen valtakunnallisesti hyödyttäisi muun muassa suunnittelutoimistoja. Pientalotehtaille tuotannon suunnittelun kuntakohtaisten tulkintojen poistuminen tai väheneminen olisi merkittävä muutos ja voisi myös edistää talotehtaiden kilpailua.</p>
Vastuut	<p>Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun taloudelliset vaikutukset voisivat olla merkittäviä, jos ei löytyisi toimijoita, jotka pystyisivät kantamaan vastuun. Huolena on pienempien toimijoiden poistuminen markkinoilta ja suurten yritysten suosiminen.</p>	<p>Virheiden tunnistaminen vähentää rakentamisen aikaisia ja jälkeisiä korjaustöitä. Tämä vähentäisi todennäköisesti myös ongelmien taustojen selvittämisestä syntyviä kuluja sekä oikeudenkäyntikuluja. Merkittävää hyötyä syntyisi myös prosessi-</p>

		ja aikahyödyistä, kun korjausprosessit vähenisivät.
Kelpoisuudet	Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyden osoittaminen määräaikaisella todistuksella maksaisi. Tämän lisäksi pätevöitymistä hakeva voisi joutua täydentämään osaamistaan maksullisilla kursseilla.	Pätevyyden osoittamiseen esitetty järjestelmä lisäisi yritystoimintaa.
Rakennusten suunnitelmallinen käyttö ja ylläpito	Käyttöönnoton toteuttamisen kertaluonteiset kustannukset.	Rakennusten korjaus- ja muutostöissä vähenisi tarve selvittää rakennuksen perustietoja ja kuntoa, mikä vähentäisi korjaus ja muutostöiden suunnittelukustannuksia. Digitaalisen ja ajantasaisen käyttö- ja huolto-ohjeen olemassaolo tarjoaisi uudenlaisia liiketoimintamahdollisuuksia rakennusten ylläpitopalveluita tarjoaville yrityksille ja voisi synnyttää täysin uudenlaisia palveluratkaisuja alalle. Huolto-ohje myös vähentäisi rakennusten ylläpidosta vastaavilla yrityksillä tarvetta käydä erikseen tarkastamassa rakennuksen kuntoa ja sen sisältämää rakennustekniikkaa..

4.2.2.3 Vaikutukset julkiseen talouteen

Rakentamislain budjettivaikutukset liittyvät purkumateriaali- ja rakennusjätteiden tietojen raportointialustan perustamiseen, kansallisen päästötietokannan ylläpitämiseen sekä siihen, että kunnat siirtyvät rakentamisluvituksessa sekä rakennusvalvontaprosessissa yhteentoimivaan ja tietomallimuotoiseen tiedonhallintaan.

Rakentamislaisissa säädettäisiin kuntien velvoitteesta toimittaa rakennukseen kohdistuvia tietoja valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Tiedonsaantioikeus ja tiedon siirtovelvoite koskevat tietomallimuotoista koneluettavaa tietoa. Tilanne ei merkittävästi muutu, sillä kunnat toimittavat nykyisinkin rakennuslupiin liittyviä tietoja vakioidussa muodossa väestötietojärjestelmään. Valtaosa rakentamislupien pohjana olevista suunnitelmista tehdään nykyisin tietomallimuodossa (Archicad ja Autodesk Revit) ja kunnissa on käytössä sähköisiä lupasiointijärjestelmiä. Rakentamisluvituksessa käytettävä ja valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään tuotettava tietomalli perustuu kansainväliseen standardiin. Kunnat ja rakentamishankkeiden toteuttajat ovat testanneet jo useiden vuosien ajan tietomallipohjaista rakennuslupakäsittelyä ja käynnissä on valtionvarainministeriön rahoittamana kuntien yhteistä

kehittämistyötä tietomallipohjaisen rakentamisluvituksen edellyttämien järjestelmämuutosten tekemiseksi sekä tiedonantovelvoitteiden edellyttämien tietojen lukemiseksi konelukuna tietomalleista kaikilla nykyisin käytössä olevilla sähköisillä lupajärjestelmillä. Kuntien prosessien muutokset ja käytössään olevien järjestelmien uudistaminen rakentamislain edellyttämien toiminnallisuuksien toteuttamiseksi voivat ajoittua monen vuoden siirtymäjaksolle aiheuttaen kertaluonteisia kustannuksia kunnille.

Mikäli kunnat eivät tukeutuisi avoimiin rajapintatoteutuksiin tai ottaisi käyttöön kehittämissankkeissa jo tehtyjä integraatioita, voisivat ne hoitaa säädösten velvoitteet henkilötyönä tehtävillä erillisillä tiedon tallennuksilla. Tällöin järjestelmien muutuskuluja ei tulisi. Tällöin kunta ei vastaavasti voisi hyödyntää rajapintaratkaisun mahdollistamaa säästöä henkilöresursseissa.

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä aiheutuvat julkisen talouden vaikutukset on esitetty järjestelmää koskevassa lainsäädäntöehdotuksessa (/).

Kansallinen päästötietokanta

Rakennusten vähähiilisyden ohjaamisen tueksi on kehitetty kansallinen päästötietokanta, jonka tiedot ovat avoimia ja kaikkien hyödynnettävissä. Päästötietokanta on välttämätön ilmastoselvityksien laatijoille ja helpottaa niin yrityksiä kuin viranomaisia ilmastoselvityksen hyödyntämisessä, tulkinnassa ja tarkastamisessa. Ensimmäinen versio kansallisesta päästötietokannasta on valmisteltu ympäristöministeriön hankerahoituksella siten, että toteuttajana toimi Suomen ympäristökeskus ja valmistelu tehtiin yhteistyössä rakennusalan kanssa. Päästötietokanta CO2data.fi julkaistiin 1.3.2021 ja sitä on ylläpidetty projektityönä. Kehittämissyö jatkuu yhä.

Suomen ympäristökeskuksen tehtäväksi esitetään ylläpitää kansallista päästötietokantaa, jonka olisi sisällettävä rakennuksen vähähiilisyden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot. Lisäksi Suomen ympäristökeskus vastaisi tietojen päivittämisestä ja pitämisestä ajan tasalla. Kyseessä olisi uusi viranomaistehtävä, josta aiheutuisi arviolta noin yhtä henkilötyövuotta vastaava kustannus. Käytännössä ylläpitotehtävä sisältäisi sekä teknisen että sisällöllisen ylläpidon. Sisällön ylläpito on verkottunutta asiantuntijatyötä, markkinan ja palautteiden seuraamista ja tarpeen vaatiessa tietokannan sisällön päivittämistä. Tietokannassa on laskennallisia päästökertoimia esimerkiksi eri rakennusmateriaaleille sekä pitempi taustaraportti kunkin tiedon taustoista ja lähtötiedoista. Lisäksi tietokanta sisältää muun muassa eri energiamuotojen päästökertoimen skenaarion ja tulevaisuudessa käytettävät arvot. Päivitettäviä kertoimia on yli 200, ja niihin liittyy myös taustaraporttien päivitystarve. Rakentamislakiesityksen mukaisen tietokannan jatkuvan ylläpidon vuosittainen kokonaiskustannus olisi arviolta yhteensä noin 119 000 euroa vuodessa. Määräraha sisältyy talousarvioesitykseen vuodelle 2023. Rahoituksen jatkuminen käsitellään osana julkisen talouden suunnitelmaa.

Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Rakennuksen elinkaariominaisuuksia koskeva sääntely ei aiheuttaisi merkittäviä välittömiä lisäkustannuksia julkiselle taloudelle. Vaatimusten edellyttämä mahdollinen lisäkustannus suunnittelussa tai rakentamisessa kompensoituisi rakennuksen pienentyneinä elinkaarikustannuksina. Julkisten rakennusten osalla on odotettavissa, että esimerkiksi rakennusten muunneltavuuden ja monikäyttöisyyden paraneminen lisää niiden käyttöastetta ja ehkäisee lisärakentamisen tarvetta.

Materiaaliselosteen laatiminen ei aiheuttaisi suoria lisäkustannuksia julkiselle taloudelle muuten, kuin päästötietokannan materiaalitietojen ylläpidon osalta. Tämä työ on kuitenkin osa kansallisen päästötietokannan ylläpitoa, joka tarvitaan jo vähähiilisyuden arviointia varten.

Purkumateriaali- ja rakennusjätetietojärjestelmä

Purkumateriaali- ja rakennusjätetietokannan suunnittelusta, toteuttamisesta, testauksesta ja ylläpidosta aiheutuisi valtiolle vuosittainen kustannus. Ensi vaiheessa (2023–2024) toteutettaisiin tietokanta, joka kattaisi lain edellyttämän selvityksen minimitietosisällön. Kustannus olisi alkuvaiheessa, kun järjestelmä suunnitellaan ja toteutetaan, arviolta vuonna 2023 noin 300 000 euroa ja vuonna 2024 noin 250 000 euroa.

Toisessa vaiheessa tietojärjestelmä integroitaisiin olemassa oleviin hyödyntämis- ja vaihdantaluostoihin kuten Materiaalitoriin. Samalla kartoitettaisiin tietokannan ylläpitokustannusten kattamista osittain maksutuloilla. Rakennus- ja purkumateriaalin tietojärjestelmä toteutettaisiin nykyiseen tietokantainfrastruktuuriin, ja se kytkeytyisi rajapintojen kautta muihin olemassa tai valmisteilla oleviin tietokantoihin ja järjestelmiin kuten rakennetun ympäristön tietojärjestelmä, jätteen siirtoasiakirjarekisteri, jätetilastot sekä digitaalinen purkukartoitus. Alkuvaiheessa syntyvä, suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuva kustannus on arvioitu esityksessä korkeammaksi, kuin sitten jatkossa järjestelmän ylläpidosta aiheutuva pysyvä kustannus. Ylläpitokustannukset jakautuvat käyttöympäristöön ja tarvittavaan henkilötyöhön, jolla tuetaan käyttäjiä ja sidosryhmiä. Näiden pysyväisluonteisten kustannusten on arvoitu olevan noin 180 000 euroa vuodessa.

Rahoitus sisältyy talousarvioesitykseen 2023 sekä Julkisen talouden suunnitelmaan 2023–2026.

Edellytykset kytkeä tietokannan käyttöön maksullisia palveluja, jotka osittain rahoittaisivat ylläpitokustannuksia, selvitetään tietokannan toteutusvaiheessa. Purkumateriaalien hyödyntämisasteen ja -laadun paraneminen pienentäisi pitkällä tähtäimellä kunnan jätehuoltokustannuksia. Julkisten toimijoiden rooli sekä purkajina että rakennuttajina mahdollistaa purkumateriaalien kysynnän ja tarjonnan kohtaamisen.

Rakentamisen ohjaus ja lupajärjestelmä

Lupajärjestelmään ja rakennusvalvontaan ehdotettujen muutosten taloudelliset vaikutukset ovat suhteellisen vähäisiä. Julkiseen sektoriin kohdistuvat digitalisaation kehittämisen kustannukset syntyvät tiedon ylläpitämisestä ja rekistereiden hallinnoinnista. Rekisterin arkkitehtuurin hallinnointi ja ylläpito eivät ole taloudellisesti merkittäviä panostuksia. Lupakynnyksen nosto voisi vähentää lupamääriä jopa kolmanneksella ja vastaavasti pienentäisi viranomaisen lupamaksutuloja noin kahdella miljoonalla eurolla. Tämä aiheuttaisi todennäköisesti tarpeen korottaa lupamaksuja muiden hankkeiden osalta. Kuntien rakennusjärjestyksissä on paikallisia määräyksiä, jotka muuttuisivat tarpeettomiksi tai olisivat ristiriitaisia lupakynnyksen nousemisen vuoksi. Kuntien olisi sen vuoksi päivitettävä rakennusjärjestyksensä sekä koneluetun muodon, että sisällön osalta. Rakentamisen lupakäsittelyssä tarvittavien tietojen käsitteleminen tietomallimuotoisena vähentäisi lupakäsittelyyn liittyvää manuaalista rutiinityötä ja vähentäisi lupakäsittelyn hallinnollista taakkaa viranomaisille. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä yhdessä tietomallipohjaisen lupakäsittelyn kanssa vähentäisi viranomaisten tiedonvälitykseen ja tiedonsiirtoon liittyviä tehtäviä, kun rakentamisen lupatiedot ja lupakäsittelyssä käytetyt tiedot siirtyisivät merkittävältä osin automaattisesti rajapintojen avulla rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Tämä säästäisi viranomaistyötä ja mahdollistaisi viranomaisresurssien suuntaamisen ohjaukseen ja neuvontaan, millä voisi olla rakennetun ympäristön laatua merkittävästi

parantava vaikutus. Samalla nykyisin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa olevat useat rakennuslupaprosessiin liittyvät kunnan tiedoksiantovelvoitteet korvautuisivat vain yhdellä, mikä säästää kuntien kustannuksia.

Viranomaistoiminnan keskiössä ovat rakennusvalvonnat, joiden kokonaiskustannukset ovat alle 100 miljoonan luokkaa vuositasolla. Tavoitteena on, että rakennusvalvontojen kustannukset katetaan pääosin lupamaksuin ja näin ollen valvonnasta syntyvä kustannus on siis osa rakentamisen kokonaiskustannuksia. Tiedonhallinnan kehittämällä ei oleteta olevan merkittävää vaikutusta viranomaistoiminnan kokonaiskustannuksiin. Oletettavaa on, että rakentamisen teknisten vaatimusten kasvaessa ei rakennusvalvontojen resursseissa ole merkittävästi varaa tehostamiselle. Rakennusvalvontojen oletetaan toimivan pitkälti lupamaksujen varassa ja lupamaksuja ei nähdä merkittävinä rakentamisen hinnanmuodostumisen kannalta²⁹.

Julkisen sektorin suorat hyödyt liittyvät julkisen rakennuskannan hallinnoinnin tehostumisesta syntyviin kustannussäästöihin sekä viranomaistoiminnan tehostumiseen. Kehittyneillä rakennustiedon hallinnan menetelmillä arvioidaan saavutettavan 20–40 prosenttia kustannushyötyjä rakennusten elinkaaren aikana (Pandia Oy, 2019). Julkisen rakennuskannan kehittyneellä hallinnoinnilla voidaan siis useassa kunnassa ja myös valtion kiinteistökannassa synnyttää merkittäviä kustannussäästöjä tai ainakin hidastaa kustannusten nousua tulevaisuudessa. Julkisen kiinteistökannan suuruus on yhteensä yli 100 miljardia euroa ja jonka ylläpitokustannukset ovat miljardin luokkaa. Uusia investointeja julkiseen rakennuskantaan tehdään vuositasolla noin miljardin edestä. Tämän perusteella kehittyneellä tiedonhallinnalla, osana kiinteistönhallinnan parantamista, olisi saavutettavissa 300–500 miljoonan säästöt vuositasolla³⁰.

Siirtyminen tietomallimuotoiseen lupakäsittelyyn edellyttäisi muutoksia kunnan lupakäsittelyssä käyttämien tietojärjestelmien yhteentoimivuuteen rajapintojen luomiseksi. Kunnilla säilyisi kuitenkin mahdollisuus tehdä lupakäsittely myös nykyisenkaltaisella tavalla, jolloin muutoksista ei aiheutuisi kunnille ylimääräisiä kustannuksia. Tähän liittyy on meneillään valtiovarainministeriön rahoittamana kuntien yhteinen kehittämishanke, jossa valtakunnallisen tietojärjestelmän edellyttämät muutokset kaikkiin nykyisiin järjestelmiin toteutetaan ja testataan. Tällöin toisaalta myös ehdotusten mahdolliset hyödyt manuaalisen ja toisteisen viranomaistyön vähenemisestä eivät toteutuisi. Kunta voi siirtyä tietomallipohjaiseen tekoälysovelluksia hyödyntävään lupakäsittelyyn arvioituaan siirtymisen hyödylliseksi.

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Kuntien hoitama julkinen rakennusvalvonta kattaa koko maan tasolla lupamaksutuloillansa käyttömenonsa yli yhdeksänkymmentä prosenttisesti. Tulokertymä vaihtelee vuosittain rakentamisen suhdanteista riippuen. Kasvukunnissa lupamaksutulojen kertymä saattaa vuositasolla ylittää menot. Asukasluvultaan vähenevissä kunnissa kate voi jäädä alle viidenkymmenen prosentin. Tilanteeseen vaikuttaa myös kuntien taksapolitiikka. Kunnat määrittävät itse rakennusvalvontamaksujensa tason. Rakennusvalvonnan hoidettavaksi kuuluu myös muita kuin lupahallintoon ja rakennustyönäikaiseen valvontaan kuuluvia tehtäviä, kuten lakisäateistä neuvontaa ja ohjausta, arkistointia ja tietojen välittämistä valtion rekistereihin, rakennetun ympäristön valvontaa sekä naapurien välisten riitaisuuksien selvittämistä. Muita kuin suoraan rakentamista tarkoittaviin hakemuksiin liittyviä tehtäviä voi pitää kuntalaisia palvelevina ja yhteiskunnan

²⁹ Pöyry, Digitalisuuden läpiviemi ja laaja hyödyntäminen, 2019, s. 20.

³⁰ Pöyry, Digitalisuuden läpiviemi ja laaja hyödyntäminen, 2019, s. 19–20.

yleistä turvallisuutta ja terveellisyttä edistävinä. Niiden rahoittamista ei voi säilyttää yksittäisille luvanhakijoille, vaan ne tulee hoitaa yleisin verovaroin.

Valtakunnan tasoisesti ei rakennusvalvontajärjestelmää koskevalla ehdotuksella, jolla nykytila jatkuu ennallaan, ole vaikutuksia julkiseen talouteen. Kunnilla säilyisi mahdollisuus itse päättää, organisoivatko ne rakennusvalvonnan yhteistyöjärjestelyillä yli kuntarajojen, vai säilyttävätkö rakennusvalvonnan yksinomaan peruskunnan hoidettavana. Tästä seuraa, että kunnan omilla päätöksillä, mukaan luettuna rakennusvalvontataksa, kunta voi vaikuttaa lakisääteisestä rakennusvalvonnasta kuntataloudelle aiheutuvaan menorasitukseen. Vähenevän asukasluvun kunnissa ei myöskään oletettavasti kovin tiuhaan haettaisi rakentamislupia tavanomaista tasoa vaativampiin hankkeisiin.

Tuki kunnille tiedonhallintansa uudistamiseen rakentamislain mukaisesti

Hallituksen esitys sisältää eräitä tiedonhallinnan muutosvelvoitteita kunnille. Nämä velvoitteet aiheuttaisivat määrärahatarpeen tukitoimiin, joilla tuetaan kuntasektoria määräaikaaisesti otta-
maan käyttöön rakentamislain digivelvoitteet. Rakentamisluvat laadittaisiin tietomalleina tai muussa koneluettavassa muodossa. Vaaditut tiedot julkaistaisiin rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä.

Suurin osa kunnista on ottanut käyttöön sähköisen rakentamislupaprosessin. Ministeriön saamien tietojen mukaan noin 50 kuntaa ei ole tällä hetkellä kykeneväisiä käsittelemään rakentamislupia sähköisessä muodossa. Kunnat, jotka eivät ota käyttöön rakentamisluvituksen sähköisiä järjestelmiä, voisivat saattaa rakentamisluvituksen vähimmäistiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään selainkäyttöliittymän avulla.

Niiden kuntien osalta, joilla ei ole sähköistä prosessia rakentamislupaprosessia varten, olisi kustannusten synty todennäköistä, kun kunnat joutuisivat siirtymään sähköiseen prosessiin tietomallien vastaanottoa ja valtiolle toimittamista varten. Tällä hetkellä kunnilla itsellään ei ole saatavilla tietoa nykyisistä tiedonhallintakustannuksista. Tämä johtuu osaltaan siitä, että viidennes kunnista ei pysty täyttämään lain vaatimia taloudellisia velvoitteita. Tästä syystä rahoitustarpeen ja kustannusten arvioinnin haasteena on erottaa normaalit järjestelmien ylläpitokulut ja uudistamistarpeet lainsäädännön edellyttämistä muutostarpeista ja niiden korvausvastuusta. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskevat kuntavaikutukset on arvioitu osana järjestelmää koskevaa lainsäädäntöehdotusta (/).

Kuntien muutostuessa, joka on osana rakennetun ympäristön tietojärjestelmää luovaa Ryhti-hanketta, käydään läpi kussakin kunnassa tästä laista johtuvat tarvittavat välttämättömät muutokset.

Kunnat ovat pyrkineet korjaamaan ja parantamaan omien rekisteriensä tietosisältöä ja luotettavuutta eri intensiteetillä yhteistyössä valtion viranomaisten kanssa. Rakentamistietojen tarkistaminen on työvoimavaltaista ja edellyttää maastossa tapahtuvaa havainnointia ja rakennusten mittaamista tai kuvaamista, eri rekistereissä olevien ristiriitaisten tietojen seulomista sekä viime kädessä kiinteistöjen ja rakennusten omistajilta pyydettäviä tarkistuksia. Lukuisat kunnat ovat viime vuosien aikana ryhtyneet tarkistamaan kuntarekisterien tietoja ja saamaan sitä kautta muun muassa kiinteistöverotuksen piiriin kohteita, jotka syystä tai toisesta ovat jääneet verotuksen ulkopuolelle. Kunnan väestötietojärjestelmään välittämät tiedot muodostavat tietolähteen kiinteistöverotuksen toimeenpanoa varten. Lupaprosessin kautta kunnasta välittyvien tietojen käytettävyyttä vähentää jonkin verran se, että varojen arvostamisesta verotuksessa annetun

lain (1142/2005) 30 §:n nojalla annetussa valtiovarainministeriön asetuksessa rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista (1091/2020) esimerkiksi kellaritilat lasketaan mukaan verotuksen pohjana olevaan pinta-alaan, vaikkei niitä maankäyttö- ja rakennuslain mukaan luettaisi kerrosalaan. Myös tilojen käyttötarkoituksessa ja varustelutasossa tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa rakennuksen verotusarvoon ilman että kysymys olisi sellaisesta muutoksesta, joka olisi edellyttänyt maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua viranomaishyväksyntää.

Kunnan lakisääteisesti luvanvaraisesta rakentamisesta keräämillä tiedoilla ei pystytä täysin aukottomasti ylläpitämään rakennustiedoiltansa ajantasaista rekisteriä, joka jatkuvasti vastaisi kiinteistöverotusta toimeenpantaessa tarvittavaa tarkkuustasoa. Kerrosalan sääntely rakentamislainsäädännössä on historiallisesti vaihdellut. Samoin kuntien tulkinnat siltä osin, mitkä tilat lasketaan mukaan kerrosalaan, eivät ole olleet yhdenmukaisia. Rakennusvalvonnan keräämillä rekisteritiedoilla ei ole mahdollista aina luotettavasti todentaa kaikkia kiinteistöveron määräytymiseen vaikuttavia rakennuksen ominaisuustietoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen aiemmassa vaiheessa esitettiin, että rakennuskohteen omistaja toimittaa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään Suomen ympäristökeskukseen tiedot kohteen elinkaarenaikaisista rakentamis- ja korjaamistoimenpiteistä sekä muutostöistä, jotka eivät edellytä rakennuslupaa. Esitys vastasi nykyisin lainsäädännössä olevaa velvoitetta (Laki Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista 661/2009), joka on perustunut ensisijaisesti verotuksen tarpeisiin.

Lausuntopalautteen perusteella omistajan velvoite ylläpitää rakennuskohteen elinkaarenaikaista tietoa suoraan rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä poistettiin lakiehdotuksesta. Palautteessa olemassa olevaa, mutta rakennustiedon hallinnan kannalta johdonmukaisesti rakentamislakiin siirrettyä velvoitetta pidettiin omistajalle liian raskaana. Lisäksi rakennuksen omistajatiedosta ei ole valtakunnallista rekisteriä, jonka perusteella kaikissa tapauksissa voisi tunnistaa tiedon ilmoittajan oikeus ilmoittaa kohteeseen liittyvää tietoa. Rakennuksen elinkaaren aikaiselle tiedon ylläpidolle ei tapahdu parannusta nykyisestä. Elinkaarenaikaisen rakentamisluvan ulkopuolelle jäävän muutostiedon vastuu säilyy kiinteistöverovelvollisella, joka voi ilmoittaa muutoksista vuosittain kiinteistöveroilmoituksen yhteydessä verottajalle. Käytännössä ilmoitusten perusteella ei saada pidettyä ajantasaista valtakunnallista tietoa rakennuskannan muutoksista.

Elinkaarenaikaisen tietoperustan riittämättömyys heijastuu muun muassa ilmasto- ja energiatehokkuus-tietojen saatavuuteen aikana, jolloin rakennuskannan ilmastokestävyys on kasvavia paineita. Monet ilmastokestävyyttä ja energiatehokkuutta lisäävät toimet ja muutostyöt eivät ole luvanvaraisia eikä tieto täten tallennu seurannan tai politiikkatoimet mahdollistavalla tavalla.

Samanaikaisesti rakentamislain kanssa oleva huoneistotietojärjestelmän toisen vaiheen lainsäädäntö (lainsäädäntötyö meneillään, hallituksen esitysluonnos kesäkuu 2022) on velvoittamassa asunto-osakeyhtiöitä ylläpitämään tietoa korjaus- ja muutostöistään huoneistotietojärjestelmässä. Syntymässä on epä johdonmukainen ja epätarkoituksenmukainen tilanne, jossa tietyn hallintamuodon rakennuksista muun kuin rakentamislain nojalla edellytetään elinkaarenaikaista korjaus- ja muutostietoa, mutta rakentamislain nojalla ei voitaisi kerätä vastaavaa tietoa koko rakennuskannasta.

Epätarkkuutta liittyy erityisesti erilaisia rakennelmia ja vastaavia koskeviin tietoihin. Muiden kuin uudisrakennukseksi luokiteltavien rakennelmien luvanvaraisuus on vuosikymmenten aikana lainsäädännössä vaihdellut. Luvanvaraisuus on aikoinaan perustunut eri säännöksiin riippuen muun muassa kuntamuodosta (kaupunki, kauppala, maalaiskunta). Rakennelmien luvan-

varaisuudesta on kunnilla ollut pitkään mahdollisuus säätää kunnan rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksissä on suurta vaihtelua siltä osin, kuinka suuret rakennelmat on kunnassa sisällytetty luvanvaraisuuden tai ilmoitusmenettelyn piiriin. On myös huomattava, ettei rakennelmia koskevia tietoja ole systemaattisesti talletettu väestötietojärjestelmään.

Maanmittauslaitos ylläpitää maastotietokantaa, johon on tallennettu rakennusten 2,5 D -geometriat ja kaukokartoituksen avulla kerättyjä ominaisuustietoja. Geometriatiedot syntyvät maastotietojen tuotantoprosessissa, jossa ei kuitenkaan havaita rakennusta kuvaavia ominaisuustietoja, kuten esimerkiksi pinta-aloja ja verkostoliittymiä. Maanmittauslaitos on aloittanut maastotietokannan rakennustietojen linkityksen väestötietojärjestelmän rakennustietoihin. Linkityksessä maastotietokannan rakennusten tietoihin tallennetaan väestötietojärjestelmässä oleva rakennuksen pysyvä rakennustunnus. Kunta kerrallaan etenevässä linkityksessä käydään läpi kaikki kunnan alueella sijaitsevat rakennukset. Linkitys käynnistyi kesällä 2019 ja tulee kestämään vielä useita vuosia. Linkitys hyödyntää uutta JHS 210 -suositusta. Rakennusten ja rakennelmien mallintamista koskeva julkisen hallinnon suositus JHS 210 julkaistiin tammikuussa 2020. Tiedonhallintalain (906/2019) voimaantulo 1.1.2020 on lakkauttanut JHS-järjestelmän, mutta valtion ja kuntien yhteistyönä valmisteltuja JHS-suosituksia käytetään edelleen.

Luvanvaraisuuteen esitetty muutos poistaisi lähtökohtaisesti viranomaishyväksynnästä koko maassa alle 30 neliömetrin tai 120 kuutiometrin suuruiset, muut kuin pysyväan asumiseen tarkoitettut rakennukset. Samoin katokset, jotka jäisivät alle 50 neliömetrin, jäisivät luvituksen ulkopuolelle. Joustavan oikeusohjeen kautta myös näiden rajojen alle jääviltä kohteilta voitaisiin edellyttää lupaa. Harkinta tapahtuisi lupaviranomaisen toimesta laissa säädettyjen arviointikriteerien avulla. Kunnilla olisi myös nykyiseen tapaan mahdollisuus rakennusjärjestyksessä sulkea luvituksen ulkopuolelle vähäisinä pidettäviä rakentamishankkeita, jolloin niiden luvanvaraisuutta ei tarvitsisi yksittäistapauksittain arvioida. Asuinrakennukset edellyttäisivät aina niiden suuruudesta riippumatta rakentamislupaa eikä niitä voisi luvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellä vapauttaa.

Nykyisen lain mahdollistama rakennusjärjestyksen ilmoitusmenettely lupamenettelyn vaihtoehtona merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäisessä rakentamisessa jäisi uudesta laista pois.

Viranomaiskäsittelyyn tulevien vähäisempien hankkeiden kokonaismäärä tulisi olemaan nykyistä pienempi. Kuinka suuresta vähennyksestä olisi kysymys vaihtelisi kunnittain ja riippuisi kunnan nykyisen rakennusjärjestyksen sisällöstä. Monissa kunnissa on uusituissa rakennusjärjestyksissä vapautettu rakennelmia ja vastaavia luvanvaraisuudesta esimerkiksi 20 neliömetriin saakka. Yhä useampi kunta on luopunut kokonaan ilmoitusmenettelystä. Toisaalta on kuntia, joiden rakennusjärjestyksissä luvanvaraisuutta on korvattu ilmoitusmenettelyllä yli 30 neliömetrinkin suuruisen maatalouden talousrakennusten osalta.

Kuntien rakennusjärjestyksien erilaisuus yhdistettynä vaihteleviin kerrosalutulkintoihin tarkoittaa, ettei mitään yhtenäistä ja aukotonta tietopohjaa rakennuksista ja rakennelmista ole olemassa rakentamishankkeiden luvituksessa kerättävien kuntarekisteritietojen kautta. Rekisterien puutteellisuus on koettu epätydyttäväksi, koska verovelvolliset eivät aina oma-aloitteisesti ilmoita kiinteistöverotuksen piiriin kohteita ja niissä tapahtuneita muutoksia, jotka olisi kiinteistöverolain mukaan pitänyt Verohallinnolle ilmoittaa. Tilanteen korjaamiseksi monet kunnat ovat käynnistäneet projekteja, joissa selvitetään ja käydään systemaattisesti läpi kunnassa toteutetut ei-luvanvaraisetkin rakentamishankkeet. Yhdestä yksittäisestä kunnasta saattaa löytyä tuhansit-

tain rakennuksia, joiden tiedot kuntarekisteristä joko puuttuvat kokonaan tai tiedot ovat virheellisiä.³¹ Näissä selvitysprojekteissa saatetaan Verohallinnon tietoon myös ne kunnan tiedossa jo olevat rakennelmat ja vastaavat, joista ei ole aiemmin mennyt viranomaistietoa väestötietojärjestelmään. Kiinteistöverolain 19 §:n perusteella Verohallinnolla on oikeus tarvittaessa toimittaa kiinteistön sijaintikunnan rakennusviranomaisen tai kunnan muun viranomaisen tarkastettavaksi kiinteistöä koskevia tietoja. Kunnan viranomainen on velvollinen tarkastamaan tietojen paikkansapitävyyden sikäli kuin se ilmenee viranomaisen hallussa olevista tiedoista. Kiinteistöveroä koskevaan veronkorotukseen sovelletaan, mitä verotusmenettelystä annetussa laissa siitä säädetään. Veronkorotusta ei kiinteistöverolain mukaan määrätä, jos verovelvollisen kiinteistöverotusta varten antamissa tiedoissa on virhe, josta verovelvollisen ei voida kohtuudella olettaa olleen tietoinen. Esitykseen sisältyvä vaatimus tietomallipohjaisesta suunnitelmatiedosta sekä toteumamallista muuttaa historian kuluessa syntyneen tilanteen merkittävästi nykyistä sujuvammaksi ja luotettavammaksi rakentamisluvituksen pohjautuessa yhteentoimivaan tietomalliin. Kiinteistöverotuksen alkamisen kannalta on merkityksellistä, että Verohallinto saa mahdollisimman automatisoituna rakennustyön alkamista osoittavat tiedot. Verohallinnon kokemusten perusteella kuntien kiinteistöverokertymän kannalta olisi monesti tärkeämpää saada isojen kohteiden aloitusilmoitus kuin pienten vanhojen kohteiden tiedot ajan tasalle. Tulevaisuudessa rakentamislupakynnyksen alle jäävien rakennusten ilmoittaminen Verohallinnolle jäisi rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuulle.

Rakentamisen lupajärjestelmä on luotu takaamaan rakentamishankkeiden sijoittumisen, arkkitehtonisen laadun sekä turvallisuuden ja terveellisuuden vähimmäistaso ilman tarpeetonta haittaa naapurustolle. Jatkossa nykyistä merkityksellisempää on myös rakennuksen elinkaaren aikainen tarkastelu mukaan luettuna mahdollisuudet materiaalien kierrätykseen. Tämän työn varmistamiseksi luodut tietojärjestelmät ja rekisterit helpottavat tavoitteiden saavuttamista. Tietojärjestelmien avulla rekistereihin kerättävä tieto on käytettävissä muihinkin viranomaistarkoituksiin, kuten verotukseen. Rakentamishankkeiden lupavelvoitteen perusteellinen yksinomaan rekisteritietojen keräämisen tarkoituksella ei ole tarkoituksenmukaista eikä täyttäisi viranomaistoiminnalta edellytettäviä suhteellisuuden ja tarkoitussidonnaisuuden vaatimuksia. Kiinteistöverotulo-osuus kuntien verotuloista on kiinteistöveroprosenttien muutosten myötä kasvanut. Maakunnallisten hyvinvointialueiden muodostaminen nostaa entisestään kiinteistöveron merkitystä kuntien menojen rahoituksessa. Kunnilla on jatkossa rakentamisen lupajärjestelmästä riippumatta entistä suurempi intressi kartoittaa systemaattisesti kaikki ne luvanvaraiset tai laillisesti ilman lupaa eri ajankohtina toteutetut rakentamis- ja korjaushankkeet, joilla voi olla vaikutusta kiinteistöverotukseen.

Rakentamishankkeisiin tarvittavien lupien määrän pieneminen näkyisi rakennusvalvonnan tuloissa erityisesti lain alkuaikoina, ennen kuin kunnat olisivat tarkistaneet rakennusvalvontatakojansa. Kesikokoisessa kunnassa lupia voisi olla vuositasolla 100 kappaletta vähemmän kuin tällä hetkellä. Jos lupapäätöksen keskihinta olisi luokkaa 200 euroa tarkoittaisi se lupamaksutuloissa 20 000 euron pudotusta kuntaa kohti.

Kelpoisuudet

Rakennustarkastajan pätevyyteen esitettävä ammattitaidon ylläpitovaatimus aiheuttaisi kunnalle rakennustarkastajan työnantajana velvoitteen varata riittävästi rahaa ja työaikaa, jotta rakennustarkastaja voisi osallistua tarpeellisiin täydennyskoulutustapahtumiin. Yhtä tarkastajaa

³¹ Marja Salmela: Kuntien kiinteistörekisteriä puuttuu valtavasti kiinteistöjä. Kuntalehti 2/2017 s. 38-39. Matti Nikupeteri: Hartolassa parannetaan rakennusten tiedonhallintaa. RY Rakennettu Ympäristö 3/2019 s. 34-35.

kohti tarvittava vuotuinen rahamäärä voisi asettua yhden–kolmen tuhannen euron tasolle. Pienissä kunnissa on yleensä vain yksi rakennustarkastaja. Kuntien rakennusvalvonta rahoitetaan valtaosin lupamaksutuloilla. Kunta määrittelee itse rakennusvalvontataksassa lupamaksujen suuruuden ja pienellä lupamaksun korotuksella voidaan turvata rakennustarkastajan ammattitaidon ylläpitämisestä aiheutuva lisäkustannus. Ammattitaitoinen rakennustarkastaja pystyy palvelemaan kuntalaisia paremmin ja esimerkiksi tarjoamaan maallikoille hyödyllistä ohjausta ja neuvontaa, jonka avulla rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi säästää moninkertaisesti lupamaksun.

Rakennusten suunnitelmallinen käyttö ja ylläpito

Valtio ja kunnat omistavat huomattavan määrän kiinteistöjä. Kiinteistöjen omistajina valtio ja kunnat hyötyvät rakennusten ajantasaisista käyttö- ja huolto-ohjeista kuten muutkin kiinteistöjen omistajat. Keskeinen hyöty digitaalisesta käyttö- ja huolto-ohjeesta rakennuksen omistajalle on se, että sillä olisi kulloinkin ajantasainen tieto rakennuksen kunnosta, sen korjaushistoriasta sekä näin ollen parempi ymmärrys rakennuksen pitkää elinkaarta tukevien huolto-, korjaus- ja ylläpitotoimien tarpeellisuudesta. Rakennuksen ja sen sisältämän tekniikan säännöllinen ja oikea-aikainen huoltaminen ja korjaaminen tuo taloudellista hyötyä rakennuksen omistajalle ja tukee rakennuksen kunnossa pysymistä sekä pitkää elinkaarta. Tällä on myös rakennuksen arvoa säilyttävä vaikutus. Kun rakennuksia huolletaan ja korjataan säännöllisesti ja oikea-aikaisesti on rakennusten peruskorjaustarve harvempi ja pienempi. Lisäksi rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö saattaa pienentää rakennuksen käyttökustannuksia. Käyttö- ja huolto-ohjeen ylläpidon kustannusten arvioidaan jäävän rakennuksen omistajalle maltillisiksi.³²

Kuntien ja valtion omistamissa rakennuksissa on usein jo nykyisellään olemassa käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennusten pitämisellä kunnossa voidaan myötävaikuttaa rakennusten sisäolosuhteisiin. Ihmisten asuminen ja oleskelu sisäolosuhteiltaan hyvissä rakennuksissa on tärkeää ihmisten terveyden kannalta. Jos rakennusten säännöllisellä ylläpidolla, huoltamisella ja korjaamisella voidaan vähentää rakennusten huonoja sisäolosuhteita, on tällä välillisiä positiivisia vaikutuksia kansanterveyteen. Sisäolosuhteiltaan huonokuntoisten rakennusten aiheuttamat terveyshaitat kansalaisille ovat yhteiskunnallisesti merkittäviä. Näiden haittojen väheneminen vaikuttaisi positiivisesti julkiseen talouteen lääkärikäyntien vähenemisenä, lääkekulujen vähenemisenä, sairauspoissaolojen vähenemisenä sekä huonoista sisäolosuhteista johtuvien rakennusten korjaustoimenpiteiden vähenemisenä. Näiden vaikutusten merkitys julkistalouteen on vaikeasti arvioitavissa.

Valtio ja kunnat omistavat myös merkittävässä määrin suurten käyttäjämäärien rakennuksia. Rakennusten säännöllinen huoltaminen ja pitäminen kunnossa tulee rakennuksen omistajalle pitkällä aikavälillä edullisemmaksi kuin suurten ja varsinkaan äkillisten korjausten tekeminen.

Rakennussuojelu

Rakennusperintölain soveltamisen vilkastuminen ja suojelukohteiden karttuminen ylipäätään voi johtaa valtion korvausvelvollisuuden arviointitilanteisiin nykyistä useammin. Silloin rakennusperinnön hoidon avustuksiin ja korvauksiin tarkoitettusta valtion talousarvion määrärahasta

³² Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

osa käytettäisiin korvauksiin useammin kuin tähän saakka. Asemakaavalla toteutettavan suojelun osalta arvioidaan tilanteen jatkuvan sikäli ennallaan, että pääsääntöisesti suojelumääräyksiä sisältävissä kaavoissa ei poiketa määräysten kohtuullisuutta koskevasta edellytyksestä.

Korvaustapausten määrä arvioidaan jatkossakin maltilliseksi, koska suojeluharkinnassa tehdään yhteistyötä rakennuksen omistajan ja haltijan kanssa ja tavoitteena on rakennusten pysyminen käytössä. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti suojelun taso on myös mitoitettava niin, ettei se rajoita omaisuuden käyttöä enempää kuin on välttämätöntä rakennuksen kulttuurihistoriallisen merkityksen säilyttämiseksi. Suojeluharkinnasta vastaavien elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten vuoropuhelu ja koordinaatio toistensa, Museoviraston sekä valtiota korvausasioissa edustavan ympäristöministeriön kanssa on tärkeää korvausvastuiden ennakoimisen sekä soveltamiskäytännön yhtenäisyyden kannalta. Rakennusperintölain soveltamiseen liittyvän koordinaation resursseja on vuonna 2021 lisätty sijoittamalla Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen uusi rakennusperintölain koordinaatiotehtävä. Korvaussääntelyyn ehdotettujen muutosten arvioidaan parantavan mahdollisuuksia ottaa korvausvastuu huomioon suojelua koskevassa kokonaisharkinnassa. Säännösten ja säännöskohtaisten perustelujen tarkoitus on myös avata rakennussuojelun piirteitä omaisuuden käytön rajoituksena tavalla, joka hyödyttäisi korvauksen määräämistä koskevien asioiden käsittelyä lunastuslain mukaisessa toimitusmenettelyssä.

Valtionavustusten arvioidaan jatkossakin olevan korvausta yleisempi tapa kompensoida suojelun aiheuttamia kustannuksia. Avustusta voidaan myöntää lisäksi sellaisiin rakentamislain mukaisiin kunnossapitokustannuksiin, joita korvausvelvollisuus ei koske. Avustukset suunnataan erityisesti kaavamääräyksin suojeltujen rakennusten ja myös muiden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kunnostuksiin. Opetus- ja kulttuuriministeriön pääluokassa olevasta arviomäärärahasta. Museoviraston kautta myönnetty avustukset suunnataan erityisesti rakennusperintölailla suojeltujen kohteiden ja erikoisasiantuntemusta edellyttävien kohteiden kunnostuksiin.

Taulukko 3: Vaikutukset julkiseen talouteen.

Vaikutukset julkiseen talouteen	Negatiiviset vaikutukset	Positiiviset vaikutukset
Rakennuksen vähähiilisyys	Rakennuksen vähähiilisyyttä koskeva sääntely ei aiheuttaisi merkittäviä välittömiä lisäkustannuksia julkiselle taloudelle. Päästötietokannan ylläpidosta aiheutuisi viranomaistyötä ja kustannuksia.	Päästötietokannan tiedot olisivat avoimia ja kaikkien hyödynnettävissä. Päästötietokanta helpottaisi niin yrityksiä kuin viranomaisia ilmastoselvityksen hyödyntämisessä, tulkinnaissa ja tarkastamisessa.
Rakennuksen elinkaariominaisuudet	Rakennuksen elinkaariominaisuuksia koskeva sääntely ei aiheuttaisi merkittäviä välittömiä lisäkustannuksia julkiselle taloudelle.	Rakennusten elinkaarikustannukset pienentyisivät. Julkisten rakennusten muunneltavuuden ja monikäyttöisyyden paraneminen lisäisi niiden käyttöastetta ja ehkäisisi lisärakentamisen tarvetta.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys	Selvityksen laatimisvelvoite ei aiheuttaisi merkittäviä välittömiä lisäkustannuksia julkiselle taloudelle. Tietokannan toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuisi kustannuksia.	Purkumateriaalien hyödyntäminen vähentäisi kuntien kustannuksia pitkällä aikavälillä. Parantaisi merkittävästi tilastoinnin tarkkuutta ja laatua sekä loisi nykyistä paremman pohjan rakennus- ja purkujätteiden hyödyntämisen ohjaukselle.
Rakentamisen ohjaus ja lupajärjestelmä	Järjestelmän kehittämisen kustannukset tiedon ylläpitämisestä ja rekistereiden hallinnoinnista. Lupakynnyksen nosto voisi vähentää lupamääriä jopa kolmanneksella ja vastaavasti pienentäisi viranomaisen lupamaksutuloja noin kahdella miljoonalla eurolla. Tämä aiheuttaisi todennäköisesti tarpeen korottaa lupamaksuja muiden hankkeiden osalta. Kuntien olisi päivitettävä rakennusjärjestyksensä koneluettavan muodon sekä sisällön osalta.	Digitalisointi vähentää kuntien kustannuksia pitkällä aikavälillä. Julkisen rakennuskannan hallinnoinnin tehostumisesta ja digitalisoimisesta syntyisi kustannussäästöjä, hallinnollisen taakan pienentymistä ja viranomaistoiminnan tehostumista. Tämä osaltaan mahdollistaisi viranomaisresurssien suuntaamisen ohjaukseen ja neuvontaan.
Rakennusvalvonnan järjestäminen ja digitaalisuus	Lupien määrien väheneminen laskisi kuntien tuloja vähäisessä määrin.	Tietomallipohjainen suunnitelmatieto tehostaa toimintaa ja säästää kustannuksia.
Kelpoisuudet	Lisää kuntien koulutuskustannuksia rakennustarkastuksessa.	Rakennustarkastuksen laadun paraneminen säästää rakennuskustannuksia.
Rakennusten suunnitelmallinen käyttö ja ylläpito		Taloudelliset hyödyt rakennusten ajantasaisista käyttö- ja huolto-ohjeista

4.2.2.4 Vaikutukset kuntatalouteen

Rakennuksen vähähiilisyys

Rakennusvalvontaviranomaiselle tulisi uuden ehdotuksen myötä velvollisuus tarkastaa rakennuslupakäsittelyvaiheessa ennen luvan myöntämistä, että vaadittava ilmastaselvitys on tehty. Ilmastaselvitys loisi uusia mahdollisuuksia huomioida rakentamisen ilmastovaikutukset rakentamishankinnoissa. Viranomaiset voisivat hyödyntää maksutta kansallisen päästötietokannan tietoja.

Ehdotuksen mukaan ilmastaselvitys tarvittaisiin samoissa tapauksissa, joissa jo nykyään tarvitaan energiaselvitys. Ilmastaselvityksen tarkastaminen ei lisäisi merkittävässä määrin rakennusvalvontaviranomaisten hallinnollisia kustannuksia, sillä ilmastaselvitys olisi yksi rakennuslupahakemuksen liitteistä, joiden olemassaolo viranomaisen tulisi tarkastaa. Ilmastaselvityksen

hyödyntäminen kunnissa edellyttäisi kunnan viranomaisilta osaamista lukea ja tulkita ilmastaselvityksiä, mikä edellyttäisi rakennusvalvontaviranomaisten osaamisen päivittämistä tältä osin.

Viranomaisten tulisi jatkossa ohjata rakentamista painottuen nykyistä enemmän ilmastonmuutoksen hillintään, kiertotalouteen ja kulttuuriarvojen säilyttämiseen. Tämä edellyttäisi mahdollisesti uudenlaista osaamista tai kouluttautumista kunnilta.

Rakentamisen lupajärjestelmä

Rakennusten erottelu tilapäiseen ja määräaikaiseen rakentamiseen poistuisi ja uudessa laissa käytössä olisi enää väliaikainen rakennus. Muutos vähentäisi viranomaistyötä tilapäisen rakennuksen poistuessa. Tämä keventäisi hallinnollista työtä ja vähentäisi tulkintaeroja tilapäisen ja määräaikaisen rakentamisen välillä ja yhdenmukaistaisi käytäntöjä kuntien välillä. Muutos mahdollistaisi lisäksi kunnille kiinteistöjen omistajina vajaakäyttöisten tilojen hyödyntämisen uuteen käyttötarkoitukseen eikä rajoittaisi enää tilapäistä käyttöä viiteen vuoteen. Tämä tekisi käyttötarkoitusten muuttamisesta kannattavampaa.

Rakentamisen lupakynnyksen nostaminen selkeyttäisi ja yhdenmukaistaisi lupakäytäntöjä kunnissa. Tiettyjen kuntien haja-asutusalueilla muutos saattaisi siirtää jonkin verran talousrakennuksia lupavelvoitteen piiriin. Tämä lisäisi kunnissa lupaharkinnan ja lupakäsittelyn määrää aiemmasta. Myös jälkivalvontatyön ja naapuririitojen aiheuttaman työn määrä saattaa lisääntyä. Kokonaisuudessaan hallinnollisen taakan arvioidaan kunnissa kevenevän toimenpideluvan poistuessa ja rakentamisluvan lupakynnyksen noustessa. Pidemmällä aikavälillä voidaan arvioida uudiskohteiden luvan tarpeen määrittelyn täsmällisillä kriteereillä vapauttavan viranomaisvoimavaroja, jotka voidaan suunnata merkittävämpien hankkeiden ohjaamiseen. Tämän taas voisi parantaa rakentamisen laatua kunnissa. Muutos ei aiheuttaisi kunnille suoria kustannuksia. Niissä kunnissa, joissa tähän asti on edellytetty lupaa alle 30 neliömetrin rakennuksilta kuntien lupamaksutulot vähenisivät.

Lupakäsittelyjen määrä lisääntyisi niissä tapauksissa, kun luvanhakija haluaa hakea erikseen sijoittamislupaa. Kuntien lupakäsittelyä keventää kuitenkin suurissa hankkeissa olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun vaiheessa, kun sijoittamisen edellytykset on tarkasteltu erikseen. Sijoittamisen ratkaiseminen erikseen voisi nopeuttaa lupakäsittelyä ja helpottaa hakemusten käsittelypainetta sekä vapauttaa viranomaiskäsittelystä resursseja muuhun rakennusvalvontaan.

Rakennusten suunnitelmissa hyödynnettävät tietomallit mahdollistaisivat rakennusvalvonnassa tietojen nykyistä tehokkaamman käsittelyn tietomallipohjaisena sekä tekoälyn hyödyntämisen ja digitaalisen kaksosen muodostamisen kunnan rakennuskannasta. Tietomallien hyödyntäminen helpottaisi ilmastaselvityksen, rakennusten hiilijalanjäljen ja muiden rakennuksen elinkaaririominaisuuksien seurannan ja tätä kautta nykyistä manuaalista käsittelyä kevyemmän tietojen hyödyntämisen kunnan päätöksenteon pohjana. Rakentamislupatietojen ja niihin kuuluvien tietomallin julkaisu rakennetun ympäristön tietojärjestelmään keventää kuntien velvoitteita selvittää ja toimittaa erikseen tietoja valtion viranomaisille.

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Rakennustyön tarkastusasiakirjan tulisi vastata rakentamishankkeen todellista tilannetta hankkeen luovutushetkellä. Viranomaisille tulisi uusi velvollisuus ilmoittaa rakentamishankkeeseen ryhtyvälle tarkastusasiakirjaan tehdyistä virheellisistä merkinnöistä. Muutoksen avulla raken-

nuskannan laatu voisi parantua, mikä taas vähentäisi rakennusvalvontaviranomaisen työtä rakennusten mahdollisten jälkikäteisten korjausten lupakäsittelyihin ja valvontaan liittyen. Virheistä ilmoittaminen toisi hieman lisää työtä viranomaisille.

Taulukko 4: Vaikutukset kuntatalouteen.

Vaikutukset kuntatalouteen	Negatiiviset vaikutukset	Positiiviset vaikutukset
Rakennuksen vähähiilisyys	Ilmastaselvitys ei lisäisi merkittävässä määrin rakennusvalvontaviranomaisten hallinnollisia kustannuksia. Edellyttäisi kuitenkin uudenlaista osaamista ja kouluttautumista kunnilta.	Ilmastaselvitys loisi uusia mahdollisuuksia huomioida rakentamisen ilmastovaikutukset muun muassa rakentamishankinnoissa.
Rakentamisen lupajärjestelmä	Vähentäisi viranomaistyötä ja kustannuksia.	Keventäisi hallinnollista taakkaa ja kustannuksia. Tulkintaerot pienensivät ja käytännöt yhtenäistyivät kuntien välillä. Lisäisi kuntien vajaakäyttöisten kiinteistöjen käyttömahdollisuuksia.
Rakennusvalvonnan järjestäminen	Pienissä kunnissa lupamaksutulot vähenisivät. Tarkastusasiakirjaan tehdyistä virheistä ilmoittaminen toisi lisää työtä viranomaisille.	Rakennuskannan laadun parantaminen vähentäisi rakennusvalvonnan tarvetta.

4.2.2.5 Vaikutukset kansantalouteen

Rakentaminen

Rakennuksiin on sitoutunut 45 prosenttia kansallisvarallisuudestamme, eli noin 500 miljardia euroa. Kun siihen liitetään infran osuus, 83 prosenttia kiinteästä pääomakannastamme on sidottu rakennettuun ympäristöömme. Jokainen rakennettuun ympäristöön investoitu euro tuottaa itsensä kaksinkertaisena takaisin. Rakennuskannan arvo (500 miljardia euroa) jakautuu seuraavasti: asuinkerrostalot 145 miljardia euroa, erilliset pientalot 130 miljardia euroa, rivi- ja ketjutalot 45 miljardia euroa, teollisuus- ja varastorakennukset 45 miljardia euroa, julkiset rakennukset 45 miljardia euroa, liike- ja liikenteen rakennukset 40 miljardia euroa, muut rakennukset 20 miljardia euroa, toimistorakennukset 20 miljardia euroa, kesämökkit 10 miljardia euroa.³³

³³ Roti 2019 -raportti.

Rakennetun ympäristön kunnossapidon laiminlyönti maksaa vuosittain 3,4–5,7 miljardia euroa. Oikealla ylläpidolla on erittäin tärkeä merkitys kestävän kehityksen kannalta, joten käyttäjä-, kiinteistö- ja aluetietojen hyödyntäminen reaaliaikaisesti rakennuksen ja alueen käytössä pitäisi saada osaksi jokapäiväistä toimintaa. Tärkeänä voidaan pitää tiedon ajantasaisuutta. Asuinkerrostalojen ja muiden talonrakennusten (pois lukien pari-, rivi- ja omakotitalot) ylläpidon kokonaiskustannukset olivat 9,5 miljardia euroa. Vuonna 2017 julkisyhteisöjen julkisten rakennusten ylläpidon laskennalliset kokonaiskustannukset olivat 1,67 miljardia euroa.³⁴

Rakentaminen työllistää Suomessa noin 260 000 työntekijää, mikä vastaa noin 18 prosenttia yrityssektorin työllisyydestä. Noin 40 prosenttia työntekijöistä työskentelee talonrakentamisessa. Suomessa rakentamisen tuottavuuden kasvu on pysynyt suunnilleen samalla tasolla koko 2 000-luvun. Suunnittelun osalta tuottavuus on jopa laskenut. Rakennusala tuotekehitykseen käyttää vähemmän rahaa kuin muilla aloilla yleensä. Kuitenkin rakennusalan t&k-menot ovat kaksinkertaistuneet kymmenessä vuodessa ja patenttihakemustenkin määrä on noussut³⁵.

Rakennuksen vähähiilisyys, elinkaariominaisuudet sekä purkumateriaali- ja rakennusjätesele- *vitys*

Ilman rakentamiselle asetettavia vähähiilisyystavoitteita ja sitovia raja-arvoja ei ole mahdollista päästä Suomen tavoitteeksi asettamaan hiilineutraaliuteen vuonna 2035. Alueidenkäytön ohjauksen kautta saavutettavat edistysaskeleet ovat pitkävaikutteisia, mutta niiden toteutuminen kaavoitukseen kuluvan ajallisen keston vuoksi tapahtuu vasta vähitellen. Uudisrakentamiselle ja laajamittaisesti korjattaville rakennuksille asetettavat vähähiilisyyskriteerit voidaan toteuttaa nopeammalla aikataululla.

Rakentamisen kustannukset saattaisivat ainakin aluksi kasvaa, sillä uudenlaiset käyttöikäsuunnittelun ja elinkaariominaisuuksien ratkaisut vaativat suunnittelutyötä. Mikäli rakennusosien uudelleenkäytettävyys paranee ja uudelleenkäyttö yleistyy, tällä voisi olla vaikutuksia rakennustuotteiden kustannuksiin. Rakennusmateriaalien kustannukset eivät kuitenkaan välttämättä ainakaan suoraviivaisesti pieneneisi, sillä kierrätysliiketoiminta saattaa tulevaisuudessakin olla suhteellisen työvoimavaltaista. Toisaalta sekä uudenlaisten suunnitteluratkaisujen että lisääntyvän kierrätysliiketoiminnan arvioidaan luovan rakennusosalalle uusia innovaatioita sekä uutta kotimaista työllisyyttä³⁶. Rakennusten käyttöiän pidentyminen ei vaikuttaisi rakennusalaan rakentamisen määrää vähentävästi vaan uuden rakennuksen rakentaminen saattaisi pitkällä aikavälillä jossain määrin korvautua korjausrakentamisella, mikä sekin on materiaali- ja työvoimaintensivistä.

Lisääntyvät käyttötarkoituksen muutokset tai muut suuret muutostyöt loisivat uudenlaista työtä ja markkinoita rakentamisen toimialalle. Tällainen kehitys on ollut selkeästi suosittua, kun esimerkiksi Helsingin keskustan hyvällä sijainnilla olevia entisiä toimistorakennuksia on muutettu laadukkaiksi hotelleiksi. Myös rakennusmateriaalien olisi tällöin kehityttävä entistä pitkäikäisemmiksi, korjattaviksi ja helposti korjattaviksi, mikä tukisi uusien rakennusmateriaalien ja rakennesarjestelmien tuotekehitystä. Vaihdeavuus loisi markkinoita myös uudelleenkäytettäville tuotteille.

³⁴ Roti 2019 -raportti.

³⁵ Etna (2020). Rakennusalan kilpailukyky ja rakentamisen laatu Suomessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2020:24.

³⁶ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

Vähähiilisyiden taloudelliset vaikutukset ovat mittavia. Ilman panostuksia rakennetun ympäristön ja rakentamisen hiilineutraalisuuteen kasvaisi riski yhteiskunnan sietokyvyn ylittävistä ilmastomuutoksen aiheuttamista kustannuksista merkittävästi. Alkuvaiheessa, kun vähähiilisyiden laskenta- ja arviointimenetelmät ovat vielä kehittelyn ja opetteluasteella, aiheuttaisivat ne uudisrakentamiseen suunnitteluvaiheessa pienen lisäkustannuksen. Siirtymävaiheessa on mahdollista, että ennakoimattomia kustannuksia syntyy. On kuitenkin huomioitava, että päästöjä vähentämällä tarkoituksena on muuttaa kustannusrakennetta ja tällä vähennetään päästöjen aiheuttamia talous- ja sosiaalhaittoja erityisesti tulevilta sukupolvilta. Suunnittelun kustannusosuus rakentamisen kokonaiskustannuksista on kuitenkin enimmillään noin 10 prosenttia, usein paljon vähemmän. Kustannuslisäys suunnitteluvaiheessa voisi arviolta olla noin puolen prosentin luokkaa. Laajamittaisen korjausrakentamisen osalta kustannuslisäys voi olla tätä hieman suurempi.

Vähähiilisten rakennusmateriaalien kehittämisellä on suuri potentiaali. Suomi on väkilukuun suhteutettuna Euroopan suurin rakennustuotteiden viejä. Vaikka rakennustyö on vahvasti paikallista toimintaa, on rakennustuotteiden valmistus ja vienti kansainvälistynyt³⁷. Vähähiilisten rakennustuotteiden kysynnän ennakoitaan kasvavan vahvasti. Suomalaisella rakennustuoteteollisuudella olisi hyvät mahdollisuudet edetä kehityksen kärjessä ja kasvattaa osuuttansa rakennustuotteiden ja -palveluiden kansainvälisillä markkinoilla.

Velvoite käyttää vähähiilisyiden arviointimenetelmää sekä päästötietokantaa ilmastaselvityksen laatimisessa loisi kansallisesti yhdenmukaisen tavan arvioida rakennusten hiilijalanjälkeä ja hiilikädenjälkeä, mikä mahdollistaisi rakennusten elinkaaristen hiilidioksidipäästöjen vertailun. Vertailtavuus parantaisi mahdollisuuksia kehittää uusia entistä vähäpäästöisempiä rakennusmenetelmiä ja -materiaaleja, mikä voisi osaltaan vaikuttaa vähähiilisten rakennustuotteiden kysyntään ja kehittämiseen.

Ilmastaselvitysten laatimisen suuruusluokkana olisi sääntelyn alkuvaiheessa kokonaisuudessaan noin 17 miljoonaa euroa vuositason arvioituna. Arviointi perustuu ARA:n energiatodistusrekisterin tietoihin, koska ilmastaselvitykset koskisivat pääasiassa niitä rakennuksia, joille myös energiatodistus on laadittava. Arvioinnissa käytetyt hintatiedot perustuvat pääosin puolestaan Finnish Green Building Councilin nykytilaa kuvaavaan selvitykseen.³⁸ Selvityksessä esitetyissä keskimääräisissä hinta-arvioissa ei ole otettu huomioon tietomallien käytön vaikutusta, jonka arvioidaan helpottavan ilmastaselvitysten laadintaa. Oletettavaa onkin, että vuositaiset kokonaiskustannukset vähenevät tietomallinnuksen ja osaamisen kehittymisen myötä. Energiatodistusrekisterin perusteella voidaan arvioida, että lukumäärällisesti eniten esityksen mukaisia ilmastaselvityksiä laadittaisiin vuositason pientaloille, rivitaloille ja asuinkerrostoaloille. Niiden osuus sääntelyn alkuvaiheen kokonaismäärästä olisi arviolta noin 10 miljoonaa euroa.

³⁷ VM (2019). Talousarvioesitys.; TEM (2020). Kiertotalouden ekosysteemit. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 2020:13.

³⁸ Finnish Green Building Council, Vaikutusarvio ilmastaselvityksen laatimisesta rakennushankkeelle, 2020.

Rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvosääntely tukisi vähähiilisten toimintatapojen ja innovaatioiden syntymistä sekä synnyttäisi uudenlaista kysyntää vähähiilistä rakentamista ja sen edellyttämiä ratkaisuja tunteville asiantuntijoille. Raja-arvosääntelyn arvioidaan näin ollen luovan lisää työtä rakennusosalalle, etenkin vähähiilisten ratkaisujen suunnitteluun ja tuotekehitykseen³⁹.

Purkumateriaaliselvityksen laatiminen koskee ensisijaisesti kokonaisten rakennusten purkua sekä laajamittaisia korjauksia. Suomessa puretaan keskimäärin toistatuhatta pientaloa vuodessa, mutta tarkempaa tietoa purkukohteiden laadusta, sijainnista tai purkamisen syistä ei ole käytävissä. Selvityksen ulkopuolelle jäisivät ei-luvanvaraiset hankkeet, joista merkittävin osa koostuu huoneistoremonteista, vähäisempien rakennusten (pienet talousrakennukset) puruista sekä pienemmistä korjaushankkeista. Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen tarkentuminen ja laajentuminen aiheuttaisi rakentamishankkeen toteuttajille pienen lisäkustannuksen. Vastavasti selvitys mahdollistaisi nykyistä paremmin minimoimaan kaatopaikalle menevän jätteen, josta joudutaan joka tapauksessa maksamaan. Selvitysten kehittyessä ja digitalisoituessa avautuisivat valtakunnalliset käytetyn ja ylijääneen rakennustuotteiden markkinat. Tuotteiden kiertäyksestä kertyvät tuotot voisivat olla merkittävästi suuremmat kuin selvityksen laatimisesta aiheutuvat välittömät kustannukset.

Rakennus- ja purkumateriaalin tietojärjestelmä toteuttaisi useita yhteiskunnallisia tarpeita. Keskeiset hyödyt liittyisivät sen pitkällä tähtäimellä luomiin edellytyksiin purkumateriaalien vaihdannalle ja kaupalle. Lyhyellä tähtäimellä järjestelmä kehittäisi rakennus- ja purkujätetilastointia ja tarjoaisi nykyistä paremmat mahdollisuudet rakennus- ja purkujätteen, vaarallisten aineiden sekä maamassojen kuljetusten ja käsittelyn viranomaisvalvontaan. Tätä kautta tietojärjestelmällä olisi vaikutusta muun muassa rakentamisen jätemääriin, kierrätysasteen nostamiseen, kasvihuonekaasupäästöihin, vaarallisten aineiden poistoon kierroista ja kiinteistö- ja rakennusalan työllisyyteen.

Vuonna 2018 Suomen bruttokansantuotteesta noin 5 prosenttia (11 miljardia euroa) on arvioitu syntyneen kiertotaloudesta. Suomella on mahdollisuus kaksinkertaistaa kiertotalouteen liittyvä liikevaihto vuoteen 2030 mennessä. Materiaalien kierrot ovat energiantuotannon ohella merkittävin ja laajin kiertotalouden liiketoiminta-alue, ja siihen liittyvä teknologiakehitys aktivoi liiketoimintaa myös rakentamisessa⁴⁰.

Rakentamisen kiertotalous on Suomessa vielä kohtuullisen pientä liiketoimintaa. Suoraan liittyviä rakentamisen työtekijöitä voidaan arvioida olevan vain noin 1 200, ja rakentamisen arvioidaan kattavan vain noin 3 prosenttia kiertotalouden 11 miljardin euron liikevaihdosta⁴¹. Arvion ulkopuolelle jäävät kuitenkin energiasektorin ja jätehuollon sekä metalli- ja metsäsektorin kiertotalouden liikevaihto. Merkittävä osa näiden sektoreiden tuotteista ja palveluista kulutetaan rakennetussa ympäristössä, joten potentiaalia on todennäköisesti enemmän.

³⁹ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

⁴⁰ Työ- ja elinkeinoministeriö (2020). Kiertotalouden ekosysteemit. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 2020:13.

⁴¹ Työ- ja elinkeinoministeriö, (2020). Kiertotalouden ekosysteemit. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 2020:13.

Rakentamisen kiertotaloudessa voi kuitenkin olla parhaimpia mahdollisuuksia lisäarvon tuottamiseen. Tämä johtuu siitä, että rakentamisen materiaali- ja energiamäärät ovat hyvin suuria. Niiden kiertotaloudessa arvioidaan olevan merkittävästi hyödyntämätöntä potentiaalia⁴².

Rakentamisen markkinoilla ekologisuus ja energiatehokkuus sekä kiertotalous ovat tulevaisuudessa korostuvia trendejä. Vihreän rakentamisen investointien oletetaan nousevan noin 25 tuhanteen miljardiin dollariin vuoteen 2030 mennessä. Kiinteistösijoittamisen näkökulmasta ekologiset ja vähähiiliset rakennusten on raportoitu olevan perinteisiä kannattavampia. Sääntelyllä ja kolmansien osapuolien myöntämällä sertifikaateilla voitaisiin vaikuttaa siihen, ettei viherpesu kasva vihreän rakentamisen kasvun myötä⁴³.

Säädöksiä voidaan käyttää kiertotalouden uudistuksiin ja innovaatioihin, vaikka niillä on perinteisesti nähty olevan innovaatioita vähentävä vaikutus. Mahdollisuuksia tähän on erityisesti silloin, kun niiden kautta ei määritellä tiettyjä teknisiä ratkaisuja vaan asetetaan tavoitetasoja. Ennakoitava sekä kiertotalouteen ja vähähiilisyyteen tähtäävä säädösympäristö voi tukea sekä rakentamisen toimialan että rahoituksen kehitystä⁴⁴.

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Julkisen rakennusvalvonnan kansantaloudellinen vaikuttavuus kiteytyy lähinnä kysymykseen, kuinka hyvin rakennusvalvonta voi edistää terveellisen, turvallisen ja viihtyisyyden vaatimukset täyttävän rakennuskannan ja rakennetun ympäristön aikaansaamista ja ylläpitämistä. Rakentamismääräykset ja niiden noudattamista valvova rakennusvalvonta takaa Suomessa sen, että lähtökohtaisesti rakennukset eivät esimerkiksi sorru. Rakennusten statiikassa havaitut puutteet liittyvät lähes aina joko niiden suunnittelussa tai rakentamisessa tapahtuneisiin ja huomaamatta jääneisiin puutteisiin, tai vielä yleisemmin rakennusten kunnossapidon laiminlyönteihin. Kansantaloudellisesti suuremman luokan kysymys on rakennusten huono sisäilmasto ja kosteusongelmat. Tulipaloissa kuolee Suomessa vuosittain enemmän kuin vastaavan kehitystason vertailumaissa. Rakennuksissa tapahtuvat kaatumis- ja vastaavat tapaturmat aiheuttavat kuitenkin kaksikymmenkertaisesti enemmän kuolemantapauksia, minkä lisäksi kaatumisonnettomuudet rakennuksissa johtavat pitkiin ja kalliisiin hoitajaksoihin.⁴⁵

Julkinen rakennusvalvonta ei voi olla kaikenkattavaa ja kaikki mahdolliset virheet karsivaa. Toimiva rakennusvalvonta, yhdistettynä ajantasaisiin ja viimeisimpään tutkimustietoon perustuviin rakentamismääräyksiin, on kuitenkin kansainvälisissäkin vertailuissa osoittautunut kustannustehokkaaksi keinoksi hyvää rakentamisen lopputulosta tavoiteltaessa.

Rakennusvalvontaa koskevalla ehdotuksella ei puututa kysymykseen, kuinka paljon kunnassa tulisi olla asiantuntijoita rakennusvalvontatehtävissä.

⁴² Ajayabi ym. (2019). Regenerative Buildings and Construction systems for a Circular Economy. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science.; Työ- ja elinkeinoministeriö (2020), Kiertotalouden ekosysteemit. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 2020:13.

⁴³ IFC International Finance Corporation (2019). Green Buildings: A Finance and Policy Blueprint for Emerging Markets. Washington D.C., World Bank Group.

⁴⁴ Etna (2020). Rakennusalan kilpailukyky ja rakentamisen laatu Suomessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2020:24. IFC International Finance Corporation (2019). Green Buildings: A Finance and Policy Blueprint for Emerging Markets. Washington D.C., World Bank Group.

⁴⁵ Suomen virallinen tilasto (SVT): Kuolemansyyt. Vuonna 2019 tulipaloissa kuoli tapaturmaisesti 48, kun samana vuonna kaatumisiin ja putoamisiin menehtyi 1 200 ihmistä.

Rakentamisen lupajärjestelmän digitalisointi

Lupakäsittelyn siirtyessä tietomallipohjaisuuteen mahdollistuisi sujuva ja yhdenmukainen rakennustietojen käsittely niin rakennusten suunnittelussa kuin näiden suunnitelmien viranomaiskäsittelyssä. Tietomallipohjainen lupakäsittely tukisi rakentamisen digitalisoitumista, mikä voisi lisätä rakennusalan tuottavuutta.

Viranomaistoiminta on poikkisektoriaalista ja rakennusvalvonnan lisäksi muilla toimialoilla työskentelevät viranomaiset hyödyntävät rakennusvalvonnoissa synnytettyä tietoa ja osallistuvat rakennusvalvontojen lupaprosesseihin. Sekä viranomaisten välisen yhteistyön laadun parantumisella että erilaisten päällekkäisten järjestelmien poistamisella voidaan olettaa olevan kustannusten kannalta positiivisia vaikutuksia⁴⁶.

Rakennuskannan ja rakennetun ympäristön infrastruktuurin laskennallinen arvo on yli 650 miljardia euroa eli yli 60 prosenttia Suomen kansallisvarallisuudesta. Omaisuuden operatiivisella hallinnalla on merkittävä rooli tämän arvon säilymisessä. Keskitetty rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta tukisi tämän tehtävän hoitoa⁴⁷.

Rakennuskannan ja rakennetun ympäristön infrastruktuurin hoitoon ja kunnossapitoon käytetään vuosittain rahaa noin 10,74 miljardia euroa. Keskitetyn rakennetun ympäristön valtakunnallisen digitaalisen rekisterin ja tietoaalustan välittömäksi hyötypotentiaaliksi saadaan tässä noin 530 miljoonaa euroa vuosisatasolla. Hyötyjen realisoituminen edellyttää kuitenkin keskitetyn tietovarannon lisäksi merkittäviä investointeja alan toimijoiden tietojärjestelmiin ja osaamisen kasvattamiseen⁴⁸.

Rakentamisen ja suunnittelun digitalisaation kehittäminen lisäisi selvitysten mukaan rakentamisen tuottavuutta. Erityisesti tietomallintamisen ja siihen liittyvän esivalmistuksen on selvityksissä tunnistettu mahdollistavan uusien liiketoimintamallien syntyä, toiminnan tehostumista sekä rakentamisen palveluiden skaalaamista niin Suomessa kuin kansainvälisesti⁴⁹.

Rakentamisen vastuut

Rakentamisen vastuuta täsmentävistä ehdotuksista merkityksellisin on päävastuullista toteuttajaa koskeva sääntely. Myös rakentamishankkeen kaikkien osapuolten myötävaikutusvelvollisuutta koskevalla uudella pykälällä tavoitellaan hankkeen laadukasta toteuttamista. Vastuun sääntelyllä tähdätään parempaan rakentamisen laatuun. Jos tavoite toteutuu, on sillä suuret myönteiset nettotalousvaikutukset kaikille osapuolille. Päävastuullisen toteuttajan vastuu kohdistuisi käytännön rakentamisen toteutukseen työmaalla. Muiden osapuolten vastuut säilyisivät ennallaan. Päävastuullisen toteuttajan vastuu olisi saman tyyppistä kuin eri toimijoiden vastuu on nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Rakennusvalvonnan kannalta tämä tarkoittaisi valvonnan lisääntymistä työmaalla, mikä vähentäisi muun muassa rakentamisessa tapahtuvien virheiden ja tätä kautta myös pitkällä aikavälillä sisäilmaongelmien määrää. Valvonnan lisään-

⁴⁶ Pöyry, Digitalisuuden läpivienti ja laaja hyödyntäminen, 2019, s. 20.

⁴⁷ Valtiovarainministeriö, Rakennetun ympäristön tiedon hallinnan tuottavuusanalyysi – alustava materiaali, 16.1.2020.

⁴⁸ Valtiovarainministeriö, Rakennetun ympäristön tiedon hallinnan tuottavuusanalyysi – alustava materiaali, 16.1.2020.

⁴⁹ Etna (2020). Rakennusalan kilpailukyky ja rakentamisen laatu Suomessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2020:24.

tyminen voisi tämän seurauksena myös vähentää esimerkiksi kosteus- ja homeongelmista johtuvien sairauslomien määrää ja mahdollisten korjauskustannusten määrää. Laadullisesti muutos voisi olla hieman kasvava virheiden määrän laskiessa. Lyhytaikaisina vaikutuksina voisivat suorat rakennuskustannukset nousta. Markkinadynamiikan kannalta vaikutukset olisivat positiiviset, koska kaikki toimijat joutuisivat sitoutumaan käytännön tasolla aiempaa tiukemmin tiettyyn vähimmäislaatuun.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuulla voi olla harmaata taloutta vähentävä vaikutus, sillä tulevaisuudessa työmaalla olisi taho, joka olisi rakentamishankkeeseen ryhtyvään nähden nykyistä suurimmassa vastuussa erityisesti aliurakoiden solmukohdista.

Vastaavaa työnjohtajaa koskeva velvollisuus todistuksen hankkimiseen saattaisi aluksi rajoittaa pätevien vastaavien työnjohtajien tarjontaa.

Kelpoisuudet

Suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuuksia koskevilla muutoksilla ei olisi merkittäviä kansantaloudellisia vaikutuksia, sillä muutos lähinnä kirjaisi lakiin jo vallitsevan käytännön. Yrityksillä ja rakennusvalvonnalle tulisi pätevyyden ylläpitoon aiheutuvia kustannuksia, mutta niiden kerrannaisvaikutukset eivät olisi niin suuria, että sillä voitaisiin katsoa olevan merkittäviä kansantaloudellisia vaikutuksia.

Huomioon on kuitenkin otettava se, että koulutusjärjestelmän kannalta muutosehdotus lisäisi mahdollisesti alemman korkeakoulututkinnon kysyntää suhteessa ylempään korkeakoulututkintoon, millä voisi olla positiivinen vaikutus alemman korkeakoulututkinnon suorittaneiden suunnittelijoiden palkanmuodotukseen, mutta vastaavasti negatiivinen vaikutus ylempään korkeakoulututkinnon suorittaneiden palkanmuodotukseen.

Taulukko 5: Vaikutukset kansantalouteen.

Vaikutukset kansantalouteen	Negatiiviset vaikutukset	Positiiviset vaikutukset
Rakentaminen	Kiinteistöverotulot voisivat vähentyä.	Merkittävät säästöt rakennuskannan kunnossapidon parantumisesta.
Rakennuksen vähähiilisyys, elinkaariominaisuudet sekä purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys	Rakentamisen kustannukset nousisivat. Ilmastaselvitysten laatimisen suuruusluokka olisi sääntelyn alkuvaiheessa kokonaisuudessaan noin 17 miljoonaa euroa vuositasolla arvioituna.	Rakennusten käyttöikä pidentyisi. Rakentamisen ja kiertotalouden alalle syntyisi uusia markkinoita ja innovaatioita. Ilmastaselvitys antaisi mahdollisuuden kaavoitukseen, tontinluovutusten ja julkisten ja yksityisten hankintojen ilmastovaikeutusten arvioimiseen ja pienentämiseen.

		Selvitysten kehittyessä ja digitalisoi-tuessa avautuisivat val-takunnalliset käytetyt ja ylijää-neiden rakennus-tuotteiden markkinat. Tuotteiden kierrätyk-sestä kertyvät tuotot voisivat olla merkittävästi suuremmat kuin selvityksen laatimisesta ai-heutuvat välittömät kustannuk-set.
Rakennusvalvonnan järjestäminen	Pienten kuntien mahdollisuudet oman rakennustarkastajan viran ylläpitoon voisivat heikentyä.	Rakennusvalvonnan laadun pa-raneminen parantaisi rakennus-kannan kuntoa.
Rakentamisen lupajär-jestelmän digitalisointi	Digitalisoinnista aiheutuneet kerta-luonteiset järjestelmäkustannukset.	Rakentamisen ja suunnittelun digitalisaation kehittäminen li-säisi rakentamisen tuottavuutta ja uusia liiketoimintamalleja.
Rakentamisen vastuut	Suorien rakennuskustannusten nousu lyhyellä aikavälillä. Velvollisuus todistuksen hankkimi-seen saattaisi aluksi rajoittaa pätevien vastaavien työnjohtajien tarjontaa.	Rakentamisen laadun parane-misen taloudelliset vaikutukset. Harmaan talouden vähenemi-nen.
Kelpoisuudet	Yrityksille ja rakennusvalvonnalle pä-tevyuden ylläpidosta aiheutuvia vähäi-siä kustannuksia.	Lisäisi alemman korkeakoulu-tutkinnon kysyntää suhteessa ylempään korkeakoulututkin-toon.

4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Nykyisen maankäyttö- ja rakentamislain jakamisella rakentamislakiin ja alueidenkäyttölakiin ei ole kokonaisuutta ajatellen merkittäviä vaikutuksia. Lakeja on luettava yhdessä, mitä lukuisat viittaukset toisiinsa molemmissa laeissa edistävät. On esitetty huoli, että esimerkiksi kaavoitusta ja rakentamista hoitavat viranhaltijat lukisivat tulevaisuudessa ensisijaisesti ”omia lakejaan”. Lukuisista viittauksista johtuen ei voida katsoa, että viranomaispäätösten laatu heikkenisi laajan lakikokonaisuuden jakamisesta pienempiin osiin oikeusministeriön lausunnossa esitetyn toi-veen mukaisesti.

4.2.3.1 Vaikutukset kuntien tiedonhallintaan

Rakennusvalvonta toimii pääasiassa digitaalisessa ympäristössä, jossa suunnittelijat laativat ra-kennuskohteista digitaalisen suunnitelman. Osassa kuntia ehdotukset tulevat johtamaan proses-sien uudistukseen, kun siirrytään tietomallimuotoisten rakennussuunnitelmien käsittelyyn. Uu-distuksen ja arvioitujen hyötyjen toteutumisen kannalta keskeisiä kuntien toteutettavaksi tulevia toimenpiteitä ovat oman sisäisen toiminnan kehittämiseen kohdistuvat toimenpiteet. Kuntien

tulee ottaa käyttöön yhtenäiset ohjeistukset ja käsitteet, kokeilla uusia toimintatapoja ja ratkaisuja, varmistaa tietomallien toimivuus ja hyödyntää valtakunnallisesti vakioituja tietorakenteita.

Uudistus johtaa muutokseen, jossa kuntien tuottama tietoaineisto on jatkossa saatavissa valtakunnallisesti vakioimuotoisessa yhteentoimivassa koneluettavassa muodossa.

Ehdotukset eivät vaikuta asiakirjojen julkisuuteen tai salassapitoon, eivätkä ne vaikuta viranomaisten henkilötietojen käsittelyyn. Tarkempia tietosuojavaikutuksia on arvioitu jäljempänä.

4.2.3.2 Rakentaminen

Rakennuksen vähähiilisyy

Rakennusvalvontaviranomaisen olisi jatkossa tarkistettava, että rakentamishankkeesta on tehty asianmukainen ilmastaselvitys. Viranomaisen olisi tarkistettava, että uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei ylittäisi käyttötarkoitukseluokittain määritettyä raja-arvoa niiden rakennusten kohdalla, joita raja-arvot koskisivat. Rakennuksen suunnittelu- ja rakentamisluvan hakuvaiheessa tehtävä ilmastaselvitys ja sen päivittäminen kuuluisivat hankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksiin. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä olisi tarkastaa ilmastaselvitys ja sen päivitys rakennuksen valmistuttua. Nämä tehtävät tarkoittaisivat viranomaiselle tarkastusvelvollisuutta siitä, että ilmastaselvitys on laadittu niissä hankkeissa, joissa sen laatimista edellytetään. Käytännössä velvoite koskisi samoja hankkeita, joissa jo nykyisen lainsäädännön mukaan on laadittava energiaselvitys. Ilmastaselvityksen tarkastaminen ei lisäisi merkittävässä määrin rakennusvalvontaviranomaisten hallinnollisia kustannuksia, sillä ilmastaselvitys olisi yksi rakentamislupahakemuksen liitteistä, joiden olemassaolo viranomaisen tulee jo nykyisellään tarkastaa. Rakentamisen suunnittelun ja rakentamisen luvituksen tietomallipohjaisuus tulisi lisäksi keventämään viranomaisen edellä kuvattuja tehtäviä.

Ilmastaselvityksen hyöty riippuisi paljolti siitä, kuinka viranomaiset jatkossa ohjaisivat hankkeita vähähiilisempään suuntaan. Viranomaisten tarjoama ohjaus ja neuvonta olisivat keskeisiä hyötyjen saavuttamisessa. Nämä edellyttäisivät rakennusvalvontaviranomaisilta uudenlaista osaamista ja kouluttautumista, mikä voisi olla lisäkustannus kunnille. Koulutusta järjestetään jo nykyisellään melko paljon, eikä uhkaa siitä, että koulutusmäärä ei olisi riittävä, ole nähtävissä.

Ilmastaselvitys luo uusia mahdollisuuksia huomioida rakentamisen ilmastovaikutukset kaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja rakentamishankinnoissa. Kunnan viranomaisten olisi kehitettävä osaamistaan, jotta nämä voisivat hyödyntää ilmastaselvityksiä esimerkiksi kunnallisten tontinluovutuskilpailujen yhteydessä. Julkinen hankkija tai muu rakennuksen tilaaja voi myös hyödyntää ilmastaselvitystä osana hankinnan kriteerejä ja edellyttää rakentamishankkeelta hiilijalanjäljen tasoa, joka voi olla tiukempi kuin varsinainen määräystaso. Ilmastaselvityksen hyödyntäminen edellyttää tulkintaa ja hyödyntämistä mahdollistavaa osaamista laajalti kunnan viranomaistoiminnoissa. Tämän osaamisen kehittäminen on kustannus kunnille mutta siitä saatavien hyötyjen voidaan arvioida ylittävän siitä aiheutuvat kustannukset.

Rakennuksen linkaariominaisuudet

Olellaisen teknisen vaatimuksen vaikutus viranomaisiin riippuu pitkälti siitä, millaisia tarkempia vaatimuksia rakennusten pitkäikäisyydelle ja linkaariominaisuuksille tullaan asetuksenantovaltuuksien nojalla asettamaan sekä siitä, missä määrin viranomaisten tulee näiden ominai-

suuksien täyttymistä rakentamislupavaiheessa arvioida. Vähintäänkin rakennusvalvontaviranomaisten olisi kehitettävä ja täydennettävä osaamistaan näistä seikoista, mikä aiheuttaisi kustannuksia kunnille.

Viranomaisten tulisi todeta, että materiaaliseloste toimitetaan rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Tästä aiheutuisi jonkin verran hallinnollista taakkaa. Tiedot ovat kuitenkin pitkälti yhteneväiset ilmastaselvityksen kanssa, jonka perustiedot voitaisiin saada rakentamisluvan liitteinä olevan tietomallin kautta. Tästä syystä tietomallit voivat helpottaa sekä ilmastaselvityksen että materiaaliselosteen laatimista ja tarkastamista.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Selvityksen laatimisen todentaminen ei lähtökohtaisesti lisäisi rakennusvalvontaviranomaisten tehtäviä, sillä vastaavanlainen velvoite on jo olemassa. Hankkeeseen ryhtyvän olisi esitettävä rakennus- ja purkumateriaaliselvitys luvan hakemisen yhteydessä, jolloin rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä olisi tarkistaa, että selvitys on asianmukaisesti laadittu. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen edellyttämät tiedot ilmoitetaan viranomaisen osoittamaan tietokantaan. Digitaalisen selvityksen laatimisen todentaminen ei kuitenkaan lisäisi viranomaisten työtä, varsinkaan kun nykyinen maankäyttö- ja rakennusasetukseen perustuva selvitysvelvoite on käytännössä laadittu erillisellä lomakkeella. Toteutuneiden rakennus- ja purkumateriaalimäärien todentaminen hankkeen loppu- ja jätteen siirtoasiakirjarekisteristä. Digitaalisuus mahdollistaa myös selvityksen päivityksen valvonnan jakamisen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen kesken, joka on ensisijaisesti vastuussa rakennusjätteen valvonnasta. Digitalisaatio antaa kunnan viranomaisille nykyistä paremmat valmiudet rakennus- ja purkujätteen synnyn, kuljetusten ja käsittelyn seurantaan.

Tällä hetkellä rakennus- ja purkujätteen syntymääriä ei tunneta kovin tarkkaan, ei etenkin jätemäärien alueellista vaihtelua. Rakennus- ja purkumateriaalin rekisteröiminen digitaaliseen tietokantaan mahdollistaisi nykyistä tarkemman tason rakennus- ja purkumateriaalilastoinnin, ja sen pohjalta materiaali-kiertoja tukevan ohjauksen tehostamisen. Rajapinta jätteen siirtoasiakirjaan parantaa kunnan viranomaisten mahdollisuuksia seurata rakennus- ja purkujätevirtoja.

Rakentamisen lupajärjestelmä

Rakentamisen lupakynnys eli velvoittavuus hakea rakentamishankkeelle rakentamislupa noudattaa nykyiseen verrattuna. Viranomaisen voimavaroja voitaisiin suunnata paremmin yleisen edun kannalta merkityksellisiin hankkeisiin ja luoda näin mahdollisuuksia viranomaisen antamaan hyödylliseen neuvontaan ja ennako-ohjaukseen, muun muassa rakennusten vähähiilisyys- tai ilmastonmuutoksen sopeutumiseen sekä kiertotalouden rakentamiskäytäntöjen tukemiseen liittyen.

Uudiskohteiden luvan tarpeen määrittely täsmällisillä kriteereillä nostaa lupakynnystä valtakunnallisesti ja yhtenäistää käytäntöjä kuntien välillä sen suhteen, mistä hankkeista tulee hakea rakentamislupaa ja tehdä vastaava hallinnollinen päätös. Luvan tarpeen määrittely näin ollen selkeyttää ja yhdenmukaistaa lupakäytäntöjä kunnissa.

Uudiskohteiden luvan tarpeen määrittely täsmällisillä kriteereillä myös vapauttaa viranomaisten voimavaroja. Arviolta suurin osa uudishankkeista luvitettaisiin yhdellä hallintopäätöksellä. Sijoittamislupaa hakisi erikseen arviolta noin puoli prosenttia rakentamishankkeeseen ryhtyvistä.

Joissakin kunnissa, kunnan nykyisestä rakennusjärjestyksestä riippuen, haja-asutusalueilla talousrakennuksia tulisi jonkin verran lisää lupavelvoitteen piiriin, mikä edellyttäisi nykyistä enemmän viranomaisen lupaharkintaa ja lupakäsittelyä. Lupakynnyksen nouseminen vapauttaa viranomaisvoimavaroja lupakäsittelyyn liittyen.

Rakentamisluvan laajempi määrittely ja nykyisen toimenpidelupakäsittelyn poistuminen sekä rakentamislupakynnyksen nouseminen vähentävät lupakäsittely- ja rakentamislupapäätösmääriä kunnissa. Niissä yksittäisissä hankkeissa, joissa luvanhakija haluaa hakea erikseen sijoittamislupapäätöksen, kevenee toteuttamislupahakuvaiheen käsittely viranomaisen näkökulmasta. Sijoittamisluvan alueidenkäytöllisen tarkastelun vaihe voisi nopeuttaa hankkeita erityisesti tilanteissa, joissa kaavoitus ei ole enää ajan tasalla, hanke poikkeaa kaavasta tai alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa. Sijoittumisen ratkaiseminen erikseen voi nopeuttaa lupakäsittelyä ja helpottaa hakemusten käsittelypainetta sekä vapauttaa viranomaiskäsittelyresurssia rakennusvalvonnoissa. Lisäksi tämä tukee hakemusten käsittelyä viivytyksettä.

Lupakynnyksen nosto vähentäisi lupamääriä noin kolmanneksella ja pienentäisi viranomaisen lupamaksutuloja. Tällä voisi olla merkitystä erityisesti pienille kunnille, joilla on nykyisinkin vaikea kattaa lupamaksuilla kulut.

Tiedonvälitys lupakynnyksen alle jäävistä sekä luvattomista rakennuksista on tarkoitus välittää jatkossa kuntiin ja Verohallinnon tietojärjestelmiin rakennetun ympäristön tietojärjestelmän ja viranomaisten käyttämien tietojärjestelmien välille luotavan yhteyden välityksellä. Mainitusta muutoksesta sekä muista tulevista tietovarannoista säädettäisiin omat säännöksensä myöhemmässä vaiheessa. Tietoyhteys ei kuitenkaan itsessään korvaisi ilmoitusmenettelyä, vaan tiedot tulisivat myöhemmässä vaiheessa viiveellä kunnille ja Verohallinnolle.

Rakennuskohteen suunnitelmamalli ja toteumamalli mahdollistaisivat lupakäsittelyn yhteydessä tietojen käsittelyn tietomallimuotoisesti. Myös nykyisenkaltainen käsittelymahdollisuus säilyy, sillä tietomallimuotoisen suunnitelman voi tulostaa osan tarvittavaan muotoon, esimerkiksi pdf-muotoon. Muutos mahdollistaisi rakennusvalvonnan niin halutessaan tietojen nykyistä tehokkaamman käsittelyn tietomallipohjaisena ja tekoälyn hyödyntämisen sekä digitaalisen kaksosen muodostamisen kunnan rakennuskannasta.

Tekoälyavusteinen rakennusvalvontatoiminta, mikä edellyttää koneluettavaa ja tietomallimuotoista tietoa, vähentäisi manuaalista ja toisteista työtä, mikä olisi omiaan vähentämään viranomaisten hallinnollista taakkaa. Tietomallien hyödyntäminen helpottaisi ja automatisoisi ilmastaselvityksen, rakennusten hiilijalanjäljen ja muiden rakennuksen elinkaariominaisuuksien seuranta ja tätä kautta mahdollistaisi nykyistä manuaalista käsittelyä kevyemmän ja tekoälyavusteisen tietojen hyödyntämisen kunnan päätöksenteon pohjana. Euroopan unionin ja kansallisen lainsäädännön ilmasto- ja kiertotalousvaatimusten myötä rakennusvalvonnan olisi tarkastettava nykyistä useampien dokumenttien olemassaolo (ilmastaselvitys ja sen sisältämä rakennuksen hiilijalanjälki) lupakäsittelyn yhteydessä. Esimerkiksi ilmastaselvityksen ja rakennuksen hiilijalanjälkilaskennan tarkastaminen hoituisi tekoälysovellutusten avulla osittain automatisoidusti. Tämä vähentäisi uusien viranomaistehtävien edellyttämiä osaamistarpeita ja kuormittavuutta niissä kunnissa, joissa uusien tehtävien mukaisten tietojen seuranta ei olisi viranomaisille tuttua. Tietomallimuotoiseen käsittelyyn siirtyminen edellyttäisi hyödynnettävien tietojärjestelmien yhteentoimivuusmäärittelyjen päivittämistä mahdollistamaan tarvittavat rajapinnat rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Tietomallien laajamittaisempi käyttö toimisi myös laadunvarmuutta lisäävänä tekijänä verrattuna nykyiseen. Lisäksi tietomallimuotoiseen käsittelyyn siirtyminen edellyttäisi viranomaisilta uuden toimintatavan ja uusien työkalujen opettelua ja jossain määrin lisäkoulutusta. Lakimuutos luo edellytykset siirtymiseen tietomallipohjaisten suunnitel-

mien käsittelyyn myös lupakäsittelyssä, kun kunta niin päättää. Käyttönoton ja siirtymävaiheen jälkeen tietomallipohjainen käsittely kuitenkin sujuvoittaisi viranomaistyötä ja vähentäisi manuaalista viranomaistyötä.

Kunnan viranomaisten olisi julkaistava tiedot rakentamiseen liittyvistä lupapäätöksistä, sekä rakennuksen suunnitelma- ja toteumamalli vain rakennetun ympäristön tietojärjestelmään kone-luettavassa muodossa siten, että ne ovat muiden viranomaisten saatavilla rajapintoja käyttäen. Tästä hyötyisivät kaikki lupa- ja päätöstietoa tarvitsevat viranomaiset, kun tietoja ei tarvitsisi enää erikseen pyytää tai toimittaa useisiin järjestelmiin vietäväksi. Kuntaviranomaiset, muut viranomaiset ja luvanhakijat saisivat kattavasti ajantasaiset tiedot rakennuksista valtakunnallisesta tietojärjestelmästä, mikä vähentäisi kuntaviranomaisten työtä tietojen välittämiseen ja tietopyyntöihin vastaamiseen liittyen.

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Viimeisin kattavampi selvitys kuntien rakennusvalvonnan hallinnon nykytilasta on Kuntaliiton toimesta tehty keväällä 2017. Kyselyn tulokset on julkaistu alkuvuonna 2018.⁵⁰ Kyselyyn vastanneet edustivat 180 Manner-Suomen kuntaa, ja vastanneiden kuntien väkiluku kattoi 79 prosenttia Manner-Suomen väestöstä. Eniten vastauksia tuli yli 30 000 asukkaan kunnista. Ahvenanmaa ei ollut kyselyssä mukana.

Noin 13 prosentissa Kuntaliiton kyselyyn vuonna 2017 vastanneista kunnista rakennusvalvonta oli järjestetty kuntien välisenä yhteistyönä tai kuntayhtymässä. Ympäristöministeriön asettaman työryhmän vuonna 2015 valmistuneen selvityksen mukaan rakennusvalvonnan yhteistyöalueita oli koko maassa vuonna 2014 yhteensä 23 kappaletta.⁵¹ Rakennusvalvontaorganisaatioiden lukumäärä vuonna 2015 oli ministeriön selvityksen mukaan noin 280. Lukumäärä on sen jälkeen jonkin verran laskenut johtuen muun muassa kuntafuusioista.

Kuntaliiton selvitystä voidaan pitää nykyhetken tilannetta riittävän luotettavasti kuvaavana. Valtaosa kunnista, 87 prosenttia, järjestää rakennusvalvonnan oman peruskuntansa toimesta. Rakennusvalvonnan luottamuselimenä toimii noin yhdeksässä kunnasta kymmenestä yhdistelmälautakunta. Yleisin organisaatioratkaisu on rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun viranomaistehtävien uskominen samalla kunnalliselle luottamuselimelle (noin 73 prosenttia vastanneista yhdistelmälautakunnista). Neljännes vastanneista oli harkinnut tiivistää edelleen ympäristönsuojelun ja rakennusvalvonnan yhteistyötä. Lähes yhtä suuri osa suunnitteli kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyön tiivistämistä.

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.

⁵⁰ Matti Sahlberg: Kuntien rakennusvalvonnan hallintokysely 2017. Kuntaliitto 2018.

⁵¹ Aila Korpivaara – Santeri Syrjälä (toim.): Uusimuotoinen rakennusvalvontatoimi. Ympäristöministeriön raportteja 9/2015.

Vuonna 2016 kate oli 92 prosenttia. Kate vaihtelee eri kokoisissa yksiköissä ja on ollut suurin niissä kaupungeissa, joissa on rakennettu eniten.

Vuonna 2017 sähköinen asiointimahdollisuus lupa-asioissa oli 55 prosentilla rakennusvalvonnan yksiköistä. Sähköisen asiointin käyttöönotto kunnissa on vuosi vuodelta kasvanut. Kuntakyselyn mukaan vuonna 2019 täysin sähköisesti käsiteltiin luvat yli 60 prosentissa kunnista.⁵² Tämän hetken tilanne lienee, että ainakin 80 prosenttia kunnista käyttää rakennusvalvontapalveluissa yksinomaan sähköistä asiointia.

Kuntaliiton kyselyssä rakennusvalvonnan tehtävät jaoteltiin neljään eri kokonaisuuteen:

- Lupa- ja valvontatehtävät eli rakennusvalvonnan erityistehtävät
- Yleistehtävät, kuten yleinen ohjaus ja neuvonta, tiedotus, osallistuminen kaavojen valmisteluun.
- Muut tehtävät, kuten toimiminen ympäristönsuojeluviranomaisena, kunnan tekninen toimi, MRL:n poikkeamispäätökset, suunnittelutarveratkaisut ja maisematyöluvat
- Yleishallintotehtävät, kuten päätös- ja pöytäkirjahallinto, arkistointi, talous- ja henkilöstöasiat.

Työaika jakaantui koko maan osalta seuraavasti: rakennusvalvonnan erityistehtävät 51 prosenttia, yleistehtävät 23 prosenttia, muut tehtävät 13 prosenttia ja yleishallintotehtävät 13 prosenttia. Kuntakoon kasvaessa rakennusvalvonnan erityistehtävien osuus työajasta kasvoi ja nousi yli 60 prosenttiin. Alle 6 000 asukkaan kunnissa muiden tehtävien osuus työajasta oli noin 20 prosenttia ja vastaavasti yli 100 000 asukkaan kunnissa 3 prosenttia. Yleistehtävien osuus vaihteli kaikkien kuntien osalta välillä 16–25 prosenttia ja yleishallintotehtävien osuuden vaihteluväli oli 11–18 prosenttia.

Rakennusvalvonnan erityistehtävissä eniten työaikaa kului lupa- ja muiden päätösaasioiden valmisteluun, keskimäärin 51 prosenttia. Lupien ja päätösten valmisteluun kului keskimäärin 37 prosenttia ja muuhun valvontaan 12 prosenttia työajasta. Työajan jakautumisessa erityistehtävien osalta ei ollut suuria eroja eri kuntakokoluokkien välillä.

Kuntaliiton selvityksessä (2018) tarkasteltiin rakennusvalvonnan päätösten ja suoritteiden määrää vuoden 2016 tilastojen perusteella. Rakennuslupia oli tilastokeskuksen mukaan koko maassa vuonna 2016 yhteensä vajaa 36 000. Muiden kuin rakennuslupapäätösten määräksi saatiin selvityksessä vuositasolla vajaa 30 000. Katselmusten määrä oli 125 000, töiden aloittamiskokouksia pidettiin 10 000 ja velvoitepäätöksiä runsaat 300. Hallintotuomioistuimille annettiin lausuntoja yli 3 000.

Rakennuslupa-asian keskimääräinen käsittelyaika oli mediaaniarvolta viisi henkilötyötuntia. Viidennes vastaajista ilmoitti aikaa kuluvan yli 10 henkilötyötuntia, osa reilusti yli 20 henkilötyötuntia.

Rakennusvalvonnan henkilökunnan määrä koko maassa on noin tuhat, josta rakennusvalvonnan asiantuntijoita on noin 700 ja muuta henkilökuntaa noin 300. Kuntaliiton selvityksen (2018) mukaan pienimmillä alle 3 000 asukkaan alueilla rakennusvalvonnan henkilöstöresursseja oli keskimäärin 0,49 henkilötyövuotta tuhatta asukasta kohden ja yli 10 000 asukkaan alueilla 0,11

⁵² Pekka Virkamäki – Jouni Vastamäki: Sähköisen asiointin ja tietomallien hyödyntäminen rakennusvalvontojen prosessien kehittämisessä. 2019.

henkilötyövuotta tuhatta asukasta kohden. Lähes kolmannessa yksiköistä oli vain yksi rakennusvalvonnan henkilö. Ammatillisesta henkilöstöstä rakenneteknisen koulutuksen saaneita oli 56 prosenttia, muun rakennusalan (esimerkiksi arkkitehdit) 31 prosenttia, LVI-teknisen alan 10 prosenttia ja juridiikan 3 prosenttia. Henkilöstöstä kolmasosa oli suorittanut ylemmän korkeakoulututkinnon. Koulutukseen rakennusvalvonnan henkilöstö käytti keskimäärin 4,4 päivää henkilöä kohden vuonna 2017. Vastaajien mukaan koulutusta tarvittaisiin rakennusvalvonnoissa eniten juridiikasta ja lainsäädännöstä (erityisesti energia-asioihin liittyen) sekä digitalisaatiosta ja sähköisestä asioinnista.

Ohjaus- ja lupajärjestelmään esitettävät muutokset vähentäisivät viranomaisen hallinnollista työtaakkaa ainakin kolmella tapaa. Ensinnäkin lupia vaativien hankkeiden määrä vähenisi keskimäärin. Vähennystä tulisi sitä kautta, kun osa tällä hetkellä toimenpidelupia vaativista hankkeista putoaisi luvanvaraisuuden ulkopuolelle. Luvanvaraisuudesta vapautuvien hankkeiden määrä voisi olla koko lupamäärästä noin kaksikymmentä prosenttia (eli kaksitoistatuhatta). Jos arvioidaan, että vapautuviin hankkeisiin kuluisi rakennusvalvonnan työaikaa hanketta kohti keskimäärin neljä tuntia, niin vapautuvaksi kokonaistyöajaksi tulisi neljä kertaa kaksitoistatuhatta, eli 48 000 työtuntia. Siitä kertyisi kolmekymmentä henkilötyövuotta. Toiseksi työaikaa vapautuisi myös, kun luvanvaraisuuden raja olisi selkeämpi eikä viranomaisen työaikaa kuluisi sen harkitsemiseen, vaatiiko hanke lupaa vai ei. Tällaisia luvanvaraisuudeltaan harkintaa sisältävien hankkeiden määrä voisi vähentyä lupien kokonaismäärästä laskettuna neljällä prosentilla, mikä tarkoittaisi vuositasona noin kahtatuhatta viittäsatua hanketta. Hanketta kohti työajan vähennystä voisi tulla keskimäärin yksi tunti. Vuositasona vähennys olisi tällöin 2 500 tuntia, mikä tarkoittaa noin puoltatoista henkilötyövuotta. Kolmanneksi lupapäätöksistä tehtävien valitusten määrä voisi laskennallisesti vähentyä, kun lupien kokonaismääräkin pienenesi. Valitukset voisivat vähentyä noin kymmenellä prosentilla. Tämä tarkoittaisi noin kolmeasataa lausuntoa vähemmän hallintotuomioistuimille. Yhden lausunnon valmistelu vie helposti keskimäärin viisi tuntia, jolloin kolmesataa lausuntoa vähemmän tarkoittaisi 1 500 työtuntia, eli yhtä henkilötyövuotta.

Maisematyöluvitukseen esitettävät selvennykset rakentamishanketta valmistelevien välttämättömien toimenpiteiden sulkemiseksi maisematyöluvun tarpeen ulkopuolelle vähentäisivät maisematyölupien myöntämistä niissä kunnissa, joissa rakentamisluvan toteutusta valmisteleville, maisemaa muuttaville toimenpiteille on vaadittu erillistä lupaa myös lainvoimaisten kaavojen alueilla. Maisematyöluvitus voisi vähentyä myös tilanteissa, joissa on kysymys yhden tai korkeintaan viiden puun kaatamisesta. Lakiesityksen perusteluissa tuodaan esiin, kuinka säännöksen tarkoituksena vähäisenä toimenpiteenä voitaisiin pitää enintään viiden puun kaatamista, jos aluetta ei koske erityiset suojelumääräykset tai puut eivät sijaitse maisemalliselta kannalta erityisen tärkeällä paikalla. Opinnäytetyössä (2009) käytiin läpi 11 kaupungissa myönnettyt maisematyöluvut vuosien 2006–2008 aikana. Lupien kokonaismäärä oli noin 800. Lupamäärät vaihtelivat muutamasta maisematyöluvasta kahteensataan maisematyölupaan kaupunkia kohti. Opinnäytetyön mukaan suuret lupamäärät olivat niissä kaupungeissa, joissa luvista vastaa yksittäinen viranhaltija. Pienet lupamäärät olivat kaupungeissa, joissa luvat menevät luottamuselinkäsittelyyn vain kun vähäisyyden lupakynnys ylittyy.⁵³ Jos koko maassa maisematyölupien vuotuinen määrä olisi tuhat, ja niistä jäisi pois reilu viidennes, tarkoittaisi se ainakin kahtasataa maisematyöilupaa vähemmän vuositasona. Kokonaistyöajan säästö olisi tällöin luokkaa 1 500 henkilötyötuntia, eli yksi henkilötyövuosi.

⁵³ Risto Laukas: Suomen suurimpien kaupunkien menettelytavat hakkuiden maisematyöluva-asioissa. Opinnäytetyö Mikkelin ammattikorkeakoulu 6.12.2009.

Rakentamislupakynnyksen nostaminen mahdollistaa rakennusvalvonnan työn paremman kohdentamisen rakentamisen laatuun sekä erityisesti turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyviin seikkoihin. Kuntien usein liian vähäinen resurssi on tällöin kohdistettu paremmin kuin nykyisten alle 30 neliömetrin suuruisten talousrakennusten luvituksessa.

Vastuut

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuulla ei olisi vaikutusta viranomaisten toimintaan, sillä kunnan rakennusvalvontaviranomainen ei hyväksyisi kyseisiä päävastuullista toteuttajaa eikä tutkisi päävastuulliseksi toteuttajaksi nimetyn henkilön tai tahon kelpoisuutta. Vastaavan työnjohtajan kattava vastuu voisi parantaa eri tehtävien ja hankeaikataulun synkronointia koko hankkeen tasolla ja siten vähentää esimerkiksi kiireestä johtuvia virheitä.

Kelpoisuudet

Muutoksella olisi positiivisia vaikutuksia viranomaisten toimintaan. Muutoksen myötä vakiintuneista, nykyisestä lainsäädännöstä aavistuksen poikkeavista vaativuusluokista tulisi lainsäädännön mukaisia vaativuusluokkia, eli lainsäädäntö korjattaisiin vastaamaan tosiasiallista käytäntöä. Ympäristöministeriön valtuuttama toimielin tutkisi suunnittelijoiden ja vastaavien työnjohtajien pätevyyden, joten rakennusvalvonnalle syntyisi säästöä tämän tehtävän siirryttyä toisaalle. Rakennusvalvonnan tehtäväksi jäisi edelleen kelpoisuuden arviointi kyseiseen hankkeeseen, mutta pätevyystodistus vapauttaisi resurssia tutkintotodistusten ja referenssien tutkimiseen nykyään käytettävän ajan verran. Pätevyysvaatimusten tulkinta yhtenäistyisi koko Suomen tasolla, sillä todistus saataisiin rekisteristä eikä pätevyyttä enää arvioitaisi tapauskohtaisesti rakennusvalvontaviranomaisessa.

Suunnittelijoiden ja työnjohtajien osalta esitetty siirtyminen ympäristöministeriön valtuuttamalta toimielimeltä hankittavaan todistukseen neljässä ylimmässä tehtävien vaativuusluokassa vähentäisi samaan tarkistustehtävään nyt kuluva rakennusvalvonnan hallinnollista taakkaa. Jokainen haettava rakentamislupa edellyttää vähintään yhtä suunnittelijaa. Uuden rakennuksen rakentamista tarkoittavassa hankkeessa on normaalisti vähintään kaksi, usein vähintään kolme erilaisia suunnittelun osa-alueita hoitavaa: rakennussuunnittelija, rakennesuunnittelija, ilmanvaihtosuunnittelija ja vesi- ja viemärlaitteiston suunnittelija. Lisäksi voi olla muun muassa pohjarakenteiden suunnittelija ja rakennusfysikaalinen suunnittelija. Korjaushankkeissa saatetaan tarvita rakennushistorian asiantuntija. Kaikkea suunnittelua koordinoiva pääsuunnittelija tarvitaan joka tapauksessa. Myös työnjohtajia tarvitaan hankkeen luonteesta ja vaativuudesta riippuen vähintään yksi (vastaava työnjohtaja), uudiskohteissa yleensä useampi.

Rakennusvalvonnan työajan säästö siitä, ettei viranomaisen tarvitsisi tutkia suunnittelijan ja työnjohtajan osalta heidän peruspätevyyttänsä, voisi olla yhtä tapausta kohti luokkaa viisitoista minuuttia. Koko maassa tapauksia kertyisi vuositasolla noin sata- kaksisataatuhatta. Työaikasäästöksi tulisi tällöin 25 000–50 000 henkilötyötuntia, mikä tarkoittaa noin viittätoista - kolmeakymmentä henkilötyövuotta.

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Uusien rakennusten rakentamisen volyymistä noin 85 prosenttia sijoittuu 30 suurimman kunnan alueella. Rakennusvalvonnan toimintaa voidaan kattaa lupamaksuilla. Vuosina 2016–2018 asuntoluvituksen keskiarvo sijalle 30 sijoittuneessa kunnassa oli noin 100 asuntoa.

4.2.4 Ympäristövaikutukset

4.2.4.1 Digitalisaatio

Keskeiset ehdotukset digitalisaation osalta liittyvät kuntien liittojen tuottamien rakennetun ympäristön tietojen tietorakenteiden yhtenäistämiseen ja tiedon koneluettavuuteen sekä prosessien sähköistämiseen. Kuntien prosesseissa syntyy iso osa rakennetun ympäristön tietoperustasta rakentamiseen ja korjaamiseen liittyen. Kuntien osalta tietomallipohjaisen toiminnan ja suunnitelma- ja rakennustiedon tehokkaan ja monipuolisen hyödyntämisen kannalta keskeistä on yhteisesti määritettyjen tietorakenteiden käyttöönotto laajasti koko toimialalla. Yhteentoimivien tietorakenteiden käyttöönotto ja koneluettavuus on jäänyt toteutumatta nykyisen lain mahdollistaessa kirjavat menettelytavat sen prosessien ja tietojen hallinnassa. Käyttö- ja huolto-ohjeen digitaalinen, toteumamalliin pohjautuva sisältö mahdollistaa elinkaarenaikaisen, kiinteistönpi-toa helpottavan tiedontuotannon yhteiseen ja yhteentoimivaan tietoon perustuen. Ehdotuksella varmistetaan tiedon säilymistä sähköisenä ja yhteentoimivana rakentamisen prosesseissa. Ehdotuksella edistetään tietovarantojen tehokasta hyödyntämistä, yhteisten tietovarantojen kehittymistä ja tuetaan toimialan digitalisaatiota. Lisäksi rakennetun ympäristön tiedon yhteentoimivuus ja kattava tiedon digitalisaatio mahdollistavat erilaiset tutkimuksen, tilastoinnin, raportoinnin ja seurannan ratkaisut, joita tällä hetkellä toteutetaan erillisiin tiedonkeruisiin pohjautuen.

4.2.4.2 Rakentaminen

Rakennuksen vähähiilisyys

Rakentamisen vähähiilisyyttä koskevilla ehdotuksilla tavoitellaan merkittäviä ilmastoystävällisiä ympäristövaikutuksia. Nämä vaikutukset syntyvät sitä kautta, että sääntelyn alaisten rakennusten ilmastovaikutukset olisivat vähäisemmät, kuin ilman sääntelyä. Mitä enemmän uuden sääntelyn mukaisia rakennuksia tehtäisiin, sitä enemmän ilmastohyötyjä saataisiin suhteessa nykytilanteeseen.

Ehdotettu uusi sääntely ohjaisi ilmastovaikutuksia kahta kautta. Ensiksi raja-arvot ohjaisivat suurta osaa vuosittain rakennettavista uusista rakennuksista vähähiilisemmiksi. Raja-arvot eivät kuitenkaan koskisi kaikkia rakennustyyppisiä. Esimerkiksi pientalot, maatalouden ja teollisuuden rakennukset tai laajamittaisesti korjattavat rakennukset jäisivät sääntelyn ulkopuolelle. Lisäksi raja-arvojen laskennassa ei otettaisi huomioon rakennusten perustusolosuhteiden vaikutusta hiilijalanjälkeen, koska nämä päästövaikutukset liittyvät pitkälti kaavoituksessa tehtyihin valintoihin. Näiden osatekijöiden ilmastovaikutusten osalta sääntely ohjaisi toisaalta informaatio-ohjauksen ja toisaalta markkinoiden muutosten kautta.

Hiilijalanjäljen sääntelyn avulla on mahdollista pienentää rakentamisen ilmastovaikutuksia. Tätä mieltä ovat myös yritykset, joiden näkemyksiä ehdotettavista rakennusten vähähiilisyyttä tukevista muutoksista kyseltiin osana Suomen ympäristökeskuksen tekemää selvitystä sää-dösehdotuksien ilmastovaikutuksista. Rakennuksen koko elinkaaren vähähiilisyys paranee sekä rakennusmateriaalien että rakennuksessa kulutetun energian osalta. Myönteisten ilmastovaikutusten suuruus riippuu keskeisesti valitusta hiilijalanjäljen raja-arvosta ja sen päivittämisen tahdistista. Jo velvoite laatia ilmastaselvitys uuden rakennuksen rakentamishankkeissa toisi rakennuksen ilmastovaikutuksen näkyväksi, jolloin myös ilmastaselvityksellä olisi rakentamisen hiilijalanjälkeä ohjaava vaikutus. Rakennusten hiilijalanjäljen arviointimenetelmä ja ilmastaselvitys lisäävät tietoisuutta ja keskustelua rakentamisen ilmastovaikutuksista alan yritysten keskuudessa ja täten helpottavat rakennuttajia ja suunnittelijoita tekemään ilmastoystävällisiä valintoja.

Jo hiilijalanjälkisääntelyn valmistelun on havaittu kasvattavan ilmastotietoisuutta rakennusalalla⁵⁴.

Ilmastaselvitys voi antaa mahdollisuuden edistää vähähiilistä rakentamista kaavoituksen kautta. Ilmastaselvitystä voitaisiin hyödyntää esimerkiksi kunnallisten tontinluovutuskilpailujen yhteydessä. Julkinen hankkija tai muu rakennuksen tilaaja voisi myös hyödyntää ilmastaselvitystä osana hankinnan kriteerejä ja edellyttää rakentamishankkeelta hiilijalanjäljen tasoa, joka voi olla tiukempi kuin varsinainen määräystaso. Ilmastaselvityksen merkitys kasvihuonekaasupäästöjen pienentämisessä on kytköksissä siihen, miten laajalti rakennusten ilmastaselvitystä aletaan hyödyntää esimerkiksi osana kunnallisten ilmastotavoitteiden edistämistä ja rakentamisen markkinoilla yleensä yhtenä kilpailutekijänä. Ilmastaselvitys on välttämätön väline, jotta päätöt voidaan ylipäätään ottaa huomioon rakennuksia koskevissa vaatimuksissa. Ilmastaselvitys antaa mahdollisuuden kaavoituksen, tontinluovutusten ja julkisten ja yksityisten hankintojen ilmastovaikutusten arvioimiseen ja pienentämiseen.

Vaikka tarkkojen päästövähennemien laskenta on vielä hankalaa, olisi ehdotetulla sääntelyllä sekä suoria että epäsuoria vaikutuksia rakennetun ympäristön ilmastovaikutuksille. Suorat vaikutukset ovat niitä, jotka syntyvät raja-arvo-ohjauksen kautta. Epäsuorat vaikutukset ovat niitä, jotka syntyvät, kun ilmastaselvitys mahdollistaa päästöjen vertailun ja vapaaehtoiset päästövaihtumukset ja kun raja-arvo-ohjausta varten tarvittavia uusia rakentamisen ratkaisuja ja tuotteita aletaan käyttää laajemmin rakentamisen markkinoilla. Ei olisi todennäköistä, että esimerkiksi raja-arvo-ohjausta varten kehitettäviä vähähiilisiä tuotteita myytäisiin vain niihin rakentamishankkeisiin, joissa tuotteiden käyttö olisi rakentamisluvan saamiseksi välttämätöntä. Sen sijaan olisi todennäköistä, että kehitettäviä ratkaisuja markkinoitaisiin rakentamisalalla laajemmin, jolloin myönteisiä ilmastovaikutuksia saataisiin laajemmin talonrakentamisessa ja infrarakentamisessa.

Suoriin ilmastovaikutuksiin vaikuttaa oleellisesti se, mille tasolle raja-arvot aluksi asetetaan sekä se, miten nopeasti ja kunnianhimoisesti raja-arvoja kiristetään. Tarkkoja laskelmia ei ole vielä mahdollista tehdä, sillä laskenta edellyttää asetuksella annettavaa vakioitua laskentamenetelmää. Suuntaa-antavia arvioita voidaan esittää.

Rakentamisen hiilijalanjäljen raja-arvo-ohjauksella voitaisiin ympäristöministeriön ja Suomen ympäristökeskuksen tekemien sekä Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n raporttiin⁵⁵ perustuvien arvioiden mukaan välttää vuosittain joitakin satoja tuhansia tonneja kasvihuonekaasupäästöjä, riippuen ohjauksessa käytettävistä rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvojen tasosta. Tämä ei edellyttäisi kokonaan uusien innovaatioiden käyttöönottoa. Bionovan tekemän selvityksen⁵⁶ mukaan jo nykyisin markkinoilla olevilla ratkaisuilla voitaisiin vähentää päästöjä jopa 40 prosenttia nykyratkaisun mukaisista rakennuksista.

Raja-arvo-ohjauksen vaikuttavuuteen liittyy siis oleellisesti valinta siitä, asetetaanko rakennetulle ympäristölle muita yhteiskunnan sektoreita enemmän tai vähemmän päästövähennystavoitteita. Jos rakennusten hiilijalanjälkeä ei lainkaan ohjattaisi säädöksin, tapahtuisi rakennus-

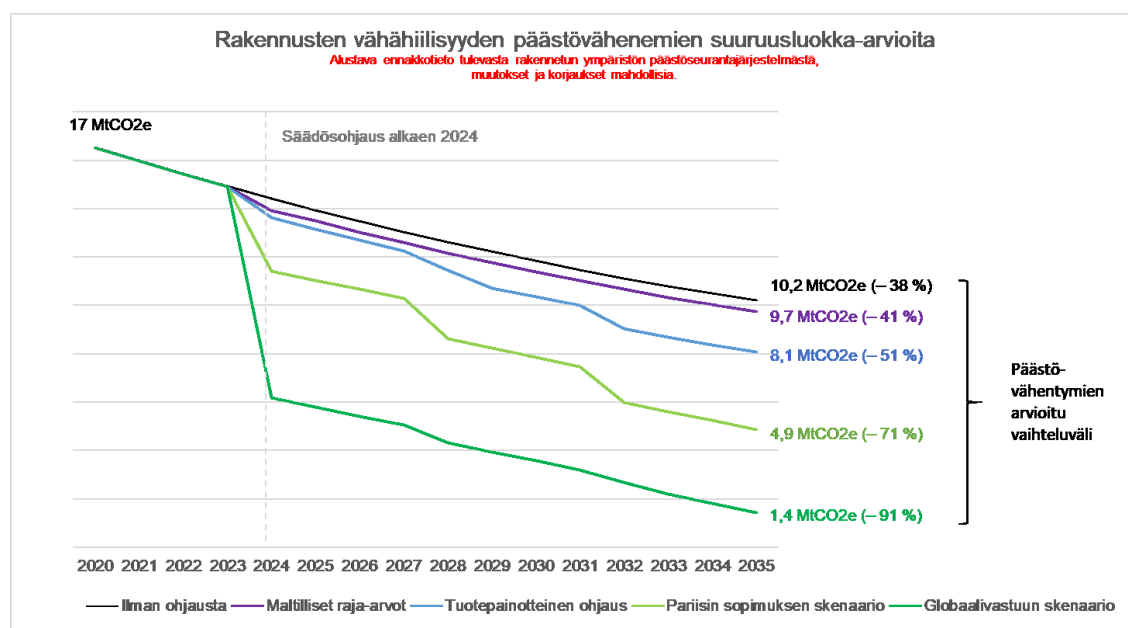
⁵⁴ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

⁵⁵ Häkkinen ja Vares, 2018. Rakennusten khk-päästöjen ohjauksen vaikutusten arviointi, VTT Technology 324.

⁵⁶ Bionova, 2021. Carbon footprint limits for common building types.

kannassa kuitenkin päästöjen vähentymistä erityisesti energiantuotannon päästöjen vähentyessä. Tällä kehityskululla rakennetun ympäristön päästövähennykset vuoteen 2035 mennessä voisivat ylittää suuruusluokkaan 30–35 prosenttia vuoden 2020 tasosta, olettaen että energiasektorin vähähiilistyminen etenee suunnitellusti. Erilaisilla raja-arvo-ohjauksen tavoitetasoilla voitaisiin kasvattaa rakennetun ympäristön raja-arvo-ohjauksen piiriin kuuluvien rakennusten päästövähennyksiä edelleen tasolle 40–60 prosenttia vuoden 2020 tasoon verraten. Jos rakennetulle ympäristölle jyvitetäisiin Pariisin ilmastopöimöksen mukaisia nopeita päästövähennystavoitteita, saatettaisiin tarvita vielä suurempia päästövähennyksiä. Esimerkiksi Rambollin ja Aalborgin yliopiston 2022 tekemien teoreettisten tilastotarkastelujen⁵⁷ mukaan Suomen rakennuskannan päästöjen pitäisi vähentyä vuoteen 2035 mennessä jopa 70–90 prosenttia vuoden 2020 tasosta, jotta ne osaltaan tukisivat Pariisin ilmastopöimöksen tavoitteiden saavuttamista tai globaalivastuun mukaista historialliset päästöt huomioivaa ilmastopolitiikkaa.

Edellä mainituilla eri päästövähennyksien skenaarioilla vältetyt kasvihuonekaasut voivat olla suuruusluokkaa 5–14 megatonnia hiilidioksidiekvivalenttia (MtCO₂e) vuosien 2020–2035 välillä eli laskennallisesti noin 0,4–0,5 MtCO₂e vuosittain, tai äärimmäisten skenaarioiden mukaan lähellä 1 MtCO₂e vuosittain.



Kuva 1. Rakennusten päästövähennyksien alustavia suuruusluokka-arvioita eri skenaarioilla.

Päästövähennyksien arvioihin vaikuttavat monet muuttujat ja epävarmuustekijät. Tällä hetkellä Suomessa ei ole olemassa sellaisia yksittäisiä tilastoja tai tietolähteitä, joista rakennetun ympäristön päästöseurantaa voisi riittäväällä tarkkuustasolla seurata suoraan. Tämän vuoksi ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus valmistelevat parhaillaan rakennetun ympäristön pääs-

⁵⁷ Röck ym., 2022. Towards embodied carbon benchmarks for building types.

töjen seurantajärjestelmää. Järjestelmän kehityksen yhteydessä päästään laatimaan kustannusoptimaalisuuden tarkasteluja päästövähentymille eri rakennustyypeille. Hiilijalanjäljen sääntelyn avulla on mahdollista pienentää rakentamisen ilmastovaikutuksia. Tätä mieltä ovat myös yritykset, joiden näkemyksiä ehdotettavista rakennusten vähähiilisyttä tukevista muutoksista kyseltiin osana Suomen ympäristökeskuksen tekemää selvitystä säädösehdotuksien ilmastovaikutuksista. Rakennuksen koko elinkaaren vähähiilisyys paranee sekä rakennusmateriaalien että rakennuksessa kulutetun energian osalta. Myönteisten ilmastovaikutusten suuruus riippuu keskeisesti valitusta hiilijalanjäljen raja-arvosta ja sen päivittämisen tahdista. Jo velvoite laatia ilmastaselvitys uuden rakennuksen rakentamishankkeissa toisi rakennuksen ilmastovaikutuksen näkyväksi, jolloin myös ilmastaselvityksellä olisi rakentamisen hiilijalanjälkeä ohjaava vaikutus. Rakennusten hiilijalanjäljen arviointimenetelmä ja ilmastaselvitys lisäävät tietoisuutta ja keskustelua rakentamisen ilmastovaikutuksista alan yritysten keskuudessa ja täten helpottavat rakennuttajia ja suunnittelijoita tekemään ilmastoystävällisiä valintoja. Jo hiilijalanjälkisääntelyn valmistelun on havaittu kasvattavan ilmastotietoisuutta rakennusallalla⁵⁸.

Ilmastaselvitys voi antaa mahdollisuuden edistää vähähiilistä rakentamista kaavoituksen kautta. Ilmastaselvitystä voitaisiin hyödyntää esimerkiksi kunnallisten tontinluovutuskilpailujen yhteydessä. Julkinen hankkija tai muu rakennuksen tilaaja voisi myös hyödyntää ilmastaselvitystä osana hankinnan kriteerejä ja edellyttää rakentamishankkeelta hiilijalanjäljen tasoa, joka voi olla tiukempi kuin varsinainen määräystaso. Ilmastaselvityksen merkitys kasvihuonekaasupäästöjen pienentämisessä on kytköksissä siihen, miten laajalti rakennusten ilmastaselvitystä aletaan hyödyntää esimerkiksi osana kunnallisten ilmastotavoitteiden edistämistä ja rakentamisen markkinoilla yleensä yhtenä kilpailutekijänä. Ilmastaselvitys on välttämätön väline, jotta päästöt voidaan ylipäätään ottaa huomioon rakennuksia koskevissa vaatimuksissa. Ilmastaselvitys antaa mahdollisuuden kaavoitukseen, tontinluovutusten ja julkisten ja yksityisten hankintojen ilmastovaikutusten arvioimiseen ja pienentämiseen.

Tärkeänä osana ilmastaselvitystä olisi rakennuksen tuottamien mahdollisten ilmastohyötyjen eli niin sanotun hiilikädenjäljen raportointi. Vaikka esityksessä ei ehdoteta hiilikädenjäljelle raja-arvoja, olisi niiden tavoittelulla silti merkitystä informaatio-ohjauksen kannalta. Samalla luotaisiin valtakunnallisesti yhtenäiset menettelyt rakentamisen mahdollisten ilmastohyötyjen arviointiin, jotta kuluttajilla, sijoittajilla ja muilla sidosryhmillä olisi mahdollisuus saada uskottavampaa tietoa ilmastomuutosta hidastavista keinoista.

Esityksen mukaan ilmastaselvitysvelvollisuus koskisi uusia erillispientaloja, mutta ei niiden korjauksia. Velvoite ilmastaselvityksen laatimiseen ohjaisi erillispientalokantaa, sen tilaajia, tuottajia ja rahoittajia entisestään ilmastomyönteisempään suuntaan. Aalto-yliopiston keväällä 2020 tekemän kyselytutkimuksen mukaan omakotiasukkaista 38 prosenttia haluaisi talolleen ilmastaselvityksen, ja 23 prosenttia sen lisäksi myös pientaloja koskevat raja-arvot. Pientaloteollisuuden jäsenistä puolestaan 29 prosenttia kannattaa pientalojen ilmastaselvitystä, ja vain 12 prosenttia raja-arvoja. Tietoisuuden lisääminen niin rakennuksen päästöistä kuin elinkaaren arvioinnista auttaisi eri toimijoita vähentämään rakennusten ilmastovaikutuksia. Pientalorakentamisen osalta voisi velvoite ilmastaselvityksen laatimiseen ohjata pientalokantaa, sen tilaajia, tuottajia ja rahoittajia entisestään ilmastomyönteisempään suuntaan, vaikka pientalot rakennetaan jo nykyisellään pääosin vähähiilisin ratkaisuin, eikä uusien pientalojen raja-arvo-ohjaus ole välttämätöntä.

⁵⁸ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

Puurakentamisen mahdollisella kasvulla osana vähähiilisen rakentamisen kehittymistä olisi myönteinen vaikutus hiilinieluihin edellyttäen, että tällainen puumateriaali hankittaisiin kestävästä metsätalouden lähteestä, että eloperäinen hiili säilyisi pitkään varastoituneena rakennustuotteeseen ja että metsin hakkuista ei lisättäisi yli kestävänsä rajan. Perusedellytyksenä olisi, ettei puutuotteen sisältämä eloperäinen hiili vapautuisi takaisin ilmakehään ainakaan 100 vuoteen. Koko yhteiskunnan tasolla kyse on metsien kestävänsä käytön varmistamisesta ja puun käytön prioriteettijärjestyksen punnitsemisesta ja ohjaamisesta, jota ei luonnollisesti voida ohjata rakentamisen sääntelyn kautta. Puurakentamisen lisäyksen mahdollinen kielteinen vaikutus hiilinieluihin syntyisi sellaisessa tilanteessa, että puurakentamisen kasvun seurauksena metsiä haktattaisiin yli kestävänsä tason. Kestävästä lähteestä peräisin oleva rakennusmateriaalina käytettävä puu toimii myös sekä yksittäisen rakennuksen ilmastohyötynä että valtakunnan tason eloperäisenä hiilivarastona, joka pitkäaikaisena hiilivarastona kerääntyy rakennuskantaan. Puun hyödyntäminen rakentamisessa voi lisätä puusta valmistettujen pitkäikäisten tuotteiden osuutta, jolla voisi olla myönteinen vaikutus myös luonnon monimuotoisuutta paremmin huomioivien metsänhoitokäytäntöjen määrään. Puulla pystytään myös korvaamaan samassa käyttötarkoituksessa käytettyjä rakennusmateriaaleja, jolloin puun käytöllä vähennetään näihin tarvittavien luonnonvarojen ottoon ja käyttöön liittyviä kielteisiä ympäristövaikutuksia niin biodiversiteettiin kuin kasvihuonekaasupäästöihin liittyen. Kokonaisvaltainen puun käytön kasvu voisi kuitenkin lisätä painetta metsien monimuotoisuutta kohtaan, mikäli samanaikaisesti puuraaka-aineen kokonaiskysyntä kasvaisi merkittävästi nykyisestä ja monimuotoisuutta huomioonottavia metsien kestäviä käsittelytoimia ei vahvistettaisi.

Laajamittaisen korjausrakentamisen yhteydessä vaadittava ilmastaselvitys todennäköisesti myös edesauttaisi rakennusten kasvihuonekaasupäästöjen pienentämistä. Kun rakennuksen käytöstä aiheutuvat päästöt arvioidaan ja tehdään näkyviksi, tietoisuus niistä lisääntyy ja auttaa ohjaamaan hankintoja ja suunnittelua ilmastoystävällisemmiksi. Mikäli hiilijalanjäljen raja-arvon huomioiminen tulee rutiiniksi uusien rakennusten suunnittelutyössä, vastaavilla suunnitteluhajelmistoilla voidaan vastaavasti huomioida hiilijalanjälki myös korjausrakentamisen kohteissa. Ilmastaselvityksessä huomioidaan eri energiamuotojen päästökertoimet, mikä voi entistä enemmän kannustaa tarkastelemaan myös päälämmitysjärjestelmän vaihtoa laajamittaisen korjauksen yhteydessä. Mikäli tämä lisää vähäpäästöisiin päälämmitysjärjestelmiin siirtymistä, saavutetaan myönteisiä ilmastovaikutuksia. Lisäksi velvoite laatia ilmastaselvitys myös laajamittaisen korjausrakentamisen hankkeissa toimenpidealueelta mahdollistaisi tiedon keräämisen olemassa olevasta rakennuskannasta ja sen päästöistä, mikä edistää kansallisen peruskorjausstrategian toimeenpanoa.

Ulottamalla ilmastovaikutusten selvitysvelvollisuus esityksen mukaisesti myös rakentamislupaa edellyttäviin laajamittaisesti korjattaviin rakennuksiin saataisiin arvokasta tietoa olemassa olevasta rakennuskannasta ja sen päästöistä strategiatyötä varten. Osana rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) (2018/844/EU) toimeenpanoa jäsenvaltioiden tulee laatia pitkän aikavälin peruskorjausstrategia rakennuskannan muuttamiseksi erittäin energiatehokkaaksi ja vähähiiliseksi vuoteen 2050 mennessä. Tarkemmin strategian sisällöstä on esitetty direktiivin artiklassa 2a. Pitkän aikavälin peruskorjausstrategian tavoitteena on rakennuskannan muuttaminen erittäin energiatehokkaaksi ja vähähiiliseksi vuoteen 2050 mennessä. Samalla voitaisiin myös lisätä eri toimijoiden tietoa rakennusten korjaustöiden ilmastovaikutuksista sekä elinkaarianalyysien tietämystä.

Kansallisella päästötietokannalla on keskeinen merkitys rakennusten vähähiilisyysääntelyn toteutumisessa. Kansallinen päästötietokanta sisältää rakennusten vähähiilisyysarvioinnissa tarvittavat tiedot. Niiden käyttö mahdollistaa rakennusten vähähiilisyysarvioimisen yhden-

mukaisella tavalla. Tietokannasta saadaan lähtötiedot laskentaohjelmiin. Myös yrityksen ja tutkimuslaitoksen voivat hyödyntää tietoja omissa tutkimus- ja kehityshankkeissaan. Tietokannan käytön myötä myös vapaaehtoisten ympäristöselosteiden kysyntä voi kasvaa.

Rakennusosalalla on kehitettävä uusia rakennusten vähähiilistä elinkaarta tukevia rakennusmateriaaleja sekä suunnittelu- ja rakentamisen ratkaisuja. Uusien ratkaisujen kehittäminen vie aikaa, sillä uusia ratkaisuja kokeillaan ja testataan ennen niiden laajamittaista monistamista ja skaalamista. Alalla on huolehdittava, että uudet ratkaisut mahdollistavat ajassa kestävien, terveellisten ja turvallisten rakennusten rakentamisen. Tämän riskin voi arvioida olevan verrattain pieni.

Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Rakennusten suunnitteleminen ja rakentaminen käyttöikänsä pitkäksi vähentäisi rakennusten purkamisen tarvetta ja uudisrakentamisen tarvetta, mikä vaikuttaisi kasvihuonekaasupäästöjä alentavasti. Korjausrakentamisen osalta merkittävä päästövähennyspotentiaali sisältyy siihen, kuinka peruskorjauksilla ja käyttötarkoitusten muutoksilla voidaan jatkaa nykyisin olemassa olevien rakennusten elinkaarta. Rakentamisessa käytettävien materiaalien ja tuotteiden luettelointi rakennuksen materiaaliselosteeseen ja sen ajantasainen ylläpito edistäisi rakennuksen asianmukaista huoltoa ja sitä kautta pidentää rakennuksen käyttöikää.

Mikäli uusi rakennus tulee sijaitsemaan paikassa, jossa sen voidaan olettaa palvelevan pitkäikäisenä alkuperäisessä tai uudessa käyttötarkoituksessa, onnistuttaisiin tulevaisuudessa vähentämään rakennusten purkamisen ja uusien rakennusten rakentamisen tarvetta. Rakennuksen tavoitteellinen tekninen käyttöikä ja aiottu käyttötarkoitus kattavat pitkän aikavälin, joten suunnitteluvaiheessa niiden toteutumiseen liittyy tiettyä epävarmuutta. Kun rakennusten käyttöikäsuunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen muunneltavuus ja mahdollinen käyttötarkoituksen muutos, tämä epävarmuus on mahdollista minimoida. Pitkäikäinen ja muunneltavaksi soveltuva rakennus saattaa edellyttää suurempaa rakennusmateriaalien kulutusta jo rakentamisvaiheessa, mikä voi merkitä suurempia rakennusvaiheen kasvihuonekaasupäästöjä⁵⁹. Toisaalta vanhojen rakennusten purkaminen ja korvaaminen uusilla rakennuksilla on useissa tutkimuksissa todettu aiheuttavan enemmän kasvihuonekaasupäästöjä kuin vanhojen rakennusten korjaaminen ja muuttaminen uusia käyttötarpeita vastaavaksi⁶⁰.

Mikäli rakennuksen sijainnin houkuttelevuudessa tai toimivuudessa on suurta epävarmuutta, rakennukseen käytettävien rakennustuotteiden uudelleenkäytettävyys ja materiaalien kierrätettävyys olisi varmistettava jo suunnitteluvaiheessa, koska rakennus voidaan päätyä purkamaan tulevaisuudessa jopa ennenaikaisesti sen tavoitteelliseen tekniseen käyttöikänsä nähden. Uudelleenkäytettäviksi suunnitellut rakennustuotteet ja helposti kierrätettävät rakennusmateriaalit (esimerkiksi teräs tai alumiini) voivat merkitä myös suurempia ensimmäisen käyttökohteen rakennusvaiheen kasvihuonekaasupäästöjä.

Kun rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siirrettäväksi rakennukseksi, tarkoituksena on, että sama rakennus palvelisi elinkaarensa aikana samassa käyttötarkoituksessa, mutta sijainniltaan eri paikoissa. Tällöin sijainnin houkuttelevuus tai toimivuus eivät vaikuta siirrettävän rakennuk-

⁵⁹ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

⁶⁰ Esim. Huuhka, Vainio ym. 2021, Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjaukset, Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9.

sen käyttöikäsuunnitteluun vaan keskiössä ovat rakennuksen kompaktius ja rakenteellinen kestävyys erityisesti siirto-operaatioiden näkökulmasta. Nämä voivat merkitä myös suurempia ensimmäisen käyttökohteen rakennusvaiheen kasvihuonekaasupäästöjä.

Rakennusten ennenaikaisen purkamisen välttäminen riippuu hyvin monista eri tekijöistä, eikä ehdotettavalla muutoksella pystytä vaikuttamaan kaikkiin tekijöihin. Tämä tarkoittaa käytännössä, että rakennuksen tilaaja määrittäisi rakennukselle tavoitteellisen teknisen käyttöiän, joka tulisi ottaa rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon tilaajan vaatimuksena. Rakennuksen käyttöikäsuunnittelussa määritettäisiin, minkä rakennusosien ja rakenteiden tulee kestää rakennuksen koko tavoitteellisen käyttöiän ajan sellaisenaan, ja mitkä rakennusosat vaativat systemaattista kunnossapitoa ja ovat tarvittaessa vaihdettavissa.

Uudisrakentamisen määrän väheneminen sekä uudisrakentamisen materiaalitehokkuuden paraneminen auttaisi pienentämään myös muita rakentamisen ympäristövaikutuksia. Toteutuessaan uudisrakentamisen vähentäminen pienentää neitseellisten luonnonvarojen kulutusta. Pitkäikäisten rakennusten rakentaminen voi puolestaan vähentää uuden rakentamisen tarvetta tulevaisuudessa merkittävästi, jolloin rakennusmateriaalien ja edelleen neitseellisten luonnonvarojen käyttö ja vaikutukset biodiversiteettiin voivat pienentyä selkeästi pitkällä tähtäimellä. Rakennusten pitkäikäisyys voi myös vähentää painetta uusien maa-alueiden käyttöön otolle, jolloin rakennuksien välitön ympäristö, kuten esimerkiksi piha- ja lähialueen puusto ja pintamaa, saa kehittyä rauhassa, kun alueella ei tapahdu suuria maansiirtoja tai rakentamisen aikaisia kaivuita. Rakennusten korjaustoiminta tukee etenkin paikallista monimuotoisuutta⁶¹ ja hillitsee osaltaan uudisrakennusten rakentamista raivaamista edellyttäville vanhoille metsäalueille.

Rakennuksen materiaaliselosteen laatimisella pyritään tuomaan näkyväksi rakentamisen materiaali- ja tuotetietojen ilmoittamiseen sekä rakennuksen suunnitteluun ja toteutukseen loisi materiaalien ja rakennusosien hyödyntämiseen elinkaaren jälkeen hyvät edellytykset. Pitkän aikavälin tavoitteena on luoda kokonaiskuva rakentamiseen sitoutuvista ja siitä poistuvista materiaali- ja tuotetiedoista.

Velvoittaminen uudisrakennuksen materiaali- ja tuotetietojen ilmoittamiseen sekä rakennuksen suunnitteluun ja toteutukseen loisi materiaalien ja rakennusosien hyödyntämiseen elinkaaren jälkeen hyvät edellytykset. Pitkän aikavälin tavoitteena on luoda kokonaiskuva rakentamiseen sitoutuvista ja siitä poistuvista materiaali- ja tuotetiedoista.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Ehdotukset ohjaisivat hankkeeseen ryhtyvää ja hankkeen toteuttajaa ehkäisemään rakennus- ja purkumateriaalin syntymistä sekä edistämään rakennusosien uudelleenkäyttöä ja hyödyntämistä sekä kiinnittäisi eri toimijoiden huomion nykyistä vahvemmin myös jätelainsäädännön velvoitteisiin ja edistäisi näiden velvoitteiden toteutumista.

Purkumateriaalien kiertotalouden edistämisen ohella selvityksen tarkoituksena on ohjata hankkeeseen ryhtyvä kriittisesti arvioimaan purkamisen tarpeellisuutta, etenkin tilanteissa, joissa purettava rakenne tai rakennus korvataan uudella. Säilyttävään ja säästävään korjaamiseen ohjaa-

⁶¹ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

villa menettelytavoilla on selvityksessä todettu olevan positiivisia ilmasto- ja kustannusvaikutuksia⁶². Selvityksen perusteella peruskorjaaminen on purkavaa uudisrakentamista tehokkaampi keino välttää päästöjen syntymistä lähivuosisikymmeninä, jotka ovat ratkaisevia ilmastonmuutoksen torjunnan ja siihen sopeutumisen näkökulmasta.

Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys toimii tiedonkeruun välineenä alueellisesti ja valtakunnallisesti. Selvitysvelvollisuuden hyöty olisi etenkin yhteiskunnallinen siten, että velvollisuuden myötä rakennus- ja purkujäte saataisiin rekisteröityä ja näin syntyvä kansallinen ja alueellinen tieto rakennus- ja purkumateriaalista mahdollistaisi materiaalin kierrättämisen ja hyödyntämisen, mikä vähentäisi kaatopaikalle kertyvän jätteen määrää. Tiedon tallentaminen ja rekisteröiminen syntyvästä purkumateriaalista hyödyttää yhteiskuntaa pitkällä aikavälillä ja mahdollistaisi materiaalin hyödyntämiseen liittyvien uusien toimintatapojen syntymisen ja tukisi kiertotaloutta, mikä voisi vahvistaa purkumateriaalin ohjautumista hyötykäyttöön entistä suuremmissa määrin.

Tulevaisuuden kannalta on huomattava, että kun uusista rakennuksista laaditaan kattava materiaaliseloste, mahdollistaisi tämä sen, että rakennusten purkamisen tullessa ajankohtaiseksi tiedettäisiin nykyistä paremmin, millaisia purkumateriaaleja siitä voitaisiin mahdollisesti erottaa hyödynnettäväksi. Hyödyllisten materiaalien tunnistamisen ja erottelun helpottaminen tukisi niiden päättämistä hyödynnettäväksi. Tämä vaikutus kasvihuonekaasupäästöihin ei kuitenkaan toteutuisi lyhyellä aikavälillä, vaan pääosin vasta nykyisten uudisrakennusten peruskorjausvaiheessa tai elinkaaren lopussa. Kun tavoitellaan pitkän elinkaaren uudisrakennuksia, myös rakennusosien kierrätettävyyshyödyt saattavat realisoitua jopa vasta sadan vuoden päästä. Onkin haasteellista arvioida, millaista rakennusmateriaalien tuotanto on tuolloin ja minkälaisia päästövähennyksiä tuolloin saavutetaan kierrätettyjä rakennusosia käyttämällä⁶³.

Rakentamisen lupajärjestelmä

Muiden kuin pysyvään asumiseen käytettävien rakennuskohteiden lupakynnyksen nosto 30 neliometriin ja 120 kuutiometriin lisää arvattavasti ja tarkoitustikin tämän kokoluokan alle jäävien rakennusten rakentamishalukkuutta. Vaikka lupamaksu pienissä kohteissa jää yleensä vähäiseen osaan kohteen investointikustannuksista, on lupamenettelyn poisjäämisellä tietty psykologinen vaikutus. Pieniä kohteita toteutettaisiin eniten pientaloalueilla sekä vapaa-ajan kohteissa. Luvanvaraisuudesta vapautuminen ei kuitenkaan tarkoittaisi, etteikö niissäkin pitäisi noudattaa kaikkia kohteiden sijoittamista ja rakentamista koskevia vaatimuksia. Esimerkiksi ranta-alueille rakentamista säädellään kuntien rakennusjärjestyksissä sekä rantojen osayleiskaavoissa ja ranta-asemakaavoissa. Näitä määräyksiä tulee noudattaa. Samoin tulee noudattaa vaikkapa saunarakennusten osalta kaikkia palomääräyksiä.

Maisemavaikutusten osalta erityisesti ranta-alueet ovat herkkiä. Rantaluontoa ja maisemaa säännellään kattavasti kuntien rakennusjärjestyksissä sekä kaavoissa. Rakennusten vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on poikkeuksetta säännelty, jotta maisemavaikutukset vesistöstä käsin pysyisivät hallittuina. Uudistuva lainsäädäntö ja sitä kautta

⁶² Huuhka, Vainio ym. 2021, Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot, Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9.

⁶³ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

uudistuvat kuntien rakennusjärjestykset edellyttävät joka tapauksessa kuntien taholta tapahtuvaa tiedottamista ja viestintää. Internet on kaikkien kuntien normaali viestintäkanava, jota kuntalaiset seuraavat.

Valmistelun aikana on esitetty toistuvasti huolta siitä, että lupakynnyksen nosto voisi johtaa enenevässä määrin määräysten vastaiseen rakentamiseen. Viranomaisten jälkivalvonta on tunnetusti työlästä ja hidasta.

Niissä esimerkiksi pääkaupunkiseudun kunnissa, joissa talousrakennusten ja vastaavien luvanvaraisuuden raja on jo pitkään ollut 20 neliometriä, eivät jälkivalvontatapaukset ole käytännössä kasvaneet. Kun pientaloalueilla mitä tahansa rakentaa, joko luvanvaraisuudesta vapautettua tai lupaa edellyttävää, on yleensä käytännössä eduksi informoida naapurustoa ainakin vapaamuotoisesti. Naapurit ovat yleensä kiinnostuneita toistensa rakentamishankkeista. Vaikka luvanvaraisuudesta vapautetuista kohteista ei tarvita laissa säänneltyä määrämuotoista naapureille ilmoittamista, on naapurisovun säilymisen kannalta eduksi silloinkin naapureille hankkeista tiedottaa. Etukäteen tapahtuvalla tiedottamisella pystyy yleensä välttämään jälkikäteiset selvittelyt. Toinen asia on, jos lähtee tietoisesti toteuttamaan hanketta vastoin rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä.

Lupakynnyksen nostamisella ei nähdä olevan erityisempiä ja haitallisia vaikutuksia ympäristöön ja maisemaan. Kysymys ei ole sääntelemättömän ja villin rakentamisen mahdollistamisesta, vaan luvanvaraisuudesta riippumatta tulevat sovellettaviksi kaikki kohteiden sijoittamista ja teknistä vähimmäistasoa koskevat vaatimukset.

Rakentamislupa ja luvan edellytysten harkintaan tehtävät muutokset voisivat rutiinityön vähenyessä lisätä kunnan mahdollisuuksia antaa neuvontaa ja ohjausta rakentamisen ilmastovaikutuksiin liittyen. Tämä tapahtuisi erityisesti olennaisten teknisten vaatimusten tarkasteluvaiheen yhteydessä. Kunnan viranomaisella olisi nykyistä paremmat mahdollisuudet tarjota neuvontaa ja ohjausta myös rakentamisen ilmastomuutoksen sopeutumiseen liittyvissä seikoissa. Muutosten voidaankin tuottavan vähäisessä määrin myönteisiä ilmastovaikutuksia etenkin silloin, jos mahdollisesti vapautuvat resurssit kohdentuvat rakentamisen ilmastovaikutusten suunnitteluun ja sen arviointiin⁶⁴.

Tietomallien hyödyntämisellä rakentamisen suunnittelussa ja lupakäsittelyssä voidaan epäsuorasti pienentää rakentamiseen liittyviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Tietomallien käyttö mahdollistaa uusien vaatimusten, esimerkiksi kokonaisenergiälaskelmien, kiertotalousvaatimusten ja rakennustuotteiden hiilijalanjälkivaatimusten tehokkaan valvonnan mallintarkastusohjelmien avustuksella. Tietomallien käytön yleistyessä koskemaan myös pieniä rakentamisen hankkeita voidaan parantaa tiedon siirrettävyyttä ja yhdisteltävyyttä rakentamishankkeesta toiseen, joka mahdollisesti tehostaa ympäristövaikutuksiltaan edullisten ratkaisujen suunnittelua. Rakennustuotteiden ja niiden ominaisuuksien sisällyttäminen rakennuksen toteumamalliin rakennuksen elinkaaren ajalta lisäisi mahdollisuuksia rakennusmateriaalien ja rakennusosien kiertäykseen ja uudelleenkäyttöön ja tätä kautta pienentäisi tarvetta neitseellisten luonnonvarojen

⁶⁴ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

ottoon. Rakennuskannan digitaalisen kaksosen olemassaolo voi rakennuskannan päästöjen lisäksi auttaa arvioimaan ja monitoroimaan rakennuskantaan liittyviä materiaalivirtoja ja -varantoja, mikä edesauttaisi rakentamisen kiertotalouden kehittymistä⁶⁵.

Rakennuksen elinkaarisen hiilijalanjäljen arvioimisen käytännöt tulevat puolestaan riippumaan siitä, missä määrin rakennusten tietomallit tukevat elinkaariarviointia. Rakennuksen tietomalliin perustuva käyttö- ja huolto-ohje antaisi rakennuksen omistajalle vankan tietopohjan rakennuksen huoltoa ja korjaustarpeiden ennakoimista varten. Rakennuksista laadittavat tietomallit voivat mahdollistaa alueellisen ja valtakunnallisen tason tiedonkeruun etenkin uudesta ja myös peruskorjattavasta rakennuskannasta. Toteutuessaan tällainen ajantasaisempi tieto rakennuskannan ominaisuuksista auttaa monitoroimaan ja mallintamaan rakennuskannan tilaa, mikä puolestaan voi auttaa suunnittelemaan ja arvioimaan rakennuksia koskevia päästövähennystoimenpiteitä ja ilmastopolitiikkatoimia sekä rakentamistaloutta. Rakennusten tietomallien laajamittaisella laatimisella voi siis olla epäsuora positiivinen ilmastovaikutus rakennuskantaa koskevien päästövähennystoimien tukena⁶⁶.

Purkamisluvan tarkempi sääntely tarjoaisi mahdollisuuden rakennustuotteiden uudelleenkäyttöön tai kierrättämiseen, kun purkaminen on järjestettävä niin, että mahdollisimman moni rakennustuote on käytettävissä uudelleen tai kierrätettävissä.

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Toimivalla ja oikein resursoidulla rakennusvalvonnalla voidaan vaikuttaa esityksen keskeiseen tavoitteeseen hillitä ilmastonmuutosta ja saavuttaa hiilineutraalius. Jos osaavan rakennusvalvontahenkilöstön resursoinnissa tingitään, ei rakentamisen vähähiilisyystavoitteita tukevaa ohjausta ja neuvontaa ole helposti järjestettävissä julkisena palveluna. Myös viranomaisen mahdollisuus edistää rakennusten suunnitelmallista käyttöä, ylläpitoa ja huoltoa esimerkiksi neuvonnan ja ohjauksen avulla riippuvat pitkälti toimintaan osoitettavista voimavaroista.

Vaadittava ilmastaselvitys ja sen pintapuolinenkin läpikäynti viranomaisen toimesta edellyttää joka tapauksessa kouluttautumista myös viranomaisten osalta. Siirtyminen tietomallipohjaiseen suunnitteluun mahdollistaa suunnitelmien joustavan tarkastelun kuntarajoista riippumatta. Esitys tukee kuntarajat ylittävää viranomaistoimintaa tilanteissa, joissa kunnan omia voimavaroja ei ole mahdollista mitoitaa vastaamaan rakentamisen vähähiilisyttä koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Vastuu

Rakentamisen vastuun täsmentämistä tarkoittavat ehdotukset ovat ympäristövaikutuksiltaan pääosin neutraaleja. Rakentamisen laadun mahdollisesti parantuessa myös rakennuksen elinkaari voi pidentyä, millä olisi positiivisia ympäristövaikutuksia.

Kelpoisuudet

⁶⁵ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

⁶⁶ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

Kelpoisuuksien ja pätevyyksien muutosehdotuksilla ei ole suoria ympäristövaikutuksia. Niiden vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön syntyvät rakentamisen laadun kautta. Ammattirakentamisen suhteen muutosehdotuksilla on merkittävä positiivinen vaikutus rakentamisen laatuun, sillä sekä toimijoiden että rakennusvalvontaviranomaisen osaamisvaatimukset tiukentuisivat.

Rakennusten suunnitelmallinen käyttö ja ylläpito

Käyttö- ja huolto-ohje tukisi ja helpottaisi työtä rakennusten huoltoon, ylläpitoon, korjaamiseen ja mahdollisiin muutostöihin liittyen. Yksittäisten rakennusten pysyminen kunnossa vaikuttaa positiivisesti rakennuskantaan. Rakennukset, joita on pidetty kunnossa muodostavat eheän ja viihtyisän maiseman tai kaupunkikuvan, mikä on koko yhteiskunnan etu. Rakennusten säännöllinen huolto, ylläpito ja korjaaminen varmistaisi myös sen, että rakennukset olisivat sopivia kulloinkin vallitsevaan ympäristöön ja rakennusten ominaisuudet vastaisivat tarkoituksenmukaisella tavalla ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja varmistaisi sen, että rakennuksen omistajan ei tarvitsisi tehdä kattavaa energiaremonttia ilmastonmuutoksen ehkäisyn vuoksi.

Jos rakennusten teknisten laitteiden ja järjestelmien käyttöikä pitenee, tämä vähentää painetta uusien laitteiden ja järjestelmien tuotantoon, mikä puolestaan säästää luonnonvaroja. Käyttö- ja huolto-ohjeella arvioidaan olevan potentiaalisesti positiivisia ilmastovaikutuksia. Käyttö- ja huolto-ohjeen digitalisointi saattaa arvion mukaan parantaa rakennusten teknisten laitteiden ja järjestelmien, kuten esimerkiksi ilmastoinnin ja lämmityksen tarkoituksenmukaista käyttöä, jolloin rakennusten energiankulutus ja sitä kautta päästöt voivat laskea. Samalla voidaan mahdollisesti kasvattaa teknisten laitteiden ja järjestelmien sekä rakennusten käyttöikää. Myös rakennusten huolto- ja korjaustarpeiden parempi ennakointi saattaisi aiheuttaa epäsuoria positiivisia kasvihuonekaasupäästövaikutuksia.⁶⁷

4.2.5 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

Rakennuksen vähähiilisyys

Kansallinen päästötietokanta ja ilmastaselvityksen laatimisvelvoite mahdollistaisivat rakennusten materiaali-osuuden ja rakennusten päästöihin liittyvien tietojen tallentumisen. Tämä mahdollistaisi yhdessä rakennusten digitaalisen ja ajantasaisesti päivittyvän tietomallimuotoisen käyttö- ja huolto-ohjeen kanssa yksittäisten rakennusten ja mahdollisesti myös koko rakennuskannan päästöjen seuraamisen.

Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Ehdotus edistäisi asuntojen ja asuinrakennusten soveltuvuutta erilaisiin kansalaisten elämäntilanteisiin. Muunneltava tai monikäyttöinen asunto tai asuinrakennus joustaa asukkaiden erilaisien elämäntilanteiden ja -vaiheiden mukaan ja ehkäisee siten muun muassa ennen aikaisen asunonvaihdon tarvetta. Esimerkiksi sivuasunto-konsepti mahdollistaa joustavan etätöiden tekemisen, yritystoiminnan kodin yhteydessä tai ikääntyneen tai itsenäistyvän perheenjäsenen asumisen saman kotitalouden piirissä.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

⁶⁷ Suomen ympäristökeskus, Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen ilmastovaikutusten arviointi, 2021.

Rakennusten rakennusosatietojen saatavuus materiaalilosteessa sekä kansallinen purkumateriaalitietokanta mahdollistaisivat rakennuksiin ja rakennettuun ympäristöön liittyvän materiaalin ohjaamisen ja materiaalien hyödyntämisen myös niiden poistuessa niiden ensisijaisesta käytöstä. Tiedon saatavuus tietokannasta mahdollistaisi erilaiset hyödyntämismahdollisuudet niin materiaalien kierrätyksessä, hyödyntämisessä kuin uudenlaisen liiketoiminnan kehittämisessä ja kiertotaloudessa näiden toimintojen ympärille. Materiaalien hyödyntämistä ja digitalisuutta tukevat ehdotukset loisivat yhdessä pohjaa digitaalisen ja vähähiilisen yhteiskunnan edistämiseksi.

Ehdotukset tukisivat uudenlaisen liiketoiminnan syntymistä materiaalien hyödyntämisen ja kiertotalouden aloille ja näin ollen tukisivat uusien työpaikkojen syntymistä. Uudenlainen liiketoiminta myös edellyttäisi uudenlaista osaamista.

Rakentamisen lupajärjestelmä

Rakentamisen lupien käsittelyn siirtyminen pääosin tietomallipohjaiseksi ja rakennustiedon kertyminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään mahdollistaisivat pitkällä aikavälillä rakennusten digitaalisen kaksosen luomisen koko rakennuskannan tasolla. Tämä tukisi rakentamiseen liittyvien toimintojen ja koko rakentamisen toimialan digitalisoitumista ja mahdollistaisi rakennuskantaan liittyvän tiedon ajantasaisen saatavuuden kaikille sitä tarvitseville. Tämä edistäisi yksilöiden tiedonsaantimahdollisuuksia sekä omassa omistuksessaan oleviin kiinteistöihin ja rakennusten osiin liittyen ja mahdollistaisi heille paremman päätöksenteon omistukseensa liittyen. Rakennustiedon ajantasainen saatavuus mahdollistaisivat laajemmin koko rakennetun ympäristön tiedon hyödyntämisen valtakunnallisesti, mikä hyödyttäisi yksilöiden lisäksi yrityksiä, viranomaisia, päättäjiä ja viime kädessä koko yhteiskuntaa.

Rakentamisen lupajärjestelmää kehittäessä on otettava huomioon tietosuojaan liittyvä sääntely henkilötietojen käsittelystä ja siihen liittyvistä reunaehdoista, kuten rekisterinpitäjyydestä, oikeusperusteesta, henkilötietojen yhdistämisestä ja käyttötarkoituksesta. Näiden huomioon ottaminen on oleellista henkilötietojen käsittelyssä ja esimerkiksi henkilötietoluonteen huomiotta jättäminen saattaa aiheuttaa tietosuojariskin. Henkilötietojen saatavuuden parantaminen voi myös johtaa kontrolloimattomaan digitaaliseen ympäristöön ja tietojen yhdistelemiseen tavalla, joka ei ollut rekisterinpitäjien tarkoituksena. Riskien vuoksi rekisterinpitäjän vastuu ja kontrollin tarve korostuvat. Rekisteriä kootessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisesti tai muutoin saatavilla olevan datan tarpeellisuuteen ja tiedon kumuloinnin vaikutuksiin. Henkilötietojen käsittelystä rakentamisessa tullaan tarkemmin säätämään laissa rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä. Myös julkisuuslainsäädäntö asettaa reunaehdot tietojen julkisuudelle, ja näin ollen rajoittaa lainsäätäjän mahdollisuuksia julkisista tiedoista syntyviin riskeihin vaikuttamiseen.

Vastuut

Selkeämpi, täsmällisempi ja oikealla säädöstopella oleva sääntely todennäköisesti parantaa rakentamishankkeeseen ryhtyvän asemaa ja päävastuullinen toteuttaja voi paremmin ennakoida velvollisuutensa rakennustyön toteutuksessa. Yritykset pystyvät käytäntöjen yhtenäistyessä tarjoamaan palvelujaan useassa kunnassa samoilla edellytyksillä. Säännösten yhtenäinen soveltaminen saattaa myös lisätä päävastuullisten toteuttajien asiantuntemuksen käyttöä. Selkeämmän, täsmällisemmän ja oikealla säädöstopella olevan sääntelyn ansiosta myös päävastuullisen toteuttajan edellytykset ennakoida tulevia kustannuksia sekä rakentamishankkeen vaatimaa aikaa paranevat.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu, myötävaikutusvelvollisuus sekä lisääntyvä laadunvarmistusselvityksen, ulkopuolisen tarkastuksen sekä erityismenettelyn käyttäminen parantavat rakentamisen laatutasoa nykyisestä ja sitä kautta vähentävät tulevaisuuden sisäilmaongelmia sekä parantavat asumisterveysolosuhteita, mikä vähentäisi huonoista asumisolosuhteista johtuvia terveyshaittoja.

Päävastuullisen toteuttajan, käytännössä pääurakoitsijan, sopimusvapautta rajoitetaan nykyisellään eri tavoin riippuen hankkeen laadusta, urakkamuodosta ja tilaajasta. Rakentamisen yksityisoikeudellinen sääntely on eri asia kuin julkiselle vallalle kuuluva vastuu. Erityisesti perustajaurakointiin asunnonostajan kannalta liittyviä riskejä säännellään asuntokauppalaissa. Asuntokauppalaan uuden asunnon kauppaa koskevista 4 luvun säännöksistä kuluttajan vahingoksi poikkeavat sopimusehdot ovat lähtökohtaisesti mitättömiä. Kiinteistöstä (esimerkiksi paritalosta) kiinteistöalalla toimivalta elinkeinonharjoittajalta kuluttajana asunnon ostavan oikeusuoja on maakaassa osin asuntokauppalaan kaltainen. Kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi elinkeinonharjoittajalta hankkiva nauttii laajaa virhesuojaa, josta ei voida ostajan vahingoksi poiketa. Yksityisen kuluttajan tilaamaan kuluttajaurakkaan sovelletaan kuluttajansuojalain 9 luvun pakottavia säännöksiä kuluttajan hyväksi.

Päävastuullisen toteuttajan nimeäminen olisi rakentamishankkeeseen ryhtyvän vapaassa valinnassa. Hankkeeseen ryhtyvä voisi itsekkin toimia päävastuullisena toteuttajana. Pienemmissä ja arvoltaan vähäisemmissä rakentamishankkeissa saattaisi olla esimerkiksi kustannusten säästämiseksi yleistä, ettei hankkeeseen ryhtyvä pidä päävastuullisen toteuttajan nimeämistä tarpeellisenä. Koska päävastuullisen toteuttajan nimeäminen perustuisi yksityisoikeudelliseen sopimukseen, on oletettavissa, että alan järjestöt laativat sitä varten vakioehtoja. Näissä vakioehdoissa ei voida kuitenkaan vähentää sitä vastuuta, joka esimerkiksi urakoitsijalle kuuluu pakottavien lainsäädännösten kautta.

On todennäköistä, että varsinkin lain soveltamisen alkuvaiheessa, ennen kuin päävastuullisen toteuttajan mallista on saatu kokemuksia, mallin soveltaminen aiheuttaa pienen lisäkustannuksen. Sen suuruudesta ei ole toistaiseksi saatavilla luotettavia arvioita. Rakentamisen kustannustaso on kaiken kaikkiaan suhdanneherkkä ja voi vaihdella suhdanteista riippuen hyvin nopeasti. Tällä hetkellä rakentamisen kustannukset ovat rajussa nousupaineessa, mikä jo näkyy rakentamisen volyymin pienenemisenä. Kustannusten nousun taustalla on kansainvälinen tilanne.

Omakotitalorakennuttajan kannalta päävastuullisen toteuttajan malli voisi turvata entistä laadukkaampaa lopputulosta. Valtaosa pientaloista toteutetaan eriasteisina valmistaloina ja talopaketteina. Talotehtaat ja valmistalojen toimittajat joutuisivat selvittämään päävastuullisen toteuttajan käytännöt ja ottamaan mallista aiheutuvat vaikutukset toiminnassaan huomioon. Monilla talotehtailla on omia talojen pystytyksestä ja viimeistelystä huolehtivia toteutusorganisaatioita jo entuudestaan. Päävastuullisen toteuttajan malli olisi suhteellisen helppo integroida jo käytössä oleviin toteutusmalleihin.

Kelpoisuudet

Pätevyyksiin ja kelpoisuuksiin liittyvät säädökset vaikuttavat yksilöön liittyviin asioihin ja työvoiman alueelliseen liikkuvuuteen.

Rakennusten suunnitelmallinen käyttö ja ylläpito

Ajantasainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje tukee rakennuksen säännöllistä huoltoa, ylläpitoa ja korjaamista. Rakennuksen ja sen laitteiston jatkuvalla seurannalla ja kunnossapitämisellä voi olla positiivisia terveysvaikutuksia esimerkiksi parantuneiden sisäolosuhteiden kautta. Tukemalla rakennusten säännöllistä ylläpitoa, huoltoa ja korjaamista voidaan vaikuttaa välillisesti ihmisten terveyteen. Nykyisenkaltaisten rakennusten huonoista sisäolosuhteista johtuvien terveyshaittojen ja näiden aiheuttamien terveyskustannusten ja sairaspotilaisten väheneminen olisi yhteiskunnallisesti merkittävää. Tällä olisi myös inhimillisesti merkittävä positiivinen vaikutus näistä ongelmista nykyään kärsivien elämään.

Käyttö- ja huolto-ohjeen digitaalisuus tukisi kansalaisten mahdollisuuksia saada tietoa rakennusten kunnosta sekä pitää omistamiaan rakennuksia kunnossa. Käyttö- ja huolto-ohjeen digitalisoiminen loisi uudenlaisia mahdollisuuksia hyödyntää ohjetta sekä tarjoaisi rakennusten huollon ja korjauksen alalla toimiville yrityksille mahdollisuuksia tarjota täysin uudenlaisia palveluja kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille.

4.3 Kokemukset muista maista

Valmistelutyössä on perehdytty pohjoismaiden lisäksi rakentamisen sääntelykehikkoon Saksan, Englannin, Alankomaiden, Irlannin Tasavallan ja Slovenian osalta. Rakentamisen vastuun osalta on hankittu selvitystä edellä mainittujen maiden lisäksi Ranskasta ja Belgiasta.

Ruotsin lainsäädäntö on rakenteeltaan ja sisällöltään lähimpänä Suomea. Norjan rakentamista koskeva sääntely eroaa ennen kaikkea rakennusyrityksiä koskevan valtiollisen, luokitteluun perustuvan hyväksyntämenettelyn kautta. Tanskassa on erilliset lait kaavoitusta ja rakentamista varten. Islannissa on pitkälle kehitetty ja keskitetty rakentamisen sähköinen tietojärjestelmä, johon kytkeytyy myös rakentamisen eri toimijoiden keskitetty lisensiointi- ja sertifiointi. Ilmaselvityksen ja vähähiilisen rakentamisen osalta on selvitetty erityisesti Ruotsin jo osin voimaan tullutta sääntelyä.

Saksassa on eroavuutta rakentamisen sääntelyssä eri osavaltioiden välillä. Erityisesti riippumattoman ulkopuolisen tarkastusinsinöörijärjestelmän pakollisuutta on 2000-luvulla useimmissa osavaltioissa supistettu. Englannin ja Walesin rakennusvalvontaa leimaa kaksijakoisuus julkiseen kunnalliseen ja yksityiseen approved inspector -järjestelmään. Rakennuttaja voi itse valita, kumpaa hän käyttää. Kesäkuun 2017 tuhoisa Grenfell -tulipalo on aiheuttanut laajaa keskustelua yksityisen tarkastusjärjestelmän tulevaisuudesta ja rakennusalaalla toimivien kelpoisuuskyymyksistä. Alankomaiden laaja, ympäristö- ja kaavoitusreformi tulee voimaan vuonna 2023. Uudistus ulottuu myös rakennusvalvontaan. Rakentajille tulee velvoite kiinnittää hankkeeseen riippumaton ja sertifioitu valvoja. Irlannin Tasavalta uudisti rakennusvalvonnan perustumaan sertifiointeihin suunnittelijoihin ja muihin asiantuntijoihin vuonna 2014. Sloveniassa on eri lait maankäytön suunnitteluun, rakentamiseen sekä arkkitehtien ja insinöörien pätevyksiin. Ranskassa ja Belgiassa rakennusten tekninen tarkastus on vakuutus pohjaista ja edellyttää yksityisten tarkastusyhteisöjen käyttöä.

Vaikka ei ole olemassa mitään yhtenäistä eurooppalaista, eikä edes pohjoismaista, rakentamisen sääntelytapaa, on yleisenä pyrkimyksenä parantaa rakentamisen laatua. Tarkasteltujen maiden kokemuksia on arvioitu peilaten Suomen rakentamisen sääntelykehikkoon ja koko oikeusjärjestelmään. Esimerkiksi ranskankielisen Euroopan vakuutus pohjainen järjestelmä arvioitiin kustannuksiltaan kalliiksi. Pakollisina vakuutukset saattaisivat myös johtaa tilanteeseen, jossa rakentamisen virheettömyys ei olisi ensisijaisena tavoitteena, koska tuudittauduttaisiin vakuutusten kautta maksettaviin korvauksiin. Vakuutus pohjainen järjestelmä edellyttäisi myös huomattavia lisäpanostuksia joko vakuutusyhtiöiden itsensä taholta tai yksityisiltä tarkastajilta hankittaviin valvontapalveluihin. Julkinen rakennusvalvonta ei nykyisten voimavarojensa puitteissa

pystyisi kattavaan ja virheet täysin estävään toimintaan, mikä olisi luonnollisesti vakuutusyhtiöiden tavoitteena.

Norjassa 1990-luvulla toteutettu rakennusyritysten luokittelu ei ole selvitysten mukaan johtanut merkittävään rakentamisen laadun kohentumiseen. Alun perin tiukkaa ja keskitettyä luokittelujärjestelmää on sen aiheuttamien kustannusten johdosta sittemmin lievennetty. Keskitetty järjestelmä on nykyään vapaaehtoinen ja sen rinnalle on luotu paikallinen, kuntakohtainen hyväksyntämenettely. Vähäisemmät rakentamishankkeet voi toteuttaa ilman siinä toimivien erillistä hyväksyttämistä.

Tanskan rakentamisen lainsäädäntöuudistus on tuore ja tullut voimaan vuonna 2018. Uudistus siirsi kuntien vastuulle kuulunutta teknistä tarkastusta sertifioituille toimijoille ja luokitteli rakennukset neljään eri vaativuustasoon. Kuntien hoitama valvonta muuttui tietoisesti riskiarviointiperustaiseksi ja pistokoeluontoiseksi. Kokemuksista ei ole toistaiseksi saatu dokumentoitua tietoa.

Islanti väestömäärältänsä suhteellisen pienenä maana on kyennyt toteuttamaan kattavan valtakunnallisen rakentamisen tietojärjestelmän. Tietojärjestelmä on tehostanut toimintaa ja tuonut kuntien vaihteleviin käytäntöihin enemmän yhdenmukaisuutta.

Englannin ja Walesin kaksijakoinen, vuodesta 1984 voimassa ollut järjestelmä on tällä hetkellä muutosten alla. Grenfell-tulipalo on johtanut itsekritiikkiin ja joka tapauksessa uutta lainsäädäntöä on tulossa suunnittelijoiden, työnjohdon ja valvojien sekä myös rakennustyön toteuttajien pätevyysiin. Ruotsin tavoin ei tällä hetkellä aseteta lainsäädännössä mitään erityisiä pätevyysvaatimuksia rakennusten suunnittelijoille.

Ruotsissa toimi vuosina 2017–2019 komitea ”Kommittén för modernare byggregler”, joka luovutti yli 600 -sivuisen loppumietintönsä joulukuussa 2019⁶⁸. Komitean ehdotusten päätavoitteena oli esittää ratkaisuja, joiden avulla rakentamisen säännöstö ja sen soveltaminen olisivat aiempaa ennakoitavampaa, joustavampaa ja yksinkertaisempaa. Komitean ehdotukset eivät ole saaneet juurikaan kannatusta Ruotsin Boverketin taholta⁶⁹. Valtiovarainministeriön alainen Boverket on Ruotsin rakentamisen, kaavoituksen ja asumisen viranomainen ja tuottaa muun muassa rakentamisen säännöksistä erilaisia ohjejulkaisuja ja ylläpitää Ruotsin kaavoitus- ja rakennuslain (PBL) tietopankkia. Komitean ehdotusten pohjalta on Boverketissa kuitenkin käynnistetty valmistelu, jolla pyritään selkeyttämään uudelleen rakentamisen (ombyggnad) säännöstöä. Myös palomääräysten tarkistustyö on vireillä. Komitea ehdotti myös laista poistettavaksi säännökset sertifioidusta asiantuntijasta ja valvontavastaavasta.

Valmistelutyön yhteydessä selvitettiin tarkemmin, olisiko Suomessa omaksuttavissa Ruotsissa vuonna 2014 voimaan tulleen niin sanotun ”Attefallshus” -säännöstön kaltaista, pienimuotoista täydennysrakentamista sallivaa järjestelyä.⁷⁰ Ruotsista saatujen kokemusten perusteella luovuttiin ajatuksesta, jossa korkeintaan 30 neliömetrin suuruisen lisärakennuksen, jota voisi käyttää

⁶⁸ Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat. Slutbetänkande av Kommittén för modernare byggregler. SOU 2019:68. Lauri Jääskeläinen: Modernare byggregler. Nordisk Administrativ Tidsskrift Vol 97, 2020.

⁶⁹ Boverket: Yttrande över betänkandet Modernare byggregler. 31.3.2020.

⁷⁰ Lauri Jääskeläinen: Friggebodista Attefall-taloihin. RY Rakennettu Ympäristö 3/2015 s. 17-19. Suomen Kuntaliitto: Pienimuotoisen täydennysrakentamisen ohjauksen kehittämisen peruskartoitus. 2019.

myös asumiseen, saisi rakentaa pientalotontille vastoin kaavamääräyksiä. Sen sijaan valmistelua jatkettiin niin, että muun kuin pysyvään asumiseen tarkoitetun rakennuksen voisi toteuttaa ilman lupamenettelyä, jos kohde on korkeintaan 30 neliometriä. Mutta silloinkin pitäisi noudattaa Ruotsin mallista poiketen kaava- ja muita määräyksiä.

Digitaalisuuden osalta mallia on saatu erityisesti Irlannista ja myös Virossa. Molemmissa maissa on luotu keskitetty valtakunnallinen rakentamisen tietojärjestelmä. Kokemukset ovat olleet erinomaisia. On päästy eroon kuntien vaihtelevista ja eri kehitystasolla olevista prosesseista. Tämä on tuonut merkittäviä hyötyjä rakentamisen ammattimaisille toimijoille.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5.1.1 Rakentamisen ohjaus ja lupajärjestelmä

Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuusarvioinnissa (2014) kiinnitettiin huomiota viranomaisvalvonnan epäselvään rooliin etenkin kertarakentajien (kertarakennuttajien) kannalta. Lupamenettelyn ja teknisen tarkastustoiminnan sekä säännösten soveltamisen osalta kuntien käytäntöjen todettiin vaihtelevan. Suuria eroja nähtiin valvonnan resurssien käytössä ja osaamisessa, kun rakennusvalvontatoimen koko vaihtelee yhden ja sadan henkilön välillä⁷¹.

Rakennusvalvonnan kehittämisen vaihtoehtoja selvitettiin maaliskuussa 2014 ympäristöministeriössä asetetun työryhmän toimesta. Työryhmän selvitys julkaistiin helmikuussa 2015. Selvityksessä käsitellään rakennusvalvontayksiköiden muodostumista sekä vapaaehtoisen yhteistyön että velvoittavan lainsäädännön pohjalta. Työryhmä katsoi, että rakennusvalvontatoimen organisointia koskevaa lainsäädäntömuutosta ei voida tehdä ilman, että samalla tehdään rakennusvalvonnan toimintaa koskevia tarpeellisia lainsäädäntömuutoksia (lupamenettely ja rakennustyön aikainen viranomaisvalvonta, erityismenettelyn laajempi käyttö, sanktiojärjestelmä, luvanvaraisuus ja rakentamishankkeiden vaativuusluokittelu)⁷².

Ympäristöministeriön raportti (2015) ei johtanut jatkovalmisteluun. Sen sijaan rakennusvalvonnan organisointi otettiin mukaan laaja-alaiseen maakuntauudistukseen. Sitten kariutuneen maakuntauudistusta koskeneen, maakuntien perustamista ynnä muuta koskeneen hallituksen esityksen mukaan maakunta olisi voinut hoitaa maakunnan alueen kaikkien kuntien kanssa tekemällään sopimuksella maakunnan hoidettaviksi siirretyt rakennusvalvonnan ja ympäristötoimen järjestämisen tehtävät, joiden hoitamiseen kunnat olisivat hoitaneet rahoituksen (HE 15/2017 vp). Järjestely olisi edellyttänyt maakunnan kaikkien kuntien yhteisymmärrystä.

Kuntaliiton toimesta selvitettiin vuosina 2014–2015 rakennusvalvonnan alueellistamisen hyötyjä ja haittoja. Projektin ohjausryhmässä oli mukana myös ympäristöministeriön edustus. Projektista laadittu raportti ilmestyi helmikuussa 2015⁷³. Raportissa peilattiin rakennusvalvonnan mahdollista alueellistamista ympäristöterveydenhuollon ja palo- ja pelastustoimen koko maata

⁷¹ Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013, s. 221-222. Ympäristöministeriö 2014.

⁷² Uusimuotoinen rakennusvalvontatoimi. Selvitys rakennusvalvontatoimen kehittämisen vaihtoehtoja. Ympäristöministeriön raportteja 9/2015.

⁷³ Jarno Parviainen: Rakennusvalvonnan alueellistaminen. Arvio hyödyistä ja haitoista. Suomen Kuntaliitto 2015.

kattaneisiin alueellistamisratkaisuihin. Niistä poiketen rakennusvalvonnalla todettiin olevan maankäyttöön kiinteästi liittyvä rooli kunnassa. Rakennusvalvonnan heijastevaikutuksia yhteistyöhön kunnan muiden toimialojen kanssa pidettiin huomattavina, eikä yhteistyön säilyttämiseksi kunnan eri toimijoiden ja alueellisen rakennusvalvonnan välillä kaikissa olosuhteissa ole esitetty varteenotettavia malleja. Rakennusvalvonnan suoritteet vaihtelevat merkittävästi talouden suhdanteiden mukaan toisin kuin ympäristöterveydenhuollossa ja palo- ja pelastustöissä. Rakennusvalvonta nähdään raportissa kunnan strategisena resurssina. Rakennusvalvonnan ja kaavoituksen saumaton ja yhteiseen näkemykseen perustuva yhteistyö on raportin mukaan edellytys kunnan maankäyttöä, kaupunkikuvaa ja rakentamista yleensä koskevien strategisten linjausten toteutumiselle. Tutkimuksessa ei löydetty konkreettisia malleja ratkaista kaavoituksen ja alueellisen rakennusvalvonnan välisiä haittoja. Erityisesti haittoja arvioitiin aiheutuvan pienissä ja keskisuurissa kunnissa⁷⁴.

Ympäristöministeriön uusimuotoista rakennusvalvontatoimintaa koskevassa selvityksessä (2015) on todettu, kuinka kuntien vapaaehtoisesta yhteistyöstä ja kuntaliitosten avulla syntyneistä isommista rakennusvalvontayksiköistä on saatu hyviä kokemuksia. Vuonna 2014 Suomessa toimi 23 kuntienvälistä vapaaehtoista yhteistyöaluetta rakennusvalvontapalvelujen tuottamiseksi. Näissä oli mukana yhteensä noin 62 kuntaa. Yhteistyöalueista useimmat on organisoitu vastuukunnan ympärille, jolloin vastuukunta tuottaa muiden yhteistoimintaan osallistuvien kuntien sopimuksessa määritellyt rakennusvalvonnan palvelut⁷⁵. Haittoiksi on nähty pitkälti samoja seikkoja, jotka nousevat esiin Parviaisen raportissa. Kunnan rakentamisen ja viranomaistoiminnan asiantuntijat voivat etäännyä kunnan muusta strategisesta hallinnosta. Ongelmia on voinut aiheuttaa myös mahdollisen osa-aikaisen asiantuntijapalvelupisteen sijaitseminen etäällä vastuukunnan muusta hallinnosta. Yhteislautakunnan huomattavan suuri jäsenmäärä saattaa lisätä hallinnon työmäärää ja heikentää lautakuntatyöskentelyn tehokkuutta. Samalla yhteistyön kustannukset lisääntyvät.

Kuntaliitto selvitti kyselytutkimuksen avulla viimeksi vuonna 2017 rakennusvalvonnan hallinnon nykytilaa. Mukana kysymyksiä ehdottamassa oli myös ympäristöministeriön edustaja. Raportti kyselystä ilmestyi vuonna 2018⁷⁶. Kyselyn vastaajista 157 edusti yksittäistä kuntaa, 17 edusti usean kunnan yhteistä toimielintä ja 4 kuntayhtymää. Vastanneiden kuntien väkiluku kattoi 79 prosenttia Manner-Suomen väestöstä. Ahvenanmaan kunnat eivät olleet mukana kyselyn kohdejoukossa. Noin 87 prosentissa kunnista rakennusvalvonta järjestettiin omassa kunnassa. Enemmistö vastaajista (87 prosenttia) ei nähnyt varteenotettavana vaihtoehtoa, jossa maakunta toimisi rakennusvalvonnan tehtävien järjestäjänä. Koko maan tasolla rakennusvalvonnan henkilöresurssit ovat säilyneet kutakuinkin samalla tasolla 2000-luvun alusta lähtien. Henkilöstöä vähennettiin useammassa yksikössä kuin sitä lisättiin. Ne yksiköt, joissa henkilöstöä oli lisätty, olivat pääsääntöisesti kuntia, joissa myös rakentamisen määrä oli samaan aikaan lisääntynyt. Rakennusvalvonnan toimintamenoista katettiin koko maassa 92 prosenttia taksan mukaisilla maksuilla. Kate vaihtelee kuitenkin voimakkaasti eri kokoisissa yksiköissä. Kyselyn vastausten perusteella rakennusvalvonnan yksiköissä tarvittaisiin koulutusta eniten juridiikasta sekä digitalisaatiosta ja sähköisistä järjestelmistä. Sähköinen asiointimahdollisuus oli käytössä vuonna 2017 lupa-asioissa enemmistössä kunnista.

⁷⁴ Parviainen: Rakennusvalvonnan alueellistaminen, s. 46–49.

⁷⁵ Uusimuotoinen rakennusvalvontatoimi, s. 17–18.

⁷⁶ Matti Sahlberg: Kuntien rakennusvalvonnan hallintokysely 2017. Suomen Kuntaliitto 2018.

Eduskunnan tarkastusvaliokunta julkisti mietintönsä rakennusten kosteus- ja homeongelmista 2.5.2013⁷⁷. Mietinnön pohjana on rakennusten kosteus- ja homeongelmia koskeva tutkimus⁷⁸. Tarkastusvaliokunta esitti toistakymmentä ehdotusta. Niistä ensimmäisessä ehdotetaan rakentamisen ohjauksen ja neuvonnan uudistamista. Valiokunta kiinnitti huomiota siihen, ettei rakentamishankkeeseen ryhtyvän toimilla tai kuntien viranomaisvalvonnalla ole kyetty ehkäisemään ennalta kosteus- ja homevaurioiden syntymistä tai korjausten epäonnistumisia. Mietintö ei sinänsä ota kantaa, miten julkinen rakennusvalvonta tulisi jatkossa järjestää.

Ympäristöministeriön toimeksiannosta Rakennustarkastusyhdistys RTY ry selvitti rakentamisen ohjausjärjestelmän toimivuutta vuonna 2013. Raportissa esitetään neljä päävaihtoehtoa rakennusvalvonnan järjestämiseksi, minkä lisäksi se sisältää toistakymmentä muuta kehittämissuositusta⁷⁹. Vaihtoehdossa 1 pysyttäydettäisiin nykyisessä järjestelmässä ja jätettäisiin odottamaan kuntarakenteen uudistumista. Vaihtoehto 2 rakentuisi kuntarakenteesta riippumattomiin, alueellisesti suurempiin rakennusvalvontayksiköihin yhdistämällä nykyisiä. Vaihtoehdossa 3 pysyttäydettäisiin lupahallinnon osalta nykyisessä kuntapohjaisessa järjestelmässä, mutta luotaisiin tekniseen tarkastukseen uusia toimintamalleja. Vaihtoehdossa 4 luotaisiin nykyistä laajalajaisempi julkisen rakennusvalvonnan malli, joka ottaisi kokonaisvastuuta hyvän rakennetun ympäristön kehittämisestä, ohjaamisesta ja valvonnasta.

Rakennusvalvonnan järjestämisen vaihtoehtoja on edellä kuvatuin tavoin selvitetty viimeisten kymmenen vuoden aikana monipuolisesti. Rakennusvalvonnan toimintakentässä on kolme pääelementtiä: kaavojen noudattamisen valvonta; lupien käsittelemisestä huolehtiminen, mihin liittyy neuvonta ja ohjaus; rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapidon ja hoidon valvominen osaltaan. Rakennustyönaikainen viranomaisvalvonta perustuu suhteutettuun valvontaan, jossa viranomaisen ottaa huomioon hankkeen vaativuuden sekä luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemuksen ja ammattitaidon sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennustoimintaa yleisen edun kannalta.

Kysymys siitä, mitä, kuinka paljon ja minne voi rakentaa, koskee elimellisesti alueidenkäytön ohjausta. Alueidenkäytön ohjaus on kunnan ja kuntalaisten itsehallinnon ydintä. Tilanne on toinen, kun tarkastellaan rakentamiselle asetettujen olennaisten teknisten vaatimusten täyttymistä. Kysymys on silloin valtakunnallisista rakentamismääräyksistä, jotka eivät sisällä kuntakohtaista vaihtelua ja poliittisen tarkoituksenmukaisuusharkinnan mahdollisuutta. Kuntien rakennusvalvontaa on eniten arvosteltu siitä, että valtakunnallisia rakentamismääräyksiä sovelletaan vaihtelevasti ja usein eri suuntiin eri kunnissa.

Myös tehdyt selvitykset osoittavat rakennusvalvonnan kiinteän yhteyden kunnan alueidenkäytön ohjaukseen. Puolet kunnista jää alle 6 000 asukkaan rajan, joka nykyisen lain mukaan määrittää velvoitteen kunnan omasta ja pätevistä kaavoittajasta. Rakennustarkastaja on pienissä kunnissa usein lähes ainoa kunnan palveluksessa oleva, jolla on asiantuntemusta ja myös hallintosäännössä annettua toimivaltaa ottaa kantaa alueidenkäyttöön ja rakentamisen sijoittamiseen liittyviin kysymyksiin.

⁷⁷ Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietintö 1/2013 vp.

⁷⁸ Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012, 18.10.2012.

⁷⁹ Lauri Jääskeläinen – Pekka Virkamäki: Rakentamisen ohjausjärjestelmän toimivuus. Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, 17.5.2013.

Kesän 2020 aikana avoimesti kommentoitavana ollut, rakennusvalvontaa ja lupajärjestelmää koskenut kysely perustui vaihtoehtoon, jossa rakennusvalvonta säilyisi nykyiseen tapaan peruskunnan tehtävänä. Kunnilla säilyisi mahdollisuus vapaaehtoisesti sopia kuntarajat ylittävistä yhteistyöstä. Kunta päättäisi itse, organisoiko se rakennusvalvonnan tavanomaisen tai vaativan tasoisena. Tämä jaottelu saisi merkitystä, kun arvioidaan, pystyykö kunta omin voimavaroin ottamaan kantaa valtakunnallisten, rakentamisen olennaisten teknisten vaatimusten täyttymiseen tavanomaista vaativamman tasoissa hankkeissa. Rakentamista tarkoittava lupapäätös tehtäisiin kuitenkin aina peruskunnassa, ellei kunta ole vapaaehtoisin järjestelyin sopinut yhteistyöstä toisen kunnan kanssa. Lupa, jota kutsuttaisiin rakentamisluvaksi, voisi luvanhakijan niin halutessa jakautua erikseen rakentamisen sijoittumisen harkintaan (sijoittamislupa) ja erikseen rakentamisen toteuttamisen harkintaan (toteuttamislupa). Olennaiset tekniset vaatimukset arvioidaisiin toteuttamisluvan yhteydessä. Tavanomaisen tason rakennusvalvonnan pitäisi hankkia lisäosaamista vaativamman tason osaamisen kunnasta toteuttamisen harkintaan hankkeissa, jotka ylittäisivät tavanomaisen teknisen vaatavuustason.

Kommentoitavana ollut ehdotus sisälsi luvanvaraisuuden osalta lupaa edellyttävien hankkeiden täsmentämistä ja lupakynnyksen nostamista. Rakennus-, korjaus- ja muutoshankkeiden moninaisuuden vuoksi jouduttaisiin luvanvaraisuutta kuitenkin edelleen määrittelemään osin myös joustavin oikeusohjein. Kunnan mahdollisuus vapauttaa rakennusjärjestyksessä luvanvaraisuudesta vähäisempiä hankkeita säilyisi. Pelkkä toteuttamislupa riittäisi sellaisille korjaus- ja muutostöille, joilla ei ole vaikutusta sijoittamisluvan edellytysten täyttymiseen.

Kyselyn tulosten perusteella vastaajien (571 kpl) enemmistö (55 prosenttia) suhtautui myönteisesti tai varovaisen myönteisesti ehdotettuihin uudistuksiin. Eniten myönteisiä vaikutuksia arvioitiin syntyvän prosessin nopeudesta, yhdenmukaisuudesta ja tasapuolisuudesta, selkeydestä ja läpinäkyvyydestä sekä yhteistyön voimistumisesta. Toisaalta varautuneempia kommentteja tuli osin samoista seikoista. Pelättiin myös epäselvyyksien siirtymistä uusiin kohtiin prosessia. Rakentamisluvan sijoittumisharkinnan mahdollisen erillisyyden toteuttamisharkinnasta arvioitiin pidentävän käsittelyaikoja ilman mainittavia hyötyjä. Myös epäroitiin, miten määritellään kaavoituksen ja rakennusvalvonnan rajapinta. Kysyttiin, onko saatavilla vaativan tasoisen viranomaisen tueksi lupapäätöksiin pienille tai keskikokoisille kunnille. Uudistuksen arvioitiin lisäävän kunnan rakennusvalvonnan resurssien ja osaamisen tarvetta. Yrityspuolelta todettiin, kuinka isoissa kaupungeissa ongelmana on lupien ylitarkka valvonta ja hitaus. Yksityishenkilön taholta lupaprosessin nopeutuminen nähtiin suojelunäkökulmien kannalta myös uhkana.

Kuntaliiton kommentissa todettiin pykäläluonnosten ja perustelutekstien perusteella vaikeaksi arvioida, miten erilaisten hankkeiden vaatavuus käytännössä määrittäisi ja minkälaisissa hankkeissa tavanomaisen tasoisen rakennusvalvonnan olisi turvaututtava vaativan tasoisen rakennusvalvonnan asiantuntijoihin. Kuntaliitto korosti, että jatkovalmistelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti siihen, ettei muutoksilla estetä tai vaikeuteta kuntalain mukaista yhteistyötä rakennusvalvonnan järjestämisessä. Eriävässä näkemyksessään (17.12.2020) Kuntaliitto katsoo esitetyn mallin tavoitteisiinsa nähden epätarkoituksenmukaiseksi sekä monimutkaiseksi. Vaihtoehtona Kuntaliitto esittää muun muassa ulkopuolisen tarkastuksen soveltamisen kehittämistä ja laajentamista. Kuntaliitto näkee, että ulkopuolinen tarkastus voitaisiin suorittaa yksityisten toimijoiden ohella erityisosaamista omaavan toisen rakennusvalvonnan toimesta. Kuntaliiton eriävässä mielipiteessä on muun muassa tuotu esiin ulkopuolisen tarkastuksen kehittämisen mahdollisuus.

5.1.2 Vastuut

Rakentamisen vastuista on tehty useampi konsulttiselvitys: Pöyry 2018 sekä Owal Group ja VTT 2020. Lisäksi Fountain Park järjesti kesällä 2020 verkkoavoriihen, jossa pyydettiin palautetta kolmesta eri pykälikkövaihtoehdosta vastuukysymyksen järjestämiseksi. Mikään vaihtoehto ei osoittautunut muita paremmaksi, joten eniten positiivisia kommentteja keränneistä elementeistä tehtiin niin sanottu hybridivaihtoa, jota Owal Group ja VTT selvityksessään peilasivat alkuperäisiin vaihtoehtoihin. Myös rakennusalan eräät tahot keskustelivat vastuista keskenään. Alan keskustelujen sekä Owal Goupin ja VTT:n selvityksen perusteella tehtiin jälleen uusi versio lausuntokierrosta varten.

5.1.3 Laki rakennusperinnön suojelemisesta

Valmistelussa on aiemmin ollut vaihtoehto, jossa täyden korvauksen sijaan valtio olisi ollut velvollinen suorittamaan rakennussuojelun johdosta omistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuullisen korvauksen. Vaihtoehto oli rakennusperintölain laajempaa muuttamista koskeneen esitysluonnoksen yhteydessä lausuntokierroksella kesällä 2020. Ehdotus perustui siihen, että rakennusperinnön suojelemisessa on kysymys sellaisista yleiseen etuun perustuvista omaisuus- ja rahajärjestelyistä, jotka eivät rinnastu lunastukseen. Suojelupäätökset ovat myös useimmiten joustavia siten, että jopa käyttötarkoituksen muutoksia on mahdollista toteuttaa suojelupäätöksen puitteissa ja tarvittaessa voidaan hakea poikkeamislupaa tai muuttaa suojelupäätöstä. Ehdotetun sääntelytavan arvioitiin mahdollistavan laajakokorajan vaihteluvälin huomioon ottamisen korvauksia määrättäessä siten, ettei korvausvelvollisuudesta muodostuisi rakennusperintölain soveltamiselle korkeaa kynnystä. Lausuntokierroksen perusteella kohtuullisen korvauksen käsite ei kuitenkaan, vaikka se on esiintynyt lainsäädännössä, ole käytännössä saanut itsenäistä merkitystä ja koettaisiin lunastuslain mukaisessa korvauksen määrittämisessä epäselvänä poikkeamisena täyden korvauksen käsitteestä. Muutoksen arvioitiin voivan myös vähentää suojeluhaluutta, vaikka toisaalta sitä pidettiin perusteltunakin rakennussuojelun luonteeseen nähden. Sääntelyn jatkovalmistelu siirrettiin nyt käsillä olevan esityksen yhteyteen. Jatkovalmistelussa päädyttiin esittämään täyden korvauksen pysyttämistä rakennusperintölaissa siten, että korvauksen perusteita kuitenkin täsmennettäisiin ja avattaisiin.

5.1.4 Rakennuksen vähähiilisyys

Valmistelussa on arvioitu erilaisten vaihtoehtojen ohjaustoimien vaikutuksia ja soveltuvuutta rakennusten kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen. Sääntelykeinojen vaihtoehtoina tutkittiin ympäristöministeriön vuonna 2016 käynnistämässä ja Bionova Oy:n toteuttamassa selvityshankkeessa alun perin kuutta eri mallia: ministeriö julkaisee menettelytavan ja siihen liittyvän päästötietokannan, joiden avulla kasvihuonekaasupäästöt voidaan raportoida yhteismitallisesti (1), julkiset hankkeet määrätään ilmoitusvelvollisiksi kasvihuonekaasupäästöjen suhteen (2), kunnat liittävät tontinluovutukseen kasvihuonekaasupäästöihin liittyviä ehtoja (3), julkisrahoitteisiin hankkeisiin liitetään kannustimia tai ehtoja (4), kunnat ottavat kaavoituksessa huomioon kasvihuonekaasupäästöt ja asettavat kasvihuonekaasuperusteisia kaavamääräyksiä (5) sekä kansallisella tasolla otetaan käyttöön menettelytapa, jonka avulla materiaaleihin ja käyttöön liittyvät päästöt otetaan huomioon kokonaisuutena (6). Selvitysraportissa⁸⁰ päädyttiin suosittelemaan Suomen tilanteeseen parhaiten sopivimmaksi vaihtoehdoksi raja-arvo-ohjausta.

⁸⁰ Bionova, 2017. Tiekartta rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen huomioimiseksi rakentamisen ohjauksessa.

Vaihtoehtojen selvittämistä jatkettiin Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n toimesta⁸¹ tutkien raja-arvo-ohjauksen rinnalla viittä eri vaihtoehtoa: julkisin varoin toteutettavalle uudis- ja korjausrakentamiselle asetettava kasvihuonekaasupäästöjen ilmoitusvelvollisuus (1), kiinteistöveroasta annettava alennus, jos uudisrakennuksen tai korjauksen kasvihuonekaasupäästö alittaa annetun raja-arvon (2), rakennuslupamaksusta annettava alennus, jos rakentamisen kasvihuonekaasupäästö alittaa annetun raja-arvon (3), lisärakennusoikeus, jos kasvihuonekaasupäästö alittaa annetun raja-arvon (4) sekä uudis- ja korjausrakentamiselle asetetaan kansallisella tasolla kasvihuonekaasupäästöjen ilmoitusvelvollisuus ilman raja-arvoja (5). Vaihtoehtojen 1–2 vaikutuksia päästöjen vähentämiseen on vaikea arvioida tarkasti, koska ne liittyisivät oleellisesti kuntien omaan verokertymään, ja voisivat vaihdella kuntien taloustilanteen mukaan paikkakunnittain ja vuosittain. Vaihtoehdossa 3 päästösäästöjä ei syntyisi, koska lisärakennusoikeuden toteuttaminen nostaisi päästöjä. Jos lisärakennusoikeus ohjautuisi tilankäytön tehostamiseen ja järjeistämiseen, tämä voisi hieman alentaa päästöjä sellaisissa rakennustyypeissä, joissa tämänkaltaisella ohjauksella olisi taloudellista merkitystä (esimerkiksi toimistot ja liiketilat). Toisaalta käyttäjätarpeiden mukaisesti mitoitetuissa rakennuksissa (esimerkiksi sairaalat, koulut, päiväkodit ja vastaavat) lisärakennusoikeus ei houkuttelisi vähähiilisempiin ratkaisuihin, joten ohjauksella ei olisi suoraa vaikuttavuutta. Ohjausvaihtoehto 5 olisi puhdasta informaatio-ohjausta, jonka vaikutuksia rakentamisen kokonaisuuteen on niin ikään vaikea arvioida. Näistä syistä raportissa päädyttiin suosittelemaan raja-arvoihin perustuvaa säädösohjausta, kuten Hollannissa, Tanskassa ja Ruotsissa on päädytty tekemään.

Edellä mainittujen selvitysten lisäksi raja-arvo-ohjaukseen perustuva säädösohjaus tunnistettiin toimivaksi ja vaikuttavaksi ohjauskeinoksi myös laajassa kansainvälisessä vertailussa, jossa vertailtiin yli 100 erilaista lakisäätettä tai vapaaehtoista ohjauskeinoa⁸².

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 lisäksi Saksan, Englannin, Alankomaiden, Irlannin Tasavallan ja Slovenian osalta.

Ruotsi

⁸¹ Häkkinen ja Vares, 2018. Rakennusten khk-päästöjen ohjauksen vaikutusten arviointi, VTT Technology 324.

⁸² Bionova, 2018. The embodied carbon review: Embodied carbon reduction in 100+ regulations and rating systems globally.

Ruotsin maankäyttö- ja rakennuslaki, Plan- och bygglag (PBL), on vuodelta 2010. Lakia täydentää asetus, Plan- och byggförordning, PBF). Rakentamismääräykset sisältyvät keskusvirastona 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 ohjetyypistä 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 värityksen tai julkisivumateriaalin vaihtaminen tai muu rakennuksen ulkoasuun merkittävästi vaikuttava muutos ovat vaatineet rakennusluvan (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 määriteltyjen 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 detailjakaavassa 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. Rakennuslupiin 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 työnaikainen 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 määräysapparaatin. 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 byggförordning) mukaan vastuu rakennustyön toteutuksen osalta siitä, että rakennuttaja (byggherren) täyttää lain mukaiset velvoitteensa. Vastuu sisältää lupaprosessin, työnaikaisen 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 laiminlyönteihin. Laissa (PBL) on oma säännöstönsä sanktiomaksuista (sanktionsavgifter)⁸³. 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.

Norja

⁸³ Lauri Jääskeläinen: Sanktioinnin tehostaminen rakennusvalvonnassa. Esiselvitys 4.4.2011. Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.

Norjan sekä maankäytön suunnittelua että rakentamista koskeva laki, Lov om planlegging og byggesaksbehandling, pbl, on vuodelta 2008. Norjan aluetason suunnittelujärjestelmä on Ruotsia perinpohjaisempi. Vähintään kerran vaalikaudessa tulee alueellisen suunnitteluviranomaisen laatia seudullinen suunnittelustrategia (regional planstrategi) yhdessä kuntien, valtion ja muiden kysymykseen tulevien instituutioiden kanssa (pbl 7–8 luku). Norjassa kunnat voivat vapaasti tehdä ylikunnallista yhteistyötä kaikkien kaavamuotojen osalta (pbl 9 luku). Jos tällaista yhteistyötä on käynnistetty, voivat siihen osallistuneet kunnat enemmistöpäätöksellä pyytää, että alueellinen suunnitteluviranomainen ottaa tehtäväkseen tällaisen ylikunnallisen ”vapaaehtoisen” kaavayhteistyön. Yleiskaava on Norjassa nimeltänsä kuntakaava, kommuneplan. Kuntakaavassa pitää ottaa huomioon sekä kansalliset että seudulliset intressit. Detaljikaavan nimi on Norjassa reguleringsplan.

Myös yksityisillä on oikeus tehdä kaavan laatimista tarkoittava aloite ja saada se tehokkaasti kunnan käsittelyyn (pbl § 12–3). Kunnan tulee ratkaista, johtaako aloite kaavoitusprosessiin vai ei, kolmessa kuukaudessa. Ratkaisussa tulee myös esittää vaihtoehtoja alueen kaavoittamiseksi (pbl § 12–11). Samoin Ruotsin laki tuntee menettelyn, jossa periaatteessa kuka tahansa voi pyytää kunnalta kannanottoa, ryhtyykö kunta jonkin yksittäisen hankkeen osalta kaavaprosessiin vai ei (PBL 5 luku, planbeskedet). Ruotsissa kunnan tulee antaa kaavoituspyyntöön kirjallinen vastaus neljässä kuukaudessa.

Norjan Lov om planlegging og byggesaksbehandling, pbl) luku 20 määrittelee, minkälaisiin rakentamistoimenpiteisiin sovelletaan rakentamismääräyksiä. Laki antaa soveltamisalasta määräyksenantovaltuuden. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift TEK17) täsmentää eri rakentamistoimenpiteiden osalta, mitkä määräykset mitäänkin koskevat. TEK17 on tullut voimaan 1.7.2017 ja korvaa vuoden 2010 TEK:n. TEK17:n soveltamisen tueksi on julkaistu yli 400-sivuinen opas. Rajoitettu soveltamisala koskee mm. maatalouden tuotantorakennuksia, yksiasuntoisia lomarakennuksia, opiskelija-asuntoloita sekä määräaikaisia rakennuksia. Luvanvaraisuutta helpotettiin viimeksi 1.7.2015 voimaan tulleilla säädösmuutoksilla. Muun muassa julkisivumuutokset, jotka eivät muuta rakennuksen luonnetta, vapautettiin luvanvaraisuudesta, ellei kaavamääräyksillä toisin osoiteta. Samoin ilman lupaa saa rakentaa aina 50 neliometriin asti autotallin tai vastaavan pienehkön rakennuksen jopa yhden metrin päähän naapurin rajasta. Harjan enimmäiskorkeus on 4 metriä. Rakennus ei saa olla tarkoitettu pysyvään oleskeluun tai asumiseen. Ruotsin kaltaista yhtä laajaa mahdollisuutta säätää luvanvaraisuudesta kuntakohtaisesti kaavoilla lievempään tai tiukempaan suuntaan ei ole. Rakennuksen sisäpuoliset remontit ovat lupaa edellyttämättömiä, lukuun ottamatta esim. kantavan rakenteen tai palo-osastoinnin muutosta. Tulisijan asentaminen tai muutos ei vaadi rakennusvalvonnan lupaa myöskään. Sen sijaan taloteknisen installaation asentaminen tai muutos vaatii luvan, samoin asunnon jakaminen tai asuntojen yhdistäminen.

Luvanvaraisen kohteen käyttötarkoituksen muutos on normaalisti luvanvaraista ja rakentamismääräyksiä sovelletaan. Jos yksittäisen asumisyksikön puitteissa tehdään käyttötarkoituksenmuutos, on määräysten soveltamisalaa rajattu.

Norjassa kunnilla, esimerkiksi Ruotsista poiketen, on laajempaa harkintavaltaa siltä osin, miten rakennustyönaikaista valvontaa viranomaisten taholta hoidetaan. Katselmuksia ja tarkastuksia voidaan tehdä halutussa laajuudessa, ja vielä viisi vuotta rakennuksen valmistumisen jälkeen. Suomesta ja Ruotsista poiketen tulee kunnan laatia strategia, miten valvontaa suoritetaan, mihin siinä keskitytään, keiden kanssa tehdään yhteistyötä ja niin edelleen. Vuosittain laaditaan raportti, miten valvontaa on tehty ja miten strategia on toteutunut. Norjan 1990-luvulla kehittämää systeemiä yritysten luokittelusta on vuosien varrella modifioitu. Mutta edelleen rakennusalan yrityksillä on mahdollisuus hakea keskitettyä, luokitteeluun perustuvaa hyväksyntää, joka on voimassa kolme vuotta kerrallaan. Hyväksyntä, jota hallinnoi valtiollinen Direktoratet for

byggkvalitet (entinen Statens bygningstekniske etat), voi kattaa yrityksen vastuullisia toteuttajia tai vastuullisia valvoja. Vuoden 2016 lopussa hyväksytyjä yrityksiä oli 13 750 kappaletta. Keskitetty hyväksyntä kattaa hyväksyntäalueen (godkjenningsområde). Suunnittelutehtävät on jaettu kolmeen hankeluokkaan. Lähtökohtana on, että hankkeissa vaaditaan normaalisti aina vastuulliset toimijat lähtien hakijasta ulottuen riippumattomaan kolmannen osapuolen valvojaan. Vastuulliset tahot (ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende) vastaavat rakentamista koskevan lainsäädännön noudattamisesta. Omatoimiraikentaja voi tietyin ehdoin saada poikkeuksen. Vastuullisilta suunnittelijoilta ja toteuttajilta vaaditaan dokumentointia laadun varmistamiseksi. Erona Suomeen ja Ruotsiin on, että pienempiä hankkeita lukuun ottamatta on rakennusluvan hakijana vastuullinen yritys. Laissa on erikseen määritelty ne hankkeet, joissa hakijana voi olla luonnollinen henkilö. Kunnat voivat itse määrittellä lain rajoissa vapautuksia vastuullisesta hakijayrityksestä. Norjassa kuntia on paljon, ja monet niistä ovat asukasluvultaan pieniä. Kuntien lukumäärä on asukasluvultaan Suomea pienemmässä Norjassa 356. Hallinnollisia läänejä (fylken) on 11. Väestön määrä on Norjassa kasvussa.

Direktoratet for byggkvalitet seuraa vuosittain kuntien rakennusvalvonnan toimintaa ja tekee myös erilliselvityksiä liittyen rakentamisen laatuksymyksiin. Muun muassa, vuoden 2016 lopulla valmistui konsultin toimesta selvitys riippumattoman kolmannen osapuolen valvonnan tehokkuudesta ja toimivuudesta. Vaikka lopputuloksena arvioitiin säännösten olevan kutakuinkin tasapainossa kustannusten ja tehokkuuden kannalta, oli eräänä havaintona, että riippumaton kolmannen osapuolen valvonta tapahtuu toisinaan liian myöhäisessä vaiheessa. Valvonta muuttuu tällöin pikemminkin jo tehdyn työn dokumentoinniksi⁸⁴.

Tanska

Tanskan maankäytön suunnittelujärjestelmä uudistettiin samalla kun toteutettiin laaja hallinto- ja kuntarakenteen muutos vuonna 2007. Tanskassa on perinteisesti omat erilliset lait kaavoitusta ja rakentamista varten. Lov om planløgning (planloven, kaavoituslaki) päivitettiin hallintoreformin yhteydessä 2007. Aiempi kolmiportainen kaavoitusjärjestelmä – valtakunnallinen, maakunnallinen ja kunnallinen – muuttui pääosin kaksitasoiseksi. Viisi aluetta korvasivat maakuntahallinnon. Maakunnille aiemmin kuuluneet kaavoitustehtävät siirrettiin valtaosin uusille suurkunnille. Samalla kuitenkin lisättiin valtion roolia huolehtia kansallisista intresseistä⁸⁵. Tanskan ympäristöministeriön tulee vaalikausittain parlamenttivaalien jälkeen laatia raportti kaavoituksen kansallisista suuntaviivoista. Erityisasemassa on Kööpenhaminan metropolialue, jonka kaavoituksen ohjaus on tiukemmin ministeriön ohjauksessa (planloven, 2c luku). Ympäristöministeriölle kuuluu yleinen veto-oikeus kuntatasolla tehtäviin kaavapäätöksiin. Samoin naapurikunnat voivat vastustaa kaavoja, jotka eivät noudata kansallisen tason linjauksia.

Jokainen Tanskan 98 kunnasta on lain mukaan velvollinen laatimaan kuntakohtaisen kaavan (kommuneplan), joka osoittaa maankäytön päälinjat 12 vuodeksi eteenpäin (planloven 4 luku). Suurempia hankkeita varten tulee laatia yksityiskohtaisempi kaava (lokalplan, planloven 5 luku). Lokalplan ei saa olla ristiriidassa kansallisten intressien eikä kommuneplanin kanssa. Laki sisältää yksityiskohtaisen luettelon seikoista, joista tulee lokalplanissa määrätä. Muun muassa rakennusten laajuus ja ”design” sekä asumisen tiheys kuuluvat yksityiskohtaisessa kaavassa määrättäviin seikkoihin. Kuulemisvaihe ehdotuksesta on vähintään 8 viikon mittainen. Koska Tanskassa, kuten ei Norjassakaan, ole erillistä hallinnollista tuomioistuinjärjestelmää, on

⁸⁴ Direktoratet for byggkvalitet: Årsrapport 2016: Gode bygg for et godt samfunn.

⁸⁵ Ilari Hovila: Maankäytön valtion ohjaus metropolialueella. Yhdyskuntasuunnittelu 2016:3 s. 11–25.

kaavapäätökseen tyytymättömän ensin käännettävä riippumattoman valituslautakunnan puoleen (Natur- og miljøklagen □ vnet). Sen päätöksestä voi jatkaa siviilituomioistuimeen. Valitusinstanssit tutkivat vain kaavapäätöksen laillisuuteen liittyviä kysymyksiä. Kaavan sisältö on poliittiseen harkintaan kuuluva ja osa demokraattista päätöksentekoa.

Tanskan maantieteellinen maa-ala on jaettu vyöhykkeisiin (zoner). Vyöhykkeitä on kolme: kaupunkivyöhykkeet (byzoner), kesäasuntovyöhykkeet (sommerhusområder) ja maaseutovyöhykkeet (landzoner). Kaupunki- ja kesäasuntovyöhykkeisiin kuuluvat alueet on määritelty laissa (planloven 7 luku). Muut alueet kuuluvat maaseutovyöhykkeeseen.

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. Bygningsreglementet 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. Suojelutuihin 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.

BR18 on siirtänyt kuntien viranomaisille kuuluneen teknisen tarkastuksen sertifioituille toimijoille. Sertifioitujen tarkastajien tehtävänä on varmistaa, että palo- ja konstruktio määräykset täyttyvät. Muiden teknisten määräysten osalta kuuluu rakennushankkeeseen ryhtyvälle dokumentein osoittaa, että määräyksiä on noudatettu. Kuntien tehtävänä on 10 prosentissa kohteista pistokokein tarkastaa, että dokumentointi on hoidettu. Tekniset määräykset kattavat yhteensä 21 erilaista kokonaisuutta.

Rakentamista tarkoittavat hakemukset pitää lain mukaan toimittaa sähköisinä. Vain poikkeuksellisesti, jos kunta arvioi hakijan kykenemättömäksi toimittamaan hakemusta sähköisenä, voi hakemuksen jättää kirjallisena tai tarvittaessa jopa suullisesti. Toisin kuin planning permit, joka on hakijalle maksuton, peritään rakennusluvasta taksan mukainen maksu. Taksa perustuu lupakäsittelyyn kuluneeseen työaikaan ja vaihtelee siis sen mukaan, kuinka ripeästi hakemus on käsitelty. Vaikka arkkitehtuuria, kaupunkikuvaa ja soveltumista ympäristöön on arvioitu jo planning permit -vaiheessa, tulee myös rakennusluvan yhteydessä varmistua siitä, että hanke ulkomuodoltansa saavuttaa lähiympäristön kanssa hyvän kokonaisvaikutelman.

Kesäasuntojen käytöstä ja luvanvaraisuudesta on erityissäännöksiä kaavoituslaissa. Lukuun ottamatta lyhytaikaista lomailua, on kesäasuntojen käyttö yöpymiseen kielletty 1.10.–31.3. välisenä ajanjaksona. Poikkeuksena ovat muun muassa alun perin pysyvään asumiseen rakennetut

rakennukset, jotka sittemmin ovat tulleet kuulumaan osaksi kesäasuntovyöhykettä. Samoin eläkeläiselle kuuluu henkilökohtainen oikeus käyttää kesäasuntoa pysyvään asumiseen, jos hän on omistanut rakennuksen vähintään kahdeksan vuoden ajan. Tällöin ei myöskään käyttötarkoituksen muutoslupaa edellytetä. Oikeus pysyvään asuinkäyttöön siirtyy eläkeläisen kuoleman jälkeen hänen puolisolonsa tai muulla läheiselle.

Luvanvaraisen rakennushankkeen käyttöönotto edellyttää kunnan viranomaisen hyväksyntää. Rakennuslaki sisältää lukuisia säännöksiä, miten toimitaan säännösten rikkomustilanteissa. Sakkorangaistus säädetään seuraamukseksi lukuisista rikkomuksista. Laki antaa myös delegoivallan ministeriölle säätää sanktioluonteisista toimenpiteistä tarkemmin.

Rakennusvirhevakuutuksesta säädetään rakennuslain 4 A luvussa. Täsmentäviä säännöksiä annetaan asetuksessa vuodelta 2007. Asetusta on lukuisia kertoja muutettu. Rakennusvirhevakuutuksen voimassaoloaika on 10 vuotta. Uima-altaat, terassit, leikkipaikat, autotallit, vajat ja alle 10 neliön suuruiset rakennelmat jäävät pakollisen vakuutuksen ulkopuolelle. Asetuksen liitteessä on luetteloitu tyypillisiä sekä virhevakuutuksesta korvattavia että korvattavuuden ulkopuolelle jääviä tilanteita. Korvattavuuden piirissä mainitaan muun muassa sokkelin kosteusvauriot, kantavien rakenteiden vauriot ja näkyvät sienivauriot. Ulkopuolelle jäävistä virheistä mainitaan muun muassa vähäiset, vailla rakenteellista vaikutusta olevat vauriot sokkelissa, lyhytikäisten elastisten saumojen uusimistarpeet ja puhtaasti kosmeettiset viat.

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.

Maankäytön suunnittelu on nelitasoista. Kansallisen tason strategia laaditaan 12 vuodeksi. Tärkeällä sijalla on varmistaa kestävä kehityksen tavoitteet maanlaajuisesti. Strategian laatimisesta vastaa National Planning Agency (NPA). NPA ottaa myös kantaa maakuntatason suunnitelmiin sekä pakollisiin koko kunnan käsittäviin yleiskaavoihin. Jos NPA ei reagoi kunnan strategiseen yleiskaavaehdotukseen neljässä viikossa, jatkuu ehdotuksen prosessointi kunnassa. Myös lopullinen ehdotus tulee lähettää NPA:lle, jolla on jälleen 4 viikkoa aikaa vahvistaa yleiskaava. Myös detaljikaavaehdotus tulee lähettää NPA:lle kommentoitavaksi. NPA:lla on 3 viikkoa aikaa reagoida. Jos kommentteja ei NPA:lta tule, ja detaljikaavaehdotus on muutoinkin käynyt läpi lakisäateisen vuorovaikutusprosessin, on kunnalla yksi vuosi aikaa julkaista kaava ja saattaa se lopullisesti voimaan. Erikseen on vielä säädetty ympäristövaikutusten arvioinnista, joka voidaan joko kytkeä osaksi kaavaprosessia, tai hoitaa omana erillisenä prosessina.

NPA:ta vastaava toimija rakentamisen kysymyksissä on 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. Lisensoijana 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 detailjikaavan 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.

Saksa

Saksan liittotasavalta (82 miljoonaa asukasta) koostuu kuudestatoista osavaltiosta. Osavaltioilla on suhteellisen laajaa itsenäistä lainsäädäntövaltaa omine parlamentteineen. Maankäytön suunnittelusta säädellään kuitenkin liittotasavaltakohtaisesti: Baugesetzbuch (BauGB). Rakentamista säädellään osavaltiokohtaisesti. Eri osavaltioiden rakentamisen säädösten yhtenäistämiseksi on olemassa ns. mallirakennusjärjestys, Musterbauordnung für die Länder der Bundesrepublik Deutschland, MBO. Osavaltioilla on omat ”rakennusjärjestyksensä”, joita kutsutaan joko nimellä Bauordnung (BauO) tai Landesbauordnung (LBO).

BauGB perityttyä vuodelta 1960, siis ajalta ennen Saksojen yhdistymistä. Muutoksia siihen on luonnollisesti vuosien saatossa tehty, mutta ei lainkaan sillä intensiteetillä mihin esimerkiksi Suomessa on totuttu.

BauGB on eräänlainen yleinen kaavoituslaki, ”runkolaki”. Se käsittää kaavajärjestelmän kunta- ja seutukuntatasolla (osa). Valtakunnan ja osavaltion tasolle on oma lainsäädäntö. BauGB sisältää myös kiinteistöoikeudellisia säädöksiä sekä säädöksiä kaupunkisaneerauksesta. Berliiniä ja Hampuria varten on omia erityissäännöksiä ja -vapauksia järjestää muun muassa toimivaltaa toisin kuin BauGB muutoin säättää.

BauGB jakaantuu neljään päälukuun (Kapitel). Luvut sisältävät lukuisia osia (Teil). Pykälät juoksevat katkeamattomasti, viimeisen pykälän numero on 249. Osa pykälistä on jo rauennut, ja jonkin verran on väliin aakkostettuja lisäpykälä (Suomen tapaan).

Bundesraumordnung valtuuttaa antamaan valtakunnantason suuntaviivoja. Valtakunnan ja osavaltioiden välistä suhdetta reformoitiin vuonna 2006. Osavaltion tasoisen suunnittelu kulkee nimellä Landesplanung. Landesraumordnung säättää siitä (ROG 2008). Eri osavaltioissa on variaatiota, miten osavaltiotasoinen suunnittelu tapahtuu ja on organisoitu. Eri ministeriöillä on oma roolinsa tässä moniportaisessa hierarkiassa, mutta pääosa valmistelusta tapahtuu kuntien

toimesta. Viime vuosina työhön on tuotu uusia strategisen tason elementtejä, joilla pyritään vastaamaan muuttuviin tilanteisiin.

Valtakunnan tason ja kuntakaavojen väliin asettuu vielä seutusuunnittelu, Regionalplanung. Joissakin osavaltioissa on perustettu erillisiä kuntaliittoja seutusuunnittelua varten, toisissa taas osavaltio itse huolehtii seutusuunnittelusta.

Flächennutzungsplan, jota kutsutaan myös termillä Vorbereitender Bauleitplan (valmisteleva rakentamiskaava) vastaa lähinnä Suomen yleiskaavatasoa. Valtakunnantason suuntaviivat ja osavaltiotason Landesplanung on otettava huomioon, samoin kuntien yhdessä laatimat seutusuunnitelmat, Regionalplanung. Kunnan hyväksymä Flächennutzungsplan alistetaan ylemmän viranomaisen vahvistettavaksi.

Asemakaava on nimeltänsä Bebauungsplan. Se on luonteeltaan sitovasti rakentamista ohjaava rakentamiskaava. BauGB sisältää pitkän yksityiskohtaisen säännöksen, mitä seikkoja rakentamiskaavassa tulee ottaa huomioon. Kohtia on lähes 30. Valtuusto päättää rakentamiskaavasta, joka saa eräänlaisen kunnallisen asetuksen (Satzung) statuksen. Se on siis normi, toisin kuin Suomessa missä asemakaavaa pidetään nykyään luonteeltaan hallintopäätöksenä. Tietyissä tilanteissa (kun yleiskaavaa ei ole) tulee rakentamiskaava alistaa vahvistettavaksi.

BauGB tuntee kaavoitussopimukset (Städtebaulicher Vertrag) sekä tietyissä tapauksissa yksityisen toimesta laaditun ”hanke- ja liittymissuunnitelman” (Vorhaben- und Erschließungsplan). Tällaiset suunnitelmat ovat määräaikaisia (7 vuotta).

Rakennusvalvonta kuuluu lain mukaan valtiolle. Usein viranomaisena (Bauaufsichtsbehörde, aikaisemmin tunnettu nimellä Baupolizei) toimivat delegoinnin kautta kuntien viranomaiset, mutta vain keskisuurissa ja suurissa kaupungeissa. Hierarkisesti on kolmentasoisia rakennusvalvontaviranomaisia: alimman piirikuntatason; läänintason sekä osavaltion ministeriötason viranomaisia. Käytännön työ tapahtuu piirikuntatasolla.

Rakennusvalvontahenkilöstölle on asetettu pätevyysvaatimuksia: joko insinöörin, arkkitehdin tai tuomarin. Myös kokemusta edellytetään.

Saksalainen erikoisuus, Prüflingenieur, on viime vuosina menettänyt merkitystään, kun tämän riippumattoman ulkopuolisen tarkastusinsinöörijärjestelmän käyttöä on vaatimustasolla vähennetty. Prüflingenieur-järjestelmä syntyi täydentämään julkista rakennusvalvontaa varmistettaessa rakennusten vakautta (statiikkaa) ja on varhainen esimerkki teknisen tarkastuksen osittaisesta yksityistämisestä. Järjestelmää on kritisoitu liian kalliina. Kustannukset kolmannen osapuolen tarkastusinsinöörin käytöstä ovat keskimäärin yhden prosentin luokkaa laskettuna rakennuskustannuksista. Riippumaton tarkastusinsinööri kantaa myös vastuun tarkastamastaan kohteesta. Brandenburgin osavaltio ainoana edellyttää edelleen kattavasti Prüflingenieurin käyttöä. Osavaltion tarkastusinsinöörien toimesta on selvitetty toiminnan vaikuttavuutta. Selvityksen mukaan yhden euron tarkastuspanoksella on vältetty keskimäärin viiden euron edestä virheitä ja niiden korjauskuluja.

MBO jakaa rakennuskohteet viiteen luokkaan. Luokat ovat seuraavat:

1. Korkeintaan 7 metriä korkeat erilliskorkeat (freistehende), joissa on enintään kaksi ”käyttöyksikköä” (esimerkiksi asuntoa) ja joiden pinta-ala on enintään 400 neliometriä ja erilliset maa- ja metsätalousrakennukset;

2. Korkeintaan 7 metriä korkeat rakennukset (esimerkiksi kytketyt), joissa on enintään kaksi ”käyttöyksikköä” ja yhteenlaskettu pinta-ala on enintään 400 neliometriä;
3. Muut enintään 7 metriä korkeat rakennukset;
4. Enintään 13 metriä korkeat rakennukset, joissa yhdenkään ”käyttöyksikön” pinta-ala ei ylitä 400 neliometriä; ja
5. Muut rakennukset, mukaan luettuna maanalaiset.

Edelleen on luokiteltu erityiskohteita, kuten laitteita, toimistorakennuksia, kokoontumisrakennuksia, sairaaloita, päiväkoteja, retkeilyalueita, liikkuvia rakennuksia ja varastoja. Luettelot ovat perusteellisia.

Perusvastuu on kohdennettu hankkeeseen ryhtyvälle (Bauherr) ja hänen määräysvallassaan (”in Rahmen ihres Wirkungskreises”) oleville muille toimijoille (kuten suunnittelijoille). Bauleiter vastaa löyhästi Suomen vastaavaa työnjohtajaa, mutta tehtäväkenttä vaikuttaa laajemmalta. Bauleiterilta vaaditaan osaamista ja kokemusta. Samoin suunnittelijoilta. Myös hankkeessa olevista yrityksistä (esim. urakoitsijoista) on MBO:ssa säännös, jossa yritykset veloitetaan noudattamaan määräyksiä ja osoittamaan kelpoisuutensa tehtävästä suoriutumiseen.

Luvanvaraisuus on määritelty hyvin kasuistisesti ja erikseen lueteltu ne toimenpiteet, jotka eivät lupaa edellytä. Muutokset, mukaan luettuna käyttötarkoituksmuutokset, on MBO 62 §:n mukaan pitkälti vapautettu luvanvaraisuudesta. Ne eivät kuitenkaan saa sotia mm. asemakaavaa vastaan ja muitakin reunaehtoja löytyy. Sitä paitsi, osavaltio voi säätää asiasta toisin. Kun lupa vaaditaan, tulee rakennusvalvonnan tarkastaa, että suunnitelmat täyttävät määräykset. Vaadittavien dokumenttien määrä on kunnioitettavan suuri. Jos muiden viranomaisten lausuntoja ja kannanottoja tarvitaan, on näillä aikaa yksi kuukausi esittää huomautuksensa. Lupaviranomaisen tulee tarvittaessa varata myös naapureille mahdollisuus näkökohtien esittämiseen. Jos naapureita on yli 20, voidaan kuuleminen hoitaa julkisella kuulutuksella.

Objektplaner vastaa lähinnä Suomen pääsuunnittelijaa. Termiä ei ole kuitenkaan määritelty MBO:ssa. Objektplaner on eräänlainen koko projektin ylivalvoja toimeksiantajan (Bauherr) lukuun. Kiintoisa on Saksassa edelleen käytössä oleva HOAI, Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, eli käytännössä konsulttien palkkiotaksa. EU on vuonna 2015 käynnistänyt virallisen prosessin HOAI:ta vastaan. Saksalaiset itse ovat sitä mieltä, että HOAI vastaa sellaiseen myös EU:n vaatimuksia palvelujen vapaasta tarjoamisesta ja ammatinharjoittamisen oikeudesta, koska HOAI:n avulla voidaan taata hyvä kuluttajansuoja.

Rakentamismääräysten rikkomustilanteissa näyttäytyy perusero esimerkiksi suomalaisen järjestelmään siinä, että pääsuunnittelijalla (arkkitehdilla), joka sitoutuu toimeksiantoon ja ottaa vastatakseen hankkeen kokonaisuudesta (Objektplaner, terminologia on kuitenkin hiukan häilyvää) on melko ankaraa sekä siviilioikeudellista että julkisoikeudellista vastuuta. Viime kädessä vastuu voi johtaa rikosoikeudellisiin seuraamuksiin. Saksan oikeusjärjestelmän jaottelu tunnistaa erikseen arkkitehti- ja insinöörioikeuden (Architekten- und Ingenieursrecht). Ei juuri ole Saksassakaan toista niin sanotun vapaan ammatin harjoittamisen ammattikuntaa, jonka toimintaa säänneltäisiin yhtä tarkasti. Hiukan sama koskee, mutta ei yhtä ankarasti ja tarkasti, Bauleiteria (vastaavaa työnjohtajaa). Käytännössä pääsuunnittelija ottaa usein sopimusteitse vastatakseen seikoista, jotka BauGB:n ja osavaltioiden ”rakennusjärjestysten”, Bauordnung, perusteella muutoin kuuluisivat Bauleiterille. Osavaltiokohtaisia eroavuuksia kuitenkin on.

Suunnittelijoihin ja työnjohtajiin voidaan kohdistaa sekä hallinnollisia, rikosoikeudellisia ja vahingonkorvauksellisia sanktioita. Esimerkiksi työsuojelurikkomuksissa sanktiot ovat usein rikosoikeudellisia, samaan tapaan kuin Suomessa. Rikosoikeudelliset seuraamukset ja vahingonkorvaukset käsitellään yleisissä tuomioistuimissa. Hallintotuomioistuinjärjestelmä on kolmiportainen (Bundesverwaltungsgericht, Oberverwaltungsgerichte, Verwaltungsgerichte).

Viranomaisilla (Bauaufsichtsbehörde) on käytössään hallinnollisia sanktioita. Mallirakennusjärjestyksen (Musterbauordnung, MBO) neljännen luvun mukaan ensin kehoitetaan (anordnen), ja jos sen enempää suulliset kuin kirjalliset määräykset eivät tehoa, voidaan rakennustyömaa sinetöidä ja kuljetuttaa työmaalla käytettyjä rakennustarvikkeita ja koneita hallinnolliseen säilöön. Viime kädessä voidaan viranomaisen toimesta hävittää (purkaa) tehtyjä rakenteita.

Sakoista määrätään tarkemmin osavaltiokohtaisissa rakennusjärjestyksissä (BauO). Rakennusjärjestyksissä luetellaan kasuistisesti niitä lain- ja määräyksenvastaisia toimenpiteitä (sekä laiminlyöntejä), joista sakkoa voidaan langettaa. Esimerkiksi Hessenin osavaltion BauO sisältää yli 100 erilaista sanktioitua viittauskohtaa. Sakon määrä vaihtelee suuresti. Bayerin BauO asettaa enimmäissakon määräksi miljoonan, kun taas Hessenin BauO:n mukaan enimmäismäärä on joko 500 000 tai 50 000 euroa. Sakkoa määrättäessä tulee ottaa huomioon valtakunnalliset linjaukset (Bussgeldkatalog). Valtakunnallisten linjausten pohjalta antavat osavaltiot vielä omat sakkotaulukkonsa. Taulukot ovat hyvin yksityiskohtaisia. Esimerkiksi Hessenin osavaltion taulukon mukaan, jos poikkeaa myönnetystä luvasta, on sakon määrä 100–1 000 kuution suuruisessa kohteessa 1 500–10 000 euroa. Hallinnollisten määräysten rikkomuksista (Ordnungswidrigkeiten) on olemassa oma erityinen lakinsa, Gesetz über Ordnungswidrigkeiten, OWiG). Laki koskee kaikkia liittotasavallan ja osavaltiotason hallinnollisten määräysten (esim. liikennemääräysten) rikkomuksia ja sisältää yleisiä muun muassa menettelyä koskevia säännöksiä. Geldbussen (sakon) määräksi on tässä liittovaltion laissa määritelty vähintään 5 ja enintään 1 000 euroa, ellei lailla toisin ole säädetty. Rakentamisrikkomuksissa määrät ovat toisin sanoen aivan toista luokkaa.

Rakennusvalvontaviranomaisilla (Bauaufsichtsbehörde) on näin ollen käytössään melko laaja sakotusoikeus. Toimivalta näyttäisi vaihtelevan siitä riippuen, minkä tason viranomaisesta on kysymys. Sakkolapun (Bussgeldbescheid) saaneella on kaksi viikkoa aikaa protestoida ja riitauttaa asia viime kädessä tuomioistuimeen.

Englanti ja Wales

Englannin ja Walesin nykysysteemin juuret ovat 1980-luvun lainsäädännössä. Vuonna 1980 hyväksytty Local Government, Planning and Land Act mahdollisti muun muassa yksityiset kehitysyhtiöt. Jatkumo on ollut loogista ja perua Englannin pitkälti yksityisen kaupunkirakentamisen perinteestä. Teollisen vallankumouksen synnyttämät epäkohdat johtivat muun muassa terveydenhoidon ja -lainsäädännön reformeihin, mutta Manner-Euroopan kaltaista kaavoituslainsäädäntöä ei koskaan omaksuttu⁸⁶. Maankäytön suunnittelu on perustunut lähinnä maanvuokrausta koskeviin sääntöihin ja erilaisiin palstoituslakeihin. Toiminta on ollut koko ajan hankelähtöistä. Varsinaista kaavoitetun maan reserviä ei ole. Sitä mukaa kun hankkeet aktualisoituvat, niiden edellytykset harkitaan osin valtakunnallisten, osin seudullisten mutta pääosin paikallisten strategioiden ja linjausten pohjalta.

⁸⁶ Pertti Maisala: Englanti ja toisenlaisen kaavoitusjärjestelmän kehittyminen. Yhdyskuntasuunnittelu 2014:1 s. 69-90.

Housing and Planning Act on vuodelta 2016. Lakia on muutettu lukuisia kertoja. Laki käsittää säännökset asuntojen rakentamisen edistämisestä, sosiaalisesta asuntotuotannosta ja maankäytön suunnittelusta. Yleispiirteinen suunnittelu on korvautunut strategisen tason linjauksiin. Suur-Lontoo on eri asemassa. Paikallisella tasolla laaditaan kehitysohjelmia (development scheme). Valtiovallalla on rajoitetut mahdollisuudet puuttua paikallistason kehityssuunnitelmiin. Englanti on jaettu yhdeksään alueeseen (regions), joiden merkitys on kuitenkin viime vuosien lainsäädäntöuudistusten myötä vähentynyt. Osa alueista on organisoitu kreivikuntiin (county), osa muodostaa taas oman itsenäisen paikallistason hallinnollisen yksikön (unitary authorities), joita on 55. Yhteensä eri tavalla organisoituja paikallisyhteisöjä on noin 350.

Kun rakentamishanke aktualisoituu, tulee ensin selvittää, tarvitaanko siihen planning permission (hankelupa). Planning permission –prosessilta on vapautettu tietyntyyppiset hankkeet. On kahdentyyppistä vapautusta: permitted development rights ja community rights. Esimerkiksi teollisuuden rakennukset ja varastot ovat tietyin edellytyksin hankelupamenettelyn ulkopuolella (permitted development rights), samoin osa mainoslaitteista ja rakennusten purkaminen. Purkamisen edellyttää kuitenkin etukäiteistä yhteydenottoa paikallisviranomaiseen, mutta ei varsinaista planning permission -prosessia. Community rights -kategoriaan kuuluvat hankkeet, joiden arvioidaan hyödyntävän paikallisyhteisöä ja joita yhteisö tukee. Hankelupaa varten on sähköinen hakualusta. Naapurustoa ja muita tahoja kuullaan ja informoidaan. Planning permission on maksullinen.

Ensimmäinen valtakunnallinen rakennuslaki, Building Act, on vasta vuodelta 1984. Sitä ennen rakentamismääräykset olivat osin paikallisia ja historiallisia. Lain perusteella on annettu yksityiskohtaisia valtakunnallisia rakentamismääräyksiä. Nykyiset määräykset (Building regulations) ovat pääosin peräisin vuodelta 2010. Niitä kuitenkin uudistetaan paloittain. Rakentamismääräysten osia on kaikkiaan 16. Jokaista osaa täydennetään ei-sitovalla ohjeistuksella (approved documents). Kun rakentamismääräyksiä uudistetaan, eivät uudet määräykset yleensä vaikuta takautuvasti. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee kuitenkin aina huolehtia, ettei rakennus muutu määräyksiin suhteutettuna aiempaa huonommaksi. Harkinnan mukaan voidaan myös edellyttää, että korjaus- ja muutostöiden kohteena olevaa rakennusta parannetaan tietyissä rajoissa, ottaen huomioon uusien määräysten vaatimustaso.

Vuoden 1984 Building Act otti käyttöön kunnallisen rakennusvalvonnan vaihtoehtona yksityisen tarkastustoiminnan (Approved Inspector). Rakennuttaja voi valita, kääntyykö hän julkisen vai yksityisen valvonnan puoleen. Valtuutuksen (hyväksynnän) saanut yksityinen approved inspector voi olla joko luonnollinen henkilö tai yritys. Yksityisen tarkastajan toimivalta ei ulotu yhtä pitkälle kuin viranomaisena toimivan julkisen. Jos approved inspector arvioi, ettei työn toteutus vastaa voimassa olevia rakentamismääräyksiä, ei hänellä ole valtuuksia hyväksyä työtä (final certificate) vaan hänen tulee informoida puutteista julkiselle rakennusvalvonnalle. Julkisen valvonnan tehtävänä on sen jälkeen ryhtyä tarvittaviin oikaiseviin toimenpiteisiin. Approved inspector -statusta ja rekisteröintiä on haettu Rakennusteollisuuden Neuvostolta (Construction Industry Council, CIC). Maaliskuussa 2014 hyväksynnän hakeminen siirrettiin ministeriön päätöksellä CIC:n alaorganisaatiolle, CICAIR Limited. Hyväksyntä on voimassa viisi vuotta kerrallaan. Hyväksynnän saaneella valvojalla tulee olla pakollinen vastuuvakuutus.

Jos asiakas päätyy valitsemaan yksityisen valvonnan, kääntyy rakennuttaja yhdessä valitsemansa tarkastajan kanssa paikallisen rakennusvalvontaviranomaisen puoleen toimittamalla hanketta koskevan ilmoituksen, initial notice. Paikallisen viranomaisen tehtävänä on ottaa ilmoitus vastaan ja todeta, että vastuu rakentamismääräysten noudattamisesta ja sen osoittamisesta kuuluu hankkeessa yksityiselle toimijalle.

Yksityisiä, valtuutettuja tarkastajia varten on yksityiskohtaiset määräykset. Nykyiset määräykset ovat vuodelta 2010.

Prosesseja sujuvoittamaan tarkoitettuna systeeminä on myös otettu käyttöön Competent Person Scheme (CPS). Järjestelmä toimii siten, että yksityinen asiantuntija tai organisaatio voi hakeutua CPS:n piiriin, mikäli täyttää vaadittavan kompetenssin. CPS-statuksen saanut voi itse hyväksyä (self-certify) tekemänsä työn. Järjestelmän piiriin kuuluvat lämmöneristyksen parantaminen ja vastaavat eristystyöt, kaasuasennukset ja eräät lvi-työt, kaikki asuntojen sähköasennukset, ikkunaremontit ja katon katteiden uudistukset (lukuun ottamatta aurinkopaneeleita).

Yksityinen ja julkinen rakennustarkastus ovat kilpailuasetelmassa. Sen jälkeen, kun yksityisen tarkastuksen maksut aikanaan vapautettiin, on rakennusvalvonnasta perittävillä maksuilla tietty rooli, kun asiakas valitsee yksityisen tai julkisen tarkastuksen välillä. Julkista rakennusvalvontaa edustava organisaatio LABC (Local Authority Building Control) kritisoi hintakilpailua ja syyttää yksityisiä approved inspector -toimijoita siitä, että asiakkaille ei riittävästi informoida, kuinka julkinen valvonta tutkii tarkkaan myös suunnitelmat ennen niiden toteuttamista. LABC on teettänyt tutkimuksen Wolverhamptonin yliopiston kanssa julkisen rakennusvalvonnan tuottamasta lisäarvosta. LABC esittää tutkimukseen viitaten, että jokainen julkiseen rakennustarkastukseen käytetty punta tuottaa asiakkaalle 700 punnan hyödyn. Tutkimus suoritettiin siten, että 42 kunnassa (vastaa 13 prosenttia kaikista) LABC:n jäsenet kirjasivat kolmen viikon ajan (maalis-huhtikuu 2017) kaikki suunnitelmista havaitsemansa virheet ja puutteet. Tätä tilastollista puolta täydennettiin puhelinhaastatteluilla. Tulokseksi saatiin, että 85 prosentissa läpikäydyistä suunnitelmista löytyi vähintään 1 virheellisyys⁸⁷.

Grenfell-tornitalon tulipalo 14.6.2017 on aiheuttanut itsetutkistelua ja keskustelua rakennusvalvonnan tilanteesta. Puolueettoman, Dame Judith Hackittin johtaman arviointiryhmän raportti tulipalosta julkaistiin joulukuussa 2017 (18.12.2017). Raportissa arvioidaan yksityistetyn rakennusvalvonnan johtaneen potentiaalsiin intressikonflikteihin developpaajien ja tarkastajien välillä. Hackitt myös toteaa, ettei paperille kirjatut käytännöt kaikilta osin toteudu. Esiintyy houkutusta säästää kustannuksissa. Hackitt on ilmaissut kokeneensa suorastaan järkytyksen joistakin alalla vallinneista käytännöistä, mitä tulee korkeiden ja muiden vaativien rakennusten vaatimiin erityisvaatimuksiin, joista ei välitetä. Hän myös kritisoi määräysapparaattia siitä, että sinänsä selvät määräykset on kuormitettu valtavalla määrällä erilaisia ohjaavia dokumentteja, jotka ovat loppujen lopuksi epäselviä ja alttiita tulkinnoille.

Rakennusalan eri järjestöt ovat voittopuolisesti antaneet tunnustusta Hackittin johtopäätöksille. Vaikuttaakin ilmeiseltä, että tulipalo ja siitä edelleen jatkuvat selvitykset tulevat johtamaan säädösten muutoksiin Englannissa ja Walesissa.

Alankomaat

Jos Englannissa ollaan tilanteessa, jossa joudutaan hieman kriittisesti arvioimaan yksityistetyn rakennusvalvonnan toimivuutta, on vuorostaan Hollanti toteuttamassa rakennusvalvonnan teknisen tarkastuksen yksityistämisen. Erona on, ettei Hollantiin ole tulossa kahta kilpailevaa, julkisen sektorin ja yksityissektorin, tarkastusjärjestelmää.

Toteutumassa on myös maankäytön suunnittelujärjestelmän reformi. Parlamentin molemmat kamarit ovat jo hyväksyneet uudistuksen päälinjat. Uuden lain, Environment and Planning Act,

⁸⁷ LABC: The contribution and value of LABC's plan assessments. Lychgate Projects Ltd. 2017.

on määrä korvata 15 erillislakia, joukossa mm. vesilaki, maankäyttölaki ja kriisilaki. Voimaantulon aikatauluksi on kaavailtu vuotta 2021. Päälähtökohtina on koota hajanaista sääntelyä, edistää kestäväää kehitystä (muun muassa. tuulivoiman hyväksikäyttöä) ja nopeuttaa päätöksentekoa. Harmonisointia EU-säädöksiin parannetaan. Hankkeisiin luodaan yhden luukun malli ("one-stop-shop"). Hankkeeseen ryhtyvä toimittaa sähköisesti hakemuksensa joko kuntaan tai provinssiin. Hanke prosessoidaan jommallakummalla tasolla ja siitä tehdään yksi päätös. Hanketta varten vaadittavien selvitysten määrää karsitaan ja hyödynnetään kertaalleen jo laadittuja selvityksiä. Hallinnollisen taakan vähentäminen on keskeinen tavoite⁸⁸.

Tällä hetkellä Hollannin julkinen hallinto jaetaan tavallisesti neljään tasoon: valtakunnallinen, provinssit, kunnat ja vesiviranomaiset. Provinssit saavat keskushallinnolta rahoitusta toteuttaakseen ja ylläpitääkseen luonnonsuojelualueita, pyöräilyreittejä, julkista liikennettä sekä erilaisia kulttuuriaktiviteetteja. Jokaisella provinssilla (12 kappaletta) on vaaleilla neljän vuoden välein valittu parlamentti. Kuntien lukumäärä on 388. Maankäytön suunnittelua ohjataan valtakunnallisella strategialla. Provinssien tehtävänä on keskittyä alueen erityisintresseihin, kuten maisemaan, urbanisaatioon ja viheralueiden säilyttämiseen. Kunnat vastaavat yksityiskohtaisesta kaavoituksesta. Maankäytön suunnittelu perustuu zoning-ajatteluun. Hollanti on kaiken kaikkiaan tarkkaan järjestäytynyt yhteiskunta. Regulaatiota tarvitaan jo luonnonolosuhteiden vuoksi. Maapinta-alasta noin puolet on merestä vallattua ja sen kuivana pitäminen edellyttää tarkkaan suunniteltua pumppaustekniikkaa ja jatkuvaa silmälläpitoa. Rationaalista suunnittelua edustavat mm. Vinex-politiikka. Kriisiytynyttä asuntotilannetta lähdettiin ratkomaan 1980–90 -luvun vaihteessa osoittamalla laajoja alueita olemassa olevien urbaanien alueiden laitamille massiivista uutta asuinrakentamista varten. Vastapainoksi luotiin 2000-luvun alussa "Groene Hart" -ohjelma, jolla keskushallinto rajoittaa suurten kaupunkien ympärysten viheralueita rakentamiselta.

Hollannin rakennusvalvontauudistuksen taustalla on ollut yleinen tyytymättömyys rakentamisen laatutasoon. Lainsäädännöllisenä kehikkona on Housing Act, joka tuli voimaan vuonna 1992. Lakia on muutettu osin perusteellisesti muun muassa vuonna 2003. Housing Act on yleislaki, joka sisältää perussäännökset niin asumisen tukijärjestelmästä, rakentamisen luvista ja prosesseista kuin olemassa olevasta rakennuskannasta. Rakentamisen teknisiä vaatimuksia koskee samoin vuonna 2003 ajanmukaistettu Building Decree. Building Decree luopui yksityiskohtaisista ja tarkoista, mittalukuihin perustuvista rakentamismääräyksistä ja siirtyi enemmän toiminnallisiin ja tavoitteellisiin määräyksiin. Rakentamismääräykset on viimeksi uusittu vuonna 2012.

Todistustaakka on käännetty niin että epäilyssä virhetilanteessa urakoitsijan tulee pystyä osoittamaan, että suorituksen laatu vastaa sovittua. Rakentamisen työnaikainen tarkastus hoidetaan jatkossa kokonaan yksityisten, sertifioitujen toimijoiden avulla. Paikallishallinto valvoo tarkastajien pätevyyttä. Olennaisessa roolissa on riippumaton tarkastaja (independent surveyor, Kwakiteitsborger), joka on viranomaisen (tai sertifioitun organisaation) hyväksymä. Jos toteutus ei vastaa määräyksiä, on julkisen vallan tehtävänä reagoida puutteisiin.

Irlannin tasavalta

Irlannin tasavaltaa koskeva rakentamisen lainsäädäntö on kaiken kaikkiaan nuorta. Julkinen rakennusvalvonta käynnistyi varsinaisesti vasta 1.6.1992. Rakentamisen sijoittumista on säädelty jo sitä ennen, Planning and Development Acts. Nykyään kuntien tehtävänä on kuuden vuoden

⁸⁸ Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Explanatory Memorandum. Environment and Planning Act 23.3.2016.

välein laatia koko kuntaa koskeva strategisen tason kaava, Development Plan. Strategisia kysymyksiä tarkastellaan myös seudullisesti laadittavilla suunnitelmilla ja guidelines, joissa on mukana valtakunnan tason tavoitteita. Rakentamisen sijoittuminen harkitaan planning permission -prosessissa, josta huolehtii kunta. Kun planning application tulee hakemuksena vireille, tulee siitä kuuluttaa paikallislehdessä ja asettaa hakemuksen tarkoittamalle suunnittelualueelle ilmoitus. Vireille tulleista hakemuksista laaditaan viranomaisten toimesta viikoittain luettelot, jotka löytyvät muun muassa yleisistä kirjastoista. Kuka tahansa voi kahdeksan viikon nähtävillä oloajan puitteissa tehdä hakemuksesta muistutuksen. Muistutuksen tekeminen maksaa 20 euroa. Vain muistutuksen tehneellä on mahdollisuus valittaa. Hallituksen asettama Board Pleanala -niminen riippumaton elin ottaa kantaa valituksiin.

Jos planning permission saadaan eikä siitä ole valitettu, voi neljän viikon kuluttua tehdä suunnitellusta rakentamisesta ilmoituksen (commencement notice). Velvollisuudesta osallistua infrastruktuurista kunnalle aiheutuviin kustannuksiin säädetään erikseen. Development Contribution Scheme tuntee kaksi maksuluokkaa. Maksut ovat melko huomattavia, pyöreästi 10 000:n euron luokkaa yhtä kerrostaloasuntoa kohti.

Itse rakentamista koskevia normeja on sisällöllisesti uudistettu viime vuosina. Työ on vielä osittain kesken. Technical Guidance Documents, TGD:t, sisältävät yksityiskohtaisia teknisiä vähimmäismääräyksiä. Rakennusvalvontasysteemi muutettiin perusteellisesti vuonna 2014. Taustalla olivat vuosien 2003–2008 ylikuumentuneet markkinat, jotka johtivat kiinteistöcuplaan ja totaaliseen romahdukseen. Kun esim. vuonna 2006 Irlannissa valmistui yli 90 000 uutta asuntoa, oli luku vuonna 2010 enää 13 000. Ylikuumentuneessa tilanteessa rakentamisen ja erityisesti asutosuunnittelun ja -rakentamisen taso ei aina vastannut edes kohtuullisia odotuksia. Toteutukset poikkesivat usein normeista ilman että asiaan puututtiin. Uudistuksen keskeinen idea on pakottaa kytkemään hankkeeseen alusta saakka pätevät ja kelpoiset toimijat. Suunnittelijoiden ja työn toteutuksesta vastaavien tulee olla järjestäytyneitä ja sertifioituja. Alan järjestöt on valtuutettu toimimaan sertifiointiorganisaatioina. Tällä hetkellä löytyy kolme valtuutuksen saanutta insinöörien ja arkkitehtien organisaatiota, jotka myöntävät vuodeksi kerrallaan sertifiointeja. Kaikki viranomaiselle toimitettava aineisto pitää olla käyty läpi sertifioidun asiantuntijan toimesta ja ainoastaan sertifioitu asiantuntija voi määrämuotoisesti vakuuttaa, että suunnittelu noudattaa voimassa olevia määräyksiä ja myös toteutus vastaa niitä. Myös rakennustyöstä vastaavan tulee olla pätevä.

Erikseen on säädetty paloturvallisuutta ja esteettömyyttä koskevista sertifikaateista, jotka tulee esittää viranomaiselle ennen töiden käynnistymistä. Myös niiden osalta käytetään erikseen tehtävään sertifioituja asiantuntijoita, jotka vakuuttavat palo- ja esteettömyyskysymysten olevan hoidettu määräysten edellyttämällä tavalla.

Viranomaisten toiminta perustuu lähes yksinomaan sertifioituihin yksityisen sektorin toimijoihin. Virhetilanteissa voidaan kääntyä myös sertifiointin suorittaneen organisaation puoleen korvausvaatimuksin. Viranomaisella on käytettävissään omia sanktioita, ja viime kädessä asia vietään rikosasiaan tuomioistuimeen. Työnaikaisesta valvonnasta vastaavat ensisijaisesti yksityiset sertifioidut tarkastajat. Viranomainen suorittaa lähinnä pistokokeenomaisia työmaatarkastuksia noin kymmenessä prosentissa kohteissa, jotka on etukäteen arvioitu riskillisimmiksi. Järjestelmään liittyy myös loppusuoralla oleva hanke valtakunnallisesta sähköisestä alustasta, Building Control Management Project. Urakoitsijoiden valtakunnallinen rekisteröinti on koettu tilannetta parantavaksi. Rekisteröinnillä voidaan alalta karsia epäpäteviä toimijoita.

Slovenia

Slovenian maankäytön suunnittelun ja rakentamisen lainsäädännön uudistus saatiin päätökseen vuonna 2019. On kolme eri lakia, joista yksi koskee maankäytön suunnittelua, toinen rakentamista ja kolmas arkkitehtien ja insinöörien pätevyyksiä ja rekisteröintiä. Ehdotus, jonka mukaan pieniin rakentamisrikkeisiin ei enää puututtaisi, kun 20 vuotta on kulunut, ei toteutunut. Jälkikäteiseltä hyväksymiseltä perittäisiin erityinen maksu. Sen sijaan mahdollisuuksia laillisesti puuttua kertaalleen jo luvan saaneeseen hankkeeseen, joka on toteutettu luvan mukaisesti, on rajoitettu ajallisesti. Työmaalla tehtäviä tarkastuksia on korvattu omavalvonta-tyyppisellä menettelyllä, josta on suorat yhteydet rakenteilla olevaan valtakunnalliseen sähköiseen tietojärjestelmään. Kahtiajako valtiollisen ja kunnallisen rakennustarkastuksen välillä on säilytetty. Valtio hoitaa suurempia projekteja ja kunnat vastaavat pienemmistä. Kuntien lukumäärä on 212. Väliaikaiset ja muut vähäisemmät rakennelmat vapautetaan luvanvaraisuudesta. Uutena mahdollisuutena tulee ennakkollinen lupa, jonka on määrä helpottaa prosesseja.

Uudessa lainsäädännössä erotetaan sijoittumisharkinta teknisestä tarkastuksesta. Vähäiset rakentamistoimenpiteet vapautetaan luvanvaraisuudesta. Arkkitehdeille ja insinööreille on omat erilliset määräykset. Molemmilla on omat kamarinsa, jotka hoitavat rekisteröintiä ja valvovat rekisteriin kuuluvien ammatillista toimintaa.

Kaavoitus koetaan Sloveniassa vaativaksi ja hitaaksi. Tilannetta yritetään parantaa paremmalla integroinnilla; mm. ympäristövaikutusten arviointi otetaan mukaan niin varhain kuin mahdollista. Samoin rakennussuojelukysymykset pyritään hoitamaan ripeästi nopeuttamalla viranomaisten välistä lausuntomenettelyä. Kaksinkertaista teknistä tarkastusta pidetään tarpeettomana. Teknistä tarkastusta yksinkertaistetaan rakennustyyppien kautta. Yksityinen tekninen tarkastus säädetään pakolliseksi. Käyttööntovaiheessa riittäisi useimmiten rakentajan (builder) ja pääsuunnittelijan (architect) ilmoitus kohteen valmistumisesta.

Jatkossa on myös mahdollista hankkia ennakkollinen lupapäätös, joka sitoo kaksi vuotta. Lisensoituja (chartered) insinöörejä on Sloveniassa noin kolme tuhatta, ja vastaavasti lisensoituja arkkitehteja n. 1 100. Uudistuva lainsäädäntö tuo myös uudistuvat rakentamismääräykset. Rakennuskohteen olennaisille vaatimuksille (perusvaatimuksille) valmistellaan jokaiselle oma määräysosionsa. Slovenian parlamentti on kiinnittänyt erityistä huomiota liikkumisesteettömyyden parantamiseen. Rakennustuotteiden osalta koetaan tarpeelliseksi saada täytettyä kuilu, jotta vaatimuksia voidaan esittää tuotteiden oikealle käytölle ja asentamiselle.

5.2.2 Vähähiilinen rakentaminen

Rakennusten vähähiilisyyden säädösohjaus on jo käytössä Hollannissa, Ranskassa ja Ruotsissa. Norja ja Tanska kehittävät parhaillaan vastaavaa säädösohjausta, ja rakentamisesta vastaavat pohjoismaiset ministerit ovat sopineet tähän liittyvän säädöskehityksen harmonisoinnista. Hollannin sääntely perustuu rakennuksen ympäristövaikutuksille asetettuun raja-arvoon, jota rakennukset eivät saa ylittää. Ranskan lainsäädäntö perustuu asteittain tiukennettaville rakennusten hiilijalanjäljen rajoituksille sekä uusiutuvien rakennusmateriaalien käytön lisäämiseen. Ruotsin ilmastaselvitys sisältää aluksi rakennuksen elinkaaren alkua koskevan raportointivelvoitteen, joka laajentuisi vuodesta 2027 eteenpäin rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvo-ohjaukseksi. Tanskassa sääntely alkaisi vuoden 2023 alusta suoraan raja-arvosääntelyllä. Näitä raja-arvoja tulnaisiin tiukentamaan muutaman vuoden välein. Norjassa asetus rakennusten hiilijalanjäljen sääntelyksi on suunniteltu tulevan voimaan vuoden 2022 aikana. Ainakin Islanti ja Viro suunnittelevat rakennusten hiilijalanjäljen ohjausta.

5.2.3 Muutoksenhaku

Muutoksenhausta ja valitusoikeuksista päätetään kansallisesti, mutta sille on kuitenkin kansainvälisistä sopimuksista johtuvia rajoja. Tästä näkökulmasta tärkeitä sopimuksia ovat YK:n kansainvälisistä sopimuksista johtuvia rajoja. Tästä näkökulmasta tärkeitä sopimuksia ovat YK:n kansalaisoikeuksia ja poliittisia oikeuksia koskeva kansainvälinen yleissopimus (KP-sopimus, SopS 8/1976), Euroopan neuvoston ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi tehty yleissopimus (SopS 19/1990), YK:n Euroopan talouskomission tiedonsaantia, yleisön osallistumisoikeutta sekä muutoksenhaku- ja vireillepano-oikeutta koskeva yleissopimus, niin sanottu. Århusin sopimus (SopS 122/2004). Århusin sopimus on Suomessa saatettu voimaan lailla (767/2004) ja tasavallan presidentin asetuksella (866/2004). Suomen nykyisen lainsäädännön on katsottu täyttävän sopimuksen määräykset.

Århusin sopimus rakentuu kolmen pilarin varaan, jotka koskevat ympäristötiedon saatavuutta, oikeutta osallistua sekä oikeutta päästä tuomioistuimeen. Sopimuksen mukaan asianosaisilla pitää olla oikeus saada asiansa käsiteltyä tuomioistuimessa tai muussa laillisesti perustetussa riippumattomassa ja puolueettomassa elimessä. Sopimuksessa käsitellään myös järjestöjen osallistumisoikeuksia.

6 Lausuntopalaute

Lausunnonantajat kiinnittivät huomiota taloudellisten vaikutusten puuttumiseen, joka osaltaan näkyi lausunnoissa. Oikeusministeriö kiinnitti launnossaan huomiota hallituksen esityksen hyvin laajaan ja asiaan vihkiytymättömälle vaikeasti hahmottuvaan kokonaisuuteen ja katsoi, että esimerkiksi rakentamista koskevien säännösten erottaminen omaksi kokonaisuudekseen saattaisi edesauttaa sääntelykokonaisuuksien sekä osallisten, menettelyjen ja muutoksenhaun kokonaisuutta.

Rakentamisen ohjaus

Esitetään rakentamisen ohjausta koskevan yleisen oikeusohjeen kohdentamista viranomaistahon lisäksi suunnittelusta ja toteutuksesta vastaaviin tahoihin.

Rakennuksen vähähiilisyys ja linkaari

Purkumateriaalien hyödyntämisen edistäminen esityksen mukaisella selvityksellä koetaan lausunnoissa pääasiassa kannatettavaksi asiaksi. Osa lausunnonantajista esitti kuitenkin huolensa selvitysvelvollisuudesta aiheutuvasta lisätyöstä ja hankkeen kustannusten noususta ja korosti, ettei yksittäisellä kotitaloudella olisi todellista mahdollisuutta ja osaamista selvityksen tekoon. Eritoten kuntien lausunnoissa korostui huoli uusista ydintehtäviin liittymättömistä velvoitteista rakennusvalvonnalle. Toisaalta myös selvitystä tukevia kuntia sisältyi lausunnonantajiin. Esityksen perusteluissa on tuotu esille, että kotitalouksia ja rakennusvalvontoja sitova selvitysvelvoite on jo nykyisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55.2 §:n mukaisesti voimassa.

Muutamissa lausunnoissa kyseenalaistetaan selvityksen kiertotaloudelle tuottamat hyödyt, vaikka materiaalien kierron edistäminen sinänsä koetaan tärkeäksi. Kiertotalouden edistämiseen toivotaan esityksessä tehokkaampaa, systemaattisempaa ja kokonaisvaltaisempaa tarkastelua. Lisäksi kytkentä uudelleenikäytön edistämiseen digitaalisten tietokantojen kautta ei näytä avautuneen riittävän hyvin esityksestä. Muutamissa lausunnoissa nostettiin esille rakennustuotteiden sisämarkkinoita ohjaava sääntely ja siihen liittyvä purettujen rakennusosien uudelleenikäytön haasteellisuus ja esteet.

Jatkovalmistelussa toivottiin harkintaa soveltamisalaan erityisesti kotitalouksien ja pienten hankkeiden osalta. Muutamissa lausunnoissa korostettiin, että tulevassa tulisi myös säilyttää tavalla tai toisella soveltamisalan rajausta (...), jollei jätteen määrä ole vähäinen). Osassa lausuntoja esitettiin, että selvitysvelvoitteen tulisi kohdistua tulevassa sääntelyssä ainoastaan ammatimaisiin toiminnan harjoittajiin. Lisäksi on esitetty harkittavaksi, josko selvitysvelvoite olisi ainoastaan yksivaiheinen eli kohdistuisi ainoastaan toteutuneisiin tietoihin. Pykälän jatkovalmistelussa tarkastellaan uudelleen myös esitettyjen vaatimusten yksityiskohtaisuutta ja pykälän otsikointia, jotka yksittäisissä lausunnoissa nostettiin esille.

Lakiin esitetty uusi olennainen tekninen vaatimus rakennuksen vähähiilisyydestä koetaan pääosassa lausuntoja tärkeänä ja tarpeellisena työkaluna ilmastonmuutoksen torjunnassa. Suurin osa lausuntopalautteesta kohdistui lain nojalla annettavaan rakennuksen ilmastaselvitystä koskevaan asetukseen, ei niinkään lausuttavana olleen lain sisältöön.

Pääosa lausunnonantajista suhtautui myönteisesti uuteen rakennuksen vähähiilisyyden olennaiseen tekniseen vaatimukseen ja ilmastaselvityksen laatimiseen rakentamislupavaiheessa. Muutamissa lausunnoissa tuotiin esille, että uudisrakentamisen yksityiskohtaisen sääntelyn sijaan suurimmat vaikutukset vähähiilisyyden edistämiseen saavutettaisiin pikemminkin olemassa olevan kiinteistökannan käyttöä tehostamalla sekä sen teknisiä ominaisuuksia parantamalla.

Jatkovalmistelussa toivottiin harkintaa ilmastaselvityksen soveltamisalaan ja perusteluihin tarkennuksia pientalojen, vanhojen rakennusten purkamisen ja laajamittaisen korjaamisen, kirkollisten rakennusten ja puolustusvoimien osalta. Osa lausunnon antaneista piti ilmastaselvityksen työmäärää suurena, erityisesti pienissä hankkeissa; osa puolestaan arvioi, että pienissä hankkeissa olisi jo hyvät edellytykset ilmastaselvitysten laatimiseen. Muutamissa lausunnoissa katsottiin, että laajamittaisten korjausten osalta ilmastaselvitys ei toisi päästövähennyshyötyjä, eikä lisäarvoa rakennuksen omistajalle. Lisäksi on esitetty harkittavaksi sääntelylle erillistä siirtymäaikaa, jolloin vaatimus koskisi vain julkista rakentamista. Osassa lausuntoja korostettiin, että vähähiilisyyden arvioijalle tulisi asettaa pätevyysvaatimuksia niin hankkeeseen ryhtyvän kuin viranomaisenkin työn tueksi. Muutamissa lausunnoissa ehdotettiin, että ilmastaselvitys ja nykyinen energiatodistus yhdistettäisiin toisiinsa. Myös rakennusvalvontaviranomaisen osaamisen lisäämiseen kiinnitettiin lausunnoissa erityistä huomiota.

Hiilikädenjäljen määrittely ei ollut vielä kaikille lausunnonantajille tuttu. Muutamissa lausunnoissa sitä kritisoitiin kovasti vaatien myös sen poistoa esityksestä. Vaikka kyseinen määritelmä on ollut jo vuosia olemassa ja sen taustalla on esityksen mukaisesti yhteisesti sovitut laskentasaännöt, katsotaan muutamissa lausunnoissa se edelleen liian epämääräiseksi säädöstasolla käytettäväksi. Hiilikädenjäljen määritelmää ja muitakin määritelmiä pyydettiin tarkennettavaksi lain jatkovalmistelussa. Erityistä huomiota kiinnitettiin hiilikädenjäljen lisäksi vähähiilisen rakennuksen -määritelmään nostamalla sen tulkinnanvaraisuus.

Osa vastusti ja osa kannatti uusien rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvoja sekä rakennuksen hiilikädenjälkeä yleensä. Osa oli huolissaan, että raja-arvojen kompensointi johtaisi huononpaan lopputulokseen. Osa lausunnonantajista esitti vaihtoehdoisen tavan vähähiilisyyden ohjaukselle, jonka mukaisesti tulisi luopua esityksen mukaisesta uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo-ohjauksesta ja keskittyä arvioinnissa paremminkin hankekohtaiseen vaihtoehtojen tarkasteluun. Ehdotuksen mukaan ilmastaselvitykseen liitettäisiin tieto siitä, kuinka hankekohtaisesti vaihtoehtotarkastelu on vähennetty hiilijalanjälkeä. Osa lausunnonantajista toisaalta kannatti esitettyä ohjausta, mutta koki hankalaksi arvioida lain pykälän vaikutuksia lausunnoissaan tietämättä, mille tasolle uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo aiotaan myöhemmin valmisteltavassa asetuksessa säätää. Periaatteena ehdotettiin, että raja-arvoa tarkistetaan säännöllisesti ja tiukennetaan tarvittaessa.

Rakennuspaikalta poistettavan tai sinne istutettavan kasvillisuuden sisällyttäminen ilmastaselvitykseen nostettiin esille muutamissa lausunnoissa. Lausunnoissa tuotiin esille, että esityksen vaikutusarvioinnissa ja perusteluissa olisi selvästi yksityiskohtaisemmin tarkasteltava sitä, että ehdotus on käytännön rakentamisessa ehdotetussa aikataulussa toteutettavissa ja rakennuttajat ja rakentajat saavat riittävästi tässä tarvittavaa asiantuntijapalvelua eri puolilla maata. Lisäksi kustannusvaikutusten ja niiden kohdentumista on saatujen lausuntojen perusteella tarkennettava.

Lakiin esitetty uusi olennainen tekninen vaatimus rakennuksen elinkaariominaisuuksista koetaan pääosassa lausuntoja tärkeänä ja tarpeellisenä työkaluna rakennusten ekologisuuden edistämiseksi. Lakiin esitettävät rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen pitkä tekninen käyttöikä ja kiertotaloutta tukevat elinkaariominaisuudet saavat lausunnoissa kannatusta. Hieman lausuntojen perusteella on jäänyt epäselväksi, mitä esityksessä tarkoitetaan rakennuksen elinkaariominaisuuksilla. Tätä jatkovalmistelussa tullaan ainakin perusteluihin kirkastamaan sekä myös harjoittamaan määrittämistä suoraan laissa. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota laajasti eri elinkaariin liittyviin tekijöihin kuten liikkumisesteettömyyteen. Lisäksi yksittäisissä lausunnoissa korostettiin taloteknisten järjestelmien seuranta. Muutama lausunnonantaja suhtautui kriittisesti ohjauksen tavoitteiden toteutumiseen. Yksittäisissä lausunnoissa esitettiin, että huolimatta ymmärrettävistä tavoitteistaan ehdotukset elinkaariominaisuuksien sääntelyn eri osaluista ovat erittäin teoreettisia ja johtavat erittäin suureen tietojen keräämiseen sekä ylläpitoon, ja sitä kautta merkittävään hallinnollisen taakan lisääntymiseen kiinteistöjen elinkaaren aikana. Samalla kriittisesti suhtauduttiin pykälän yleiseen soveltavuuteen yksityiskohtaisien rakennushankkeiden ohjauksessa.

Lausunnoissa korostettiin kustannustehokkaiden ratkaisujen edistämistä. Ohjauksen toivottiin keskittyvän niihin kokonaisuuksiin, elinkaaren vaiheisiin tai materiaaleihin, jotka synnyttävät suurimman osan rakennuksen elinkaaren ympäristövaikutuksista. Osassa lausuntoja arvioitiin kustannusten nousevan työmäärän lisääntyessä. Osa lausunnonantajista piti tavoitetta liian kunnianhimmottomana, koska materiaalikierto näkyy vasta kymmenien vuosien päästä. Muutamissa lausunnoissa korostettiin sitä, että rakennuksen tekninen käyttöikä ei välttämättä muodostu aiottu pituiseksi eikä rakennusmateriaaleja voida kierrättää suunnitellulla tavalla, jos omistaja on laiminlyönyt rakennuksen ja sen osien huollon ja kunnossapidon. Perusteluihin toivottiin kirkastettavan, etteivät tällaisissa tilanteissa esimerkiksi suunnittelijat, rakennustuotteiden valmistajat tai rakennushankkeeseen ryhtyvät voi olla vastuussa. Rakennustuotteiden luettelointia ja koneluettavuutta pyydettiin selkiytettäväksi suhteessa muihin pykäliin. Rakennuksen elinkaareen liittyvää runsasta dokumentointia toivottiin vähennettäväksi, ja muutama lausunnonantaja ehdotti luettelointivelvoitteen poistoa laista. Yksittäisessä launnossa esitettiin, että pykälää tulisi täsmentää niin, ettei vaatimus koskisi sellaisia rakennuksia, joita energiatehokkuusvaatimus ei lain mukaan koske.

Olennaiset tekniset vaatimukset

Rakentamisen laadun näkökulmasta määräystenmukaisesta toteuttamisesta on tullut käytännössä myös maksimitaso, jota hankkeeseen ryhtyvillä ei ole intresseissä ylittää.

Esteettömyyden osalta toivottiin perusteluihin viittausta vammaisyleissopimuksen artiklaan 9.

Energiatehokkuuden osalta lausunnoissa pohdittiin, onko määräystasoa tarkoitus kiristää jo ennen kaavoitus- ja rakentamislain voimaantuloa. Lausunnoissa toivottiin, että myös suojelemattomat, mutta inventoidut kohteet otettaisiin mukaan listaan rakennuksista, joiden energiatehokkuuden parantamista ei vaadita.

Rakentamislupa

Lausunnonantajat pitivät hyvänä luopumista jaosta rakennuslupaan ja toimenpidelupaan ja sen yhdistämistä rakentamisluvaksi. Sen nähtiin selkiyttävän järjestelmää. Mahdollisuudessa ratkaista sijoittamislupa erikseen positiivisena puolena nähtiin, ettei hankkeeseen ryhtyvän tarvitse käyttää resurssia suunnitteluun, jos sijoittamislupaa ei saadakaan. Sijoittamisluvan ratkaiseminen erikseen nähtiin kuitenkin vähäisenä ja pelättiin toista valituskierrosta. Ehdotettu malli ei näin ollen saanut lausunnonantajilta kannatusta. Hyödyt arvioidaan vähäisiksi; sen sijaan byrokratian (ja valitusmahdollisuuksien) arvioidaan vain kasvavan. Tämä niin sanotun kaksivaiheisen, luvanhakijan itsensä valittavana olevan prosessin nähtiin kytkeytyvän rakennusvalvonnan organisaatioehdotukseen (vaativan ja tavanomaisen tason rakennusvalvonta), jota ei juurikaan kannatettu. Nykyistä lupakäytäntöä ehdotettiin harkittavan kehitettäväksi yhden luvan täydentäväksi menettelyksi. Erityisesti kaupalliset toimijat esittivät kritiikkiä lupien käsittelyaikoihin ja niiden ennakoimattomuuteen. Lakiin haluttaisiin määraaika rakennuslupien käsittelylle. Toivottiin, että viranomaiset voisivat antaa aina arvion käsittelyajasta ilman eri pyyntöä. Ongelmaksi koetaan myös kuntakohtainen vaihtelu.

Eniten kommentteja on herättänyt lupakynnyksen nosto: 30 neliötä (120 kuutiota) ja 50 neliön katos. Kuntia edustaneet lausunnonantajat pääosin vastustivat ehdotusta. Myös tuomioistuinelaitos suhtautuu epäillen ja pelkää monien kuntien tavoin jälkivalvonnan kautta tulevaa lisääntyvää työmäärää. Kuntien lausunnoissa arvioitiin, että siirtyminen ennakoivasta, luvanvaraisesta valvonnasta rakennetun ympäristön jälkivalvontaan johtaa hallintopakomenettelyyn, joka edellyttää huomattavasti nykyistä enemmän resursseja sekä pikkutarkkuutta muutoseikkoiheen. Kynnys sen käyttöön on korkea erityisesti kunnissa, joissa resursseja on rajallisesti.

Verohallinto on hyvin kriittinen ja huolissaan kiinteistöverotuksen tietopohjan rapautumisesta.

Luvanvaraisuuden määrittelyä täsmällisesti kannatetaan laajalti, mm. oikeusministeriö esitti sitä tarkentavan kannanoton. Erityisesti pykälän 2 momentti aiheuttaa kritiikkiä, koska luvanvaraisuus määräytyy monien joustavien kriteerien kautta ja sovellettavuutta voidaan pitää epäselvänä. Momentissa oleva sana ”voi” on liian epämääräinen. Myös 3 momenttia pidetään monissa lausunnoissa ongelmallisena sen joustavuuden takia.

Eräät lausunnonantajat pitävät välttämättömänä, että kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä (haja-asutusalueella) säädetään yksiselitteisesti lupaa edellyttäväksi.

Mainintoja sai myös rakennusjärjestyksen suhde rakentamislupaan. Sitä pidettiin ongelmallisena ja käytäntö ei välttämättä vähennä kuntakohtaisia eroja tulkinnoissa. Lausunnoista ilmeni myös jonkin verran väärinymmärrystä siitä, mistä rakennusjärjestyksellä voitaisiin määrätä toisin ja mistä ei. Viimesijainen harkinta tapahtuu kuitenkin aina lupavaiheessa hankekohtaisesti. Hallinto-oikeuden arvion mukaan lupapäätöksistä tehtävien valitusten määrä ei näin ollen vähenisi.

Sijoittamisluvan edellytykset erityisharkinta-alueella

Erityisharkinta-alueen sijoittamislupaa koskevissa edellytyksissä ehdotettiin palaamista oikeusharkinnasta rakennuslain aikaiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Lakiehdotuksessa ehdotettu paluu tarkoituksenmukaisuusharkintaan sai paljon kritiikkiä. Tuomioistuimet eivät lähtökohtaisesti käytä tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Hallintopäätös voi tosin olla lainvastainen, jos viranomainen on käyttänyt harkintavaltaansa hallinnon yleisten oikeusperiaatteiden vastaisesti. Ehdotus vaatisi vielä säätämisyjärjestys- ja perusoikeusjärjestelmän tarkastelua yhdenvertaisuuden kannalta. Myöskään edellytykset eivät ole muuttuneet tarpeeksi, jotta tuomioistuimet muuttaisivat tulkintaansa. Kunnan harkintavallan lisäämistä sijoittamisluvan edellytysten harjoittamisessa erityisharkinta-alueella voidaan kuntien näkemyksen mukaan pitää kannatettavana.

Itä-Suomen yliopisto katsoo, että harkintakonstruktio, jossa oikeudellisten edellytysten täyttyminen jäämisestä huolimatta lupa olisi ”tarkoituksenmukaisuusharkinnalla” myönnettävissä, on ennenkuulumaton ja oikeudellisesti huomattavan ongelmallinen. Rakennustarkastusyhdystys puolestaan toteaa, että vaikuttaa turhan byrokraattiselta edellyttää erillistä sijoittamislupaa pelkkään korjaus- ja muutostyöhön tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen, jotka pääasiassa ovat ympäristövaikutuksiltaan hyvinkin pieniä rakentamishankkeita.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus arvioi lausunnossaan, että pykälän tulkitseminen tulee olemaan vaikeaa ja kirjavaa. Lisäksi lausunnossa korostetaan, ettei tarkoituksenmukaisuusharkinta voi poistaa oikeudellisten edellytysten täyttymisen tutkimisvelvoitetta. Jos ne eivät täyty lupaa ei voi myöntää. Myös Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus arvioi, että tarve tietynlaisen joustavuuden lisäämiselle on ymmärrettävää, mutta toisaalta vähäisen haitan salliminen kaavoitukselle saattaa johtaa ennakoitua laajempiin tulkintoihin sallitusta haitasta. Tämä voisi johtaa suunnittelemattoman yhdyskuntarakenteen muodostumiseen lain tavoitteiden vastaisesti. Erityisharkinta-alueella sijoittamisluvan myöntämisen edellytyksenä olisi se, että rakentaminen olisi sopivaa liikenneväylien toteuttamisen ja liikenneturvallisuuden kannalta. L-vastuualueen näkemyksen mukaan tämä on perusteltua.

Haja-asutusalueen rakennuspaikan koko

Rakennuspaikan minimikoon pienentämisessä nähtiin riskejä. Lausunnoissa otettiin esiin muun muassa jäteveden käsittely ja rantarakentaminen, sekä paloturvallisuus. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo arvioi, ettei rakennusvalvonta ole pätevä arvioimaan lupa-alueen potentiaalia arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Tringa ry ehdotti lisättäväksi sijoittamisluvan edellytyksiin alueella, jolla ei ole asemakaavaa, omaksi kohdaksi ”rakentaminen ei aiheuta merkittävää haittaa luonnon monimuotoisuudelle.”

Purkamisen edellytykset

Osa lausunnonantajista vastustaa purkamisluvan edellytyksiin ehdotettua sääntelyä, jossa luvan edellytyksiä kytketään rakennustuotteiden uudelleenkäytön tai kierrätyksen mahdollisuuteen silloin, kun rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta tai muu kuin suojeluarvoja sisältävä rakennus sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Osa taas pitää purkamisluvan edellytyksiä liian tiukkoina. Edellytykset pitää ilmaista selkeästi oikeusharkintaisina.

Poikkeaminen

Poikkeamista koskevassa sääntelyssä suhteessa sijoittamislupaan nähtiin olevan tarkistamisen tarvetta, sillä osa lausunnonantajista tulkitsevi pykälää niin, että poikkeamisen ollessa kyseessä

olisi rakentamislupa aina myönnettävä kahdessa osassa, sijoittamislupana ja toteuttamislupana. Poikkeamisjärjestelmää sinänsä tarvitaan, mutta sillä ei saa sivuuttaa kaavoitusta.

Lupamenettely

Rakentamisluvan hakemista tietomallilla tai muutoin koneluettavassa muodossa pidettiin periaatteessa hyvänä asiana. Lausunnonantajien huoli liittyi muun muassa rakennusvalvontojen resursointiin, osaamiseen ja järjestelmiin. Lausunnonantajat pohtivat rakennusvalvonnalle luovutettavan tietosisällön rajoittamista. Esimerkiksi rakentamisen yhteydessä syntyvien yksityiskohtaisten rakennustuotteita koskevien tietojen sisällyttämistä toteumamalliin ei pidetty realistisena. Samoin lausunnonantajat kritisoivat päivittyvän digitaalisen käyttö- ja huolto-ohjeen sisällyttämistä rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Suurin kritiikki koski tiedon kyberturvallisuutta, luovutusperiaatteita, tiedon omistajuutta, hyödyntämisperiaatteita, sekä suhdetta kuntien ja valtion nykyisiä tietojärjestelmiä kohtaan. Käytännössä valtaosa kritiikistä koski seikkoja, jotka ratkaistaan kaavoitus- ja rakentamislain sijaan valmisteltavana olevassa RYTJ-laissa.

Pätevyudet ja kelpoisuusvaatimukset

Pätevyyksiin liittyviä lausuntoja saatiin 128 kappaletta. Lausunnonantajista suurin osa oli kuntia, myös monet ammattiliitot ja -järjestöt lausuiivat pätevyyksistä. Muutamia lausuntoja saatiin valtionhallinnolta, yrityksiltä ja yksityishenkilöiltä.

Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien jakamista viiteen vaativuusluokkaan kannatetaan. Vaativuusluokkien mukaisten kelpoisuusvaatimusten määrittelyyn toivotaan tarkennuksia erityisaloittain. Aiempaa tarkempaa kokemusvaatimusten määrittelyä työnjohtotehtävien osalta kannatetaan. Tavanomaisen tason suunnittelu- ja työnjohtotehtävien kelpoisuusvaatimuksissa kokemusvaatimuksen poistamista vastustetaan. Pelkona on pientalojen laadun heikkeneminen ja tavanomaisten tehtävien määrittely vaativiksi. Tavanomaiselle tasolle toivotaan 1–3 vuoden kokemusvaatimusta. Vaativan tason suunnittelutehtävien kokemusvaatimusten korvaamista erikoistumiskoulutuksella vastustetaan. Suunnittelijoiden ja työnjohtajien keskitettyä pätevyysrekisteriä ja pätevyuden arviointia ympäristöministeriön hyväksymän toimielimen toimesta kannatetaan, mutta osa piti nykyistä käytäntöä toimivana. Toisaalta haluttiin säilyttää myös pätevyuden arviointi paikallistasolla joustavuuden turvaamiseksi. Rekisteriin haluttaisiin mukaan myös tavanomaisen tason tehtäviä hoitavat henkilöt. Useissa lausunnoissa nousee esiin myös tavanomaisen tason suunnittelijoiden ja työnjohtajien nostaminen mukaan keskitettyyn pätevyuden arviointiin. Rakennusvalvonnan suorittamaa hankekohtaista suunnittelijoiden- ja työnjohtajien kelpoisuuden arviointia pidetään kannatettavana, mutta suunnittelijoiden ja työnjohtajien tosiasiallisten voimavarojen arviointia pidetään haastavana ja tähän toivotaan tarkennusta. Työnjohtajan riippumattomuutta epäiltiin olevan vaikea osoittaa ja tosiasiaassa suurin osa työnjohtajissa on työsuhteessa rakennustyön suorittavaan rakennusliikkeeseen. Rakennustarkastajien rakennusalan tutkinto saa kannatusta. Pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimusten poistamista ei kannateta. Rakennusten katsastajille ja ilmastaselvitysten laatijoille toivotaan pätevyysvaatimusten määrittelyä. Siirtymäsäännöksillä pitää turvata nykyisten ammatissa toimivien mahdollisuudet harjoittaa ammattiaan.

Päivastuullinen toteuttaja ja vastuu aika toteutuksen kokonaisuudesta

Kaikkia toimia, jotka tähtäävät rakentamisen laadun parantamiseen, pidettiin lähtökohtaisesti kannatettavina. Päävastuullisen toteuttajan mallissa nähtiin kuitenkin alan toimijoiden lausunnoissa paljon ongelmia, ja sitä myös pääosin vastustettiin lausunnoissa. Osa lausunnonantajista epäili, ettei hallitusohjelman kirjausta saavutettaisi ehdotetuilla muutoksilla, vaan seurauksena olisi oikeudellinen epäselvyys päätoteuttajan ja sivu-urakoitsijan sekä rakennushankkeeseen osallistuvien suunnittelijoiden osalta ja rakentamisen kustannusten nousu. Toisaalta arvioitiin, että parempi rakentamisen laatu saattaa vähentää myöhempiä korjauskustannuksia. Osassa lausuntoja esitettiin huolta eri urakkamuotojen käytön vaikeutumisesta ja tilanteista, joissa sopimusosapuolena ei ole hankkeeseen ryhtyvä. Lisäksi rakennuskohteen toteutumamallin sisällyttämistä päävastuulliselle toteuttajalle pidettiin perusteltuna. Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijoiden vastuuta laadun todentamisesta ja dokumentoinnista toivotaan lisättävän. Päävastuullisen toteuttajan olisi toimitettava tiedot rakennuskohteen etenemisestä sekä työmaalla tapahtuneista muutoksista pääsuunnittelijalle ja erityissuunnittelijoille ja yhdessä rakentamishankkeeseen ryhtyvän kanssa ja huolehdittava, että hankkeen aikana tapahtuneet muutokset päivitään suunnitelmiin. Jatkovalmistelussa toivottiin täsmennystä koko vastuukäsitteen määrittelyyn; vastuuajkojen ja -tahojen keskinäinen suhde, sisältö, kenelle vastataan yms. Pelättiin epäselvien tilanteiden syntymistä, jotka johtaisivat oikeudenkäynteihin. Huomioita sai myös järjestelmien elinkaari, joka on merkittävästi lyhyempi kuin rakennuksen elinkaari ja viiden vuoden vastuu aika olisi tällaisten järjestelmien asennuksen osalta erittäin pitkä aika.

Lisäksi oli maininta työvoiman saatavuuden ongelmista rakennustyömailla ja työvoiman osaamisen tasosta.

Huolta esitettiin myös puuttumisesta sopimusvapauteen, mitä ei kannatettu. Osa lausunnonantajista pelkäsi, että pienempien urakoitsijoiden mahdollisuudet heikkenevät, joka osaltaan vähentää kilpailua.

Valmistelun tavoitteena oli säätää nykyistä selkeämmin eri tahojen virhevastuusta. Muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta tahot, jotka vastuupykälästä ovat lausuneet, vastustivat ehdotettuja säännöksiä. Vastustus kulminoituu, lausunnonantajan taustasta riippuen, joko suunnittelijoiden ja työnjohdon vastuusäännöksiin, tai sitten päävastuullisen toteuttajan vastuuseen. Pääsuunnittelijan vaikutusmahdollisuuksien katsottiin olevan käytännössä pienemmät, kuin lainsäädännöstä voisi arvioida. Lausunnoissa korostettiin tiedonkulun merkitystä. Alan toimijoiden huolena olivat erityisesti ammattilaisten väliset tilanteet ja pelko vakuusvaatimuksista ja riitatapauksista. Suunnittelijat pelkäsivät liian tiukkaa vastuuta, joka pakottaisi nostamaan suunnittelupalkkioita (vastuuvakuutuksien takia). Ehdotus muuttanee myös suunnittelua sisältävien urakoiden vastuusuhteita oikeuskäytännön varaan jäävällä tavalla. Osa toivoi mahdollisuutta euroääräiseen vastuun rajaukseen.

Lakiehdotuksessa muiden osapuolten vastuut säilyvät kutakuinkin ennallaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuuta aikataulusta toisaalta kiiteltiin, toisaalta katsottiin syyksi, johon päävastuullinen toteuttaja mahdollisesti vetoaisi myöhästymistapauksissa. Tilaajan asemaa saattaa heikentää, jos vastuuajkana näyttötaakka on hänellä. Valvojan vastuuta pääsääntöisesti vastustettiin lausunnoissa.

Myötävaikutusvelvollisuutta osittain kiiteltiin, osa lausunnonantajista piti sitä tarpeettomana.

Oikeusministeriö katsoi lausunnoissaan, että ehdotettu sääntely saattaisi aiheuttaa oikeudellista epäselvyyttä ja nostaa rakentamisen kustannuksia. Huomiota kiinnitettiin päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan väliseen vastuusuhteeseen sekä asuntokauppalain ja kuluttajansuojalain sääntelyn yhteensovittamiseen. Ehdotettu sääntely oli myös osin ristiriitainen ja kesken-

eräinen. Oikeusministeriö katsookin lausunnossaan, että vastuusääntelyä tulisi muokata tuntuvasti. Lisäksi oikeusministeriö arvioi, ettei kaavoitus- ja rakentamislaki ylipäänsä ole oikea paikka säätää sopimusvastuusta.

Rakennusvalvonnan järjestäminen

Kunnat eivät kannata rakennusvalvontojen järjestämistä kahden tasoisena, vaan rakennusvalvontojen välinen yhteistyö tulisi lausuntojen perusteella turvata nykyisiä keinoja kehittämällä. Tämän seurauksena myöskään edellytyksiä vaativan tasoisen rakennusvalvonnan järjestämiseen ei lausunnoissa kannatettu. Siihen koettiin olevan mahdollisuus käytännössä vain suurilla kunnilla. Erityisesti kuntien lausunnoissa korostuu, että ehdotetut muutokset eivät sujuvoittaisi viranomaisen työtä tai helpottaisi lupakäsittelyä. Järjestelyä pidettiin myös kalliina. Erityismenettelyn vaatiminen vaativissa kohteissa on paremmin toimiva ratkaisu. Erityisesti kuntien lausunnoissa viitataan Kuntaliiton lausuntoon.

Rakennustarkastajien pätevyysvaatimusten tarkentamista ja nostamista lain tasolle pääasiassa kannatetaan mutta osa kunnista ei pidä sitä realistisena tai tarpeellisena. Lausunnoissa esitetään huoli pätevien rakennustarkastajien riittävydestä. Nykyisen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 108 §:n mukaisen siirtymäsäännöksen poistamista ei kannateta. Rakennustarkastajien keskitettyä pätevyyden arviointia toimielimen myöntämällä todistuksella, ei myöskään kannateta. Rakennustarkastajien osaamisen ylläpitovelvoitetta pääasiassa kannatetaan, ja sitä toivotaan myös suunnittelijoille- ja työnjohtajille. Rakennusvalvontaviranomaisen rooli työnjohtajien hyväksyjänä sai kannatusta. Rakennushankkeen vaativuuden määrittely nähdään epäselvänä suhteessa suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokitukseen, joten muutosta ei lausunnoissa osata arvioida. Kuntien lausunnoissa esitetään, ettei rakennusvalvontaviranomaisille tulisi säätää uusia valvontatehtäviä tai -vastuita. Tukes kuitenkin ehdottaa lakiin täsmennystä rakennusvalvontaviranomaisen ja kuluttajaturvallisuusviranomaisen valvontavastuihin.

Käyttö- ja huolto-ohje

Digitaalinen huolto-ohje ei ole osa RYHTI-hanketta. Siirtyminen digitaaliseen käyttö- ja huolto-ohjeeseen on kannatettavaa mutta nykyinen sähköinen huoltokirja oikein täytettynä on tällä hetkellä toimiva ratkaisu. Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu sen laatimisesta saa kannatusta, mutta digitaalisen käyttö- ja huolto-ohjeen tallentamista kansalliseen rekisteriin vastustettiin lausunnoissa.

Rakennusten katsastus tukee suunnitelmallista käyttöä ja ylläpitoa

Rakennusten katsastusmenettelystä ei lausuttu kovin paljon ja saadut lausunnot jakaantuivat vastustajiin ja kannattajiin. Taloudellisten vaikutusten puuttuminen saa arvostelua. Arvioidaan, ettei ehdotus juurikaan edistäisi rakennusten kunnossapitoa siitä, mitä se on jo nyt, hyvin täytettyä käyttö- ja huolto-ohje pidettiin riittävänä. Sen sijaan laajarunkoisten ja riskirakenteita sisältävien rakennusten katsastusmenettely on perusteltua ja kannatettavaa. Kuntien lausunnoissa pelätään myös resurssien riittävyyttä.

Rakennustuotteiden markkinavalvonta

Työ- ja elinkeinoministeriön lausunnossa arvioidaan, että ehdotukseen sisältyy sääntelyä rakennustuotteiden markkinavalvonnasta, jota koskee myös EU:n markkinavalvonta-asetus (EU)

2019/2010. Asetuksen täytäntöönpano edellyttää, että kansallisessa lainsäädännössä säädetään muun muassa markkinavalvontaviranomaisten toimivaltuuksista sekä talouden toimijoihin kohdistettavista seuraamuksista. Työ- ja elinkeinoministeriön vastuulle kuuluu asetuksen täytäntöönpanon koordinointi sekä kansallinen horisontaalinen laki eräiden tuotteiden markkinavalvonnasta (1137/2016, markkinavalvontalaki). Markkinavalvontaa koskevan sääntelyn yhdenmukaisuudesta eri tuotesektoreilla on hyötyä kaikille toimijoille. Ehdotus sisältää viittauksia markkinavalvonta-asetukseen sekä kansalliseen markkinavalvontalakiin. Työ- ja elinkeinoministeriö toteaa, että markkinavalvontaa koskevaa sääntelyä kyseisessä pykälässä olisi tarpeen vielä selkeyttää, jotta markkinavalvontaviranomainen voi tehokkaasti käyttää EU:n markkinavalvonta-asetuksessa edellytetyjä toimivaltuuksia. Markkinavalvontaviranomaisena toimisi jatkossakin Turvallisuus- ja kemikaalivirasto. Sääntelyä on jatkovalmistelussa tarpeen selkeyttää tarvittaessa yhteistyössä työ- ja elinkeinoministeriön sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston kanssa.

Työ- ja elinkeinoministeriö toteaa lisäksi, että se pitää kannatettavana sitä, että Turvallisuus- ja kemikaalivirasto toimisi rakennustuoteasetuksen 10 artiklassa tarkoitettuna rakennustuoteyh-teyspisteenä.

Muutoksenhaku ja oikaisukehotus

Osa lausunnonantajista pitää tarpeellisena säilyttää viranhaltijoiden tekemissä päätöksissä oikaisuvaatimusmenettely. Erityisesti oikeusministeriö suhtautuu esitettyyn muutokseen erittäin pidättyvästi.

Airbnb

Lausuntopyynnössä olleesta kysymyksestä lausuiivat pääosin ammattimaiset toimijat. Huomiot keskittyivät asunnon ja majoitustilan määrittelyyn ja eroihin. Lisäksi pohdittiin, onko kaavoitus- ja rakentamislaki oikea paikka säätää asiasta vai tulisiko asiasta säätää asunto-osakeyhtiölaissa. Huomioita tehtiin myös kaavamääräyksistä ja turvallisuusmääräyksistä, kuten palomääräykset. Lainsäädännössä olisi syytä ottaa nykyisiä täsmällisemmin kantaa siihen, voiko huonetilalla olla useampi kuin yksi käyttötarkoitus.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Rakentamislaki

1 luku Yleisiä säännöksiä

1 §. Lain soveltamisala. Pykälässä säädettäisiin lain soveltamisalasta. Rakentamislaki koskisi lähtökohtaisesti rakentamisen kokonaisuutta eli rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelua, rakentamista ja käyttöä ja vastaisi näiltä osin voimassa olevaa soveltamisalaa.

Täsmennyksenä todettaisiin, ettei lakia sovellettaisi sähköturvallisuuslaissa (1135/2016) tarkoitettujen sähkötöiden ja käyttötöiden tekemistä koskeviin vaatimuksiin ja vastuisiin eikä sähkölaitteiden ja -laitteistojen sähköturvallisuuteen.

Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 146 §:n tapaan rakentaminen puolustustarkoitusta varten olisi salassapitosyistä sallittua ilman rakentamiseen liittyvää, laissa säädettyä lupaa.

Voimassa olevan lain viittaus valtion hallinnassa oleviin alueisiin ei kata kaikkea salassapidon tarpeita. Tästä syystä rajausta täsmennettäisiin koskemaan kiinteistövarallisuuteen luettavia tai muutoin valtion käyttöä palvelevia rakennus- ja rakentamiskohteita. Tällä tarkoitettaisiin ensisijassa valtion kiinteistövarallisuutta, joka on määritelty oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (973/2002) 3 §:ssä. Valtion käyttöä palvelevia välittömästi puolustustarkoituksiin liittyviä kohteita voisivat olla myös esimerkiksi vuokratut tai muutoin käyttöoikeuksin saadut alueet ja toimitilat tai Puolustusvoimien sopimuskumppanien omistamat kiinteistöt ja toimitilat. Tässä tarkoitettuja toimitiloja olisivat esimerkiksi kasarmit ja muut rakennukset.

Puolustustarkoituksiin liittyvillä rakennus- tai rakentamiskohteilla tarkoitettaisiin Puolustusvoimien lakisääteisten tehtävien toteuttamiseen liittyvää tai sitä tukevaa tilojen, rakennusten ja infrastruktuurin, kuten rakenteiden, rakennelmien, laitteiden, väylien, lentopaikkojen, jakeluverkkojen ja verkostojen, kalliotilojen, maa- ja vesialueiden ja ympäristönsuojelurakenteiden rakentamista, jota koskee salassapitotarve.

Myöskään rakentamisen viranomaisvalvonta tai julkisten rekisterien pitäminen ei koskisi tällaista rakentamista. Puolustusvoimien kohteita koskevia tietoja ei siten luovutettaisi julkisiin tietojärjestelmiin. Sama koskisi myös kunnissa sekä muilla viranomaisilla ja toimijoilla olevia Puolustusvoimien salassa pidettäviksi määrittämiä Puolustusvoimien kohteiden tietoja. Puolustustarkoitukseen rakennettavissa salassapidettävissä kohteissa rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulisi kuitenkin huolehtia tämän lain muiden vaatimusten täyttymisestä sekä muun lainsäädännön asettamista velvoitteista. Tällaisia olisivat esimerkiksi työ- ja henkilö-, käyttö- ja paloturvallisuuden sekä ympäristön- ja rakennusperinnön suojeluun liittyvät vaatimukset ja velvoitteet. Näissä rakentamishankkeeseen ryhtyvä voisi tarvittaessa tukeutua sekä kunnalliseen että valtiolliseen viranomaistoimintaan näiden toteutumisen varmistamiseksi.

2 §. Määritelmät. Pykälässä säädettäisiin lain soveltamisen kannalta keskeisistä käsitteistä.

Kulttuuriperinnöllä tarkoitettaisiin yhteisiä menneisyydestä säilyneitä aineellisia ja aineettomia kulttuurin ilmentymiä ja niistä erityisesti kulttuuriympäristöjä, joihin kuuluvat kiinteät muinaisjäännökset, eri-ikäiset muut arkeologiset kohteet, rakennukset, rakennelmat ja rakenteet sekä laajemmat ympäristöt, kuten rakennetut alueet, kulttuurimaisemat ja perinnebiotoopit. Alueidenkäyttö koskee ensisijaisesti sellaista aineellista kulttuuriperintöä, joka voidaan nähdä kulttuurin vaiheina sekä ihmisen ja luonnon vuorovaikutuksena ympäristössä. Tätä kokonaisuutta kutsutaan nimellä kulttuuriympäristö. Kulttuuriympäristö voi ilmentää myös aineetonta kulttuuriperintöä, jota syntyy ihmisen suhteesta ympäristöönsä ennen ja nyt sekä sille annetuista merkityksistä ja tulkinnoista ja sen erilaisista nimeämisistä. Kulttuuriympäristöjä syntyy ja muotoutuu ihmisen toiminnan seurauksena. Niihin kuuluvat muun muassa kiinteät muinaisjäännökset, eri-ikäiset muut arkeologiset kohteet, rakennukset, rakennelmat ja rakenteet sekä laajemmat ympäristöt, kuten rakennetut alueet, kulttuurimaisemat ja perinnebiotoopit.

Hiilijalanjäljellä tarkoitettaisiin rakennuksen elinkaaren aikana syntyvien kasvihuonekaasujen kokonaismäärää ilmoitettuna hiilidioksidiekvivalenttien painona.

Hiilikädenjäljellä tarkoitettaisiin elinkaaren ulkopuolisia nettomääräisiin ilmastohyötyihin vaikuttavia tekijöitä, joita ei syntyisi ilman hanketta. Hiilikädenjälki ilmoitettaisiin hiilidioksidiekvivalenttien painona.

Hyödyllisiä ilmastovaikutuksia kuvaavalla määritelmällä olisi, rakennuksen vähähiilisuuden ohjauksen toteuttamisen lisäksi, myös edistävä vaikutus esimerkiksi rakennusten kiertotalou-

delle tai rakennuksiin varastoituvaa ilmakehän hiiltä koskevien kannusteiden luomiselle. Yhtenäinen määritelmä edesauttaisi muissakin toimenpiteissä, joissa vaikutetaan ilmastoystävälliseen rakentamiseen, suunnitteluun, rakennustuotteiden valmistukseen, kiinteistösjoittamiseen, ja rahoittamisen markkinoiden kehittymiseen. Hiilikädenjäljen määritelmää olisi mahdollista hyödyntää myös vapaaehtoisissa julkisen rakentamisen hankintakriteereissä.

Rakennuskohde on uusi termi, jota aiempi maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne. Määritelmä pitää sisällään elementtejä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta rakennuksen määritelmästä. Maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n mukaan: ”Rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuden, terveellisyyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä”. Rakennuskohde voi olla rakennuksen lisäksi rakennelma tai erityistä toimintaa varten rakennettava alue, jonka toteuttamisella voi olla ympäröivän alueen käyttöön liittyviä vaikutuksia. Koska uusi laki ei tunne maankäyttö- ja rakennuslain mukaista jakoa rakennuslupaan ja toimenpidelupaan, on tarpeen viitata luvanvaraisiin rakentamishankkeisiin rakennusta laiveammalla termillä. Rakennusten lisäksi rakennuskohde voi olla esimerkiksi katos, masto, piippu, energiakaivo, valaistu mainoslaite tai golfkenttä.

Rakennuksen määritelmä on maankäyttö- ja rakennuslain määritelmää suppeampi. On olemassa runsaasti oikeuskäytäntöä siitä, mitä maankäyttö- ja rakennuslain aikana on tulkittu rakennukseksi. Rakennukseksi mielletään tavallisesti asuin-, liike-, teollisuus- ja varastorakennukset. Rakennus on kuitenkin oikeuskäytännön mukaan voinut olla muutakin, kuten esimerkiksi asuntolaiva, liikuteltava parakki, miehittämätön polttonesteiden jakeluasema, nosturi tai telemasto. Oikeuskäytäntö liittyy usein kysymykseen valinnasta rakennuslupan ja toimenpideluvan välillä, ja on johtanut siihen, että moni sellainenkin rakennelma, mitä ei arjessa rakennukseksi mielletäisi, on tulkittu esimerkiksi alueidenkäytöllisten vaikutustensa vuoksi rakennuslupaa edellyttäväksi rakentamishankkeeksi. Uusi rakennuskohteen määritelmä mahdollistaa erottelun rakennuskohteen ja rakennuksen välillä.

Rakennuksen elinkaarella tarkoitettaisiin peräkkäisiä ja toisiinsa liittyviä vaiheita, jotka kattavat rakennustuotteiden raaka-aineiden hankinnan, valmistuksen, kuljetukset, rakentamisen, rakennuksen käytön, rakennustuotteiden vaihdot, purkamisen sekä rakennus- ja purkumateriaalien käsittelyn ja loppusijoituksen.

Ulkopuolisella tarkastuksella tarkoitettaisiin tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain 150 c §:n mukaista riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta rakennuskohteen olennaisten teknisten vaatimusten mukaisuudesta, jos rakentamisessa käytetään sellaisia rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnittelu- ja toteutusmenetelmiä tai tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta.

3 §. Ympäristöministeriön tehtävät. Pykälässä säädettäisiin ympäristöministeriön tehtävistä. Pykälä vastaisi sisällöltään voimassa olevaa sääntelyä rakentamisen osalta.

Pykälän *1 momentin* mukaan ympäristöministeriön vastuulla olisi rakennustoimen yleinen kehittäminen ja ohjaus. Tähän sisältyisi muun muassa alan lainsäädännön kehittäminen ja sen soveltamiseen liittyvä ohjeistus ja kehittämistyö.

Pykälän *2 momentin* mukaan ympäristöministeriölle kuuluvat rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta ja neuvoston direktiivin 89/106/ETY kumoaa-

misesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 305/2011, jäljempänä rakennustuoteasetus, jäsenvaltiolle säädetyt toimintavelvoitteet. Ympäristöministeriö huolehtisi viranomaisten antamien rakentamista koskevien teknisten vaatimusten yhteensovittamisesta.

4 §. *Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät.* Pykälässä säädettäisiin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävistä. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävänä olisi edistää rakennustoimen järjestämistä ja valvoa, että rakentamisessa otettaisiin huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja maakunnalliset asiat. Tehtävä säilyisi rakentamisen kannalta ennallaan.

2 luku **Rakentaminen**

5 §. *Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat.* Pykälä sisältää osittain samoja elementtejä kuin nykyinen maankäyttö- ja rakennuslain 12 §, jossa on säädetty rakentamisen ohjauksen tavoitteista. Juhlallinen tavoitepykälä ei kuitenkaan sellaisenaan velvoittaisi ketään ja sen vuoksi on parempi aloittaa rakentamista koskevat luvut ytimekkäästi keskeisimmällä aineellisoikeudellisella säännöksellä.

Rakentamisen ohjauksen toteutumisesta huolehtiminen on keskeinen osa viranomaistoimintaa. Rakentamisen ohjausta ja lähtökohtia koskevassa pykälässä säädettäisiin suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdista, jotta pääsisimme tavoitteiden mukaiseen elinympäristöön ja rakennuskantaan. Lähtökohdat kohdistuisivat myös laajemmin kaikkiin tahoihin, jotka hoitavat rakentamisen suunnittelua, toteutusta ja valvontaa. Rakentamisen ohjaus sisältää myös säännöksen rakennuskannan kunnossapidosta, mistä pääosa vastuusta kuuluu rakennuksen omistajalle. Rakentamisen ohjaukseen voidaan katsoa kuuluvaksi muutakin kuin viranomaisen neuvontaa, ohjausta ja valvontaa. Esimerkiksi asemakaavoitus ja rakennusjärjestys ohjaavat rakentamista osaltaan.

Toisena kohtana olisi aiemmin maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä ollut vaatimus rakennuksen kauneudesta ja sopusuhtaisuudesta.

Asemakaava ja kaavamääräykset rajaavat käytännössä rakennuksen ulkoasun peruslähtökohdat ja kaavan tarkkuusasteesta riippuen myös sen yksityiskohtat. Kaava määrää usein myös materiaaleista, kattokaltevuudesta, kateaineesta, parvekkeista ja niin edelleen. Tiukoilla ja tarkoilla kaavoilla on pyritty takaamaan rakentamisen kaupunkikuvallinen ja ympäristöllinen vähimmäistaso. Vähimmäistaso muodostuu kuitenkin helposti enimmäistasoksi. Yksityiskohtaista kaavoitusta täydennetään vielä usein rakentamistapaohjeilla. Vaikka ohjeilla ei ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia, ne vaikuttavat usein ratkaisevasti suunnitteluratkaisuihin ja lupaharkintaan.

Arkkitehtuurille ja rakennuksen esteettiselle laadulle on lainsäädännössä asetettu vaatimuksia osana lupaharkintaa viimeistään vuoden 1932 rakennussäännöstä lähtien. Mutta jo sitä ennen, Suomen suuriruhtinaskunnan kaupungeja koskevaan rakennussääntöön vuodelta 1856 sisällynyt rakennuskatselmusinstituutio edellytti hallinnollisen ja paloteknisen asiantuntemuksen lisäksi lupapäätöstä edellyttävään katselmukseen mukaan arkkitehtiosaamista, mikäli arkkitehtiosaamista kaupungista tai läänistä löytyi.

Vaikka asemakaava usein hyvinkin tarkkaan määrää kaupunki- ja ympäristökuvallisista reunaehdoista, on osana lupaharkintaa kannan ottaminen muun muassa rakennuksen kauneuteen. Asemakaavat ovat eri-ikäisiä ja jo siitä johtuen tarkkuustasoltaan vaihtelevia. Kaavan laatimis-

vaiheessa ei yleensä ole tiedossa kaikkia rakennussuunnitteluun vaikuttavia yksityiskohtia. Rakennusmateriaalit muuttuvat ja kehittyvät. Myös rakentamismääräysten muutokset voivat vaikuttaa moniin arkkitehtonisiin ratkaisuihin.

Arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan huomiota olisi kiinnitettävä ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan muun ohella arkkitehtonisen muodon, massoittelemisen, mittasuhteiden, korkeuden, aukotuksen, materiaalien, rakennustavan, maastoon sijoittelun ja näkymien kannalta. Rakennussuunnittelua ei ole tarkoitus rajata ympäröivän tyyli-suunnan mukaiseksi, vaan muutkin kuin rakennustavaltaan, materiaaliltaan ja massoittelemaltaan ympäröiviin rakennuksiin sopeutuvat ratkaisut voisivat olla mahdollisia.

Rakennus voi olla sopusuhtainen mutta ei välttämättä kaunis, sekä päinvastoin. Rakennus voi olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen olematta sen enempää kaunis kuin sopusuhtainen. Arkkitehtonisen vaihtelun turvaamiseksi ja eri tyyli-suuntien mahdollistamiseksi riittäisi, että aina vähintään yksi näistä kriteereistä, kauneus, sopusuhtaisuus tai arkkitehtoninen korkeatasoisuus, täytyisi. Arvioitaessa kauneutta ja sopusuhtaisuutta olisi kiinnitettävä huomiota rakennuksen ja sen osien mittasuhteisiin. Sopusuhtaisuudella ei ole tarkoitus rajata rakennussuunnittelua muuten kuin pyrkimyksellä rakentamisen kokonaisvaltaiseen hahmottamiseen ja siihen, että rakennus koetaan esteettisesti miellyttäväksi. Säännöksellä ei olisi tarkoitus heikentää rakennetun ympäristön arkkitehtonista tasoa vaan sitä nostaa. Rakennukset osana rakennettua ympäristöä on tarkoitettu pääosin pitkäikäisiksi. Vaikka Suomen nykyinen rakennuskanta on voittopuolisesti rakennettu vasta toisen maailmansodan jälkeen, tulee myös meillä rakennuskannan keski-ikä kasvamaan. Näin ollen on luontevaa, että arkkitehtuuriin syntyy kerroksia eri aikakausien tyyli-suunnista.

Rakentamisen ohjauksella tuettaisiin sitä, että rakennuskohteet suunniteltaisiin ja toteutettaisiin niin, että elinympäristö palvelisi käyttäjien tarpeita ottaen huomioon erilaiset käyttäjäryhmät, kuten esimerkiksi ikääntyneet, lapset, liikkumis- ja toimimisesteiset henkilöt. Liikkumis- ja toimintaesteisillä henkilöillä tarkoitetaan henkilöitä, joiden kyky liikkua tai toimia itsenäisesti on korkean iän, sairauden, vamman tai muun syyn takia heikentynyt väliaikaisesti tai pysyvästi. Elinympäristö, joka soveltuu heille, soveltuu usein hyvin kaikille muillekin. Lähtökohtana olisi olennaisten teknisten vaatimusten toteutuminen niin, että rakennuskohteet muodostaisivat elinympäristön, joka olisi terveellinen, turvallinen, viihtyisä ja esteettinen. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksella pyritään rakentamisen laadun parantamiseen, minkä vuoksi korkealaatuisuus näkyisi myös tässä pykälässä.

Rakentamislain läpileikkaavana teemana on ilmastonmuutoksen hillintä. Koska rakentamiseen käytetään puolet kaikesta maailman materiaalista, tarjoaa rakennussektori suuren potentiaalisen ilmastonmuutoksen torjuntaan. Suunnittelun ja toteutuksen olisi siksi perustuttava elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin ratkaisuihin. Ne olisi kuitenkin toteutettava kustannustehokkaasti. Rakennustuotteiden uudelleenkäyttö ja materiaalin kierrättäminen ovat tulevaisuuden kannalta olennaisia tekijöitä kiertotalouden edistämässä rakentamisen ohjauksen kannalta.

Uusi rakentamislaki turvaa kulttuuriympäristöjen ja arvorakennusten säilymistä aiempaa kokonaisvaltaisemmin. Sen vuoksi asia on nostettu nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n säännöksestä jo rakentamisen ohjauksen lähtökohdaksi. Uutena tulisi vaatimus ottaa suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon aiemmin nimenomaisesti sääntelemätön mahdollisuus myös uusien kulttuuriympäristöjen ja arvorakennusten syntymiselle esimerkiksi maisemallisesti kauniiseen paikkaan tai kaupungin siluettia muuttaen.

Rakentamislaki korostaa myös rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista käyttöä ja kunnossapitoa, joten teema on olennainen osa rakentamisen ohjauksen toteutumista.

6 §. Suomen rakentamismääräyskokoelma. Pykälä vastaisi nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:ää. Ympäristöministeriö jatkaisi Suomen rakentamismääräyskokoelman julkaisemista verkkosivustollaan. Suomen rakentamismääräyskokoelma koostuu olennaisten teknisten vaatimusten nojalla annetuista asetuksista, niiden perustelumuiutiosta sekä mahdollisista ympäristöministeriön ohjeista. Suomen rakentamismääräyskokoelmaan on koottu myös energiatodistusta koskevat säännökset. Toistaiseksi ympäristöministeriön verkkosivustolla ei ole julkaistu muiden hallinnonalojen säännöksiä, kuten esimerkiksi maa- ja metsätalousministeriön tuettavaa maatilarakentamista koskevia asetuksia ja niiden liitteinä annettuja rakentamismääräyksiä.

7 §. Rakennusoikeus. Rakennusoikeus on keskeinen rakentamista määrittävä tekijä. Rakentamisen määrä ilmaistaan yksityiskohtaisissa kaavoissa. Määrittely tapahtuu eri tavoin. Kaavamääräyksiä koskevilla ympäristöministeriön opasjulkaisuilla on rakennusoikeuden ilmaisutapaa pyritty yhdenmukaistamaan. Koska kaavavaranto on eri ikäistä ja osa edelleen voimassa olevista kaavoista periytyy vuosikymmenten takaa, esiintyy edelleen merkintätavoissa suurta vaihtelua. Määrällinen rakennusoikeus ilmaistaan asemakaavassa yleensä joko sallittavana kerrosalana tai tonttitehokkuutena sekä kerroslukuna jo käytetty rakennusoikeus mukaan lukien. Myös muita merkintätapoja on käytetty. Rakennusoikeutta voidaan määrätä myös rakentamista suoraan ohjaavassa yleiskaavassa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki muutti rakennusoikeuteen vaikuttavaa kerrosalan määrittelyä rakennuslakiin verrattuna. Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:ssä määritellään kerrosala. Muun muassa maanpäällisen kellarikerroksen käsite poistui laista. Ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa lainvoimaiseksi tulleiden asemakaavojen pohjalta tapahtuvan rakentamisen helpottamiseksi ratkaisi maankäyttö- ja rakennuslaki kerrosalaa koskevien säännösten siirtymäajan hiukan poikkeuksellisella tavalla. Lain 217 §:n siirtymäsäännöksen mukaan ennen 1.1.2000 voimassa olleeseen tai hyväksytyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa noudatetaan rakennusoikeuden laskemisessa aikaisemmin voimassa olleita säännöksiä. Tämä tarkoittaa, että vuoden 1958 rakennuslain (370/1958) 131 a §:n sekä sitä täydentävät rakennusasetuksen (266/1959), myöhemmin tehtyine muutoksineen, säännökset ovat kerrosalaa määriteltäessä sovellettavina kaikissa rakennuslain ajoilta peräisin olevissa kaavoissa. Tämä tarkoittaa ajallisesti enimmillään useita vuosikymmeniä.

Kerrosalaa käytetään kriteerinä myös muualla kuin nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Erimerkkinä mainittakoon väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta koskevat pelastuslain (2011/379) säännökset. Myös yksityisoikeudellisessa lainsäädännössä viitataan kerrosalaan (esimerkiksi valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 365/2010). Kiinteistöverotuksessa käytettävä rakennuksen pinta-ala vastaa käsitteellisesti rakennuksen kokonaisalaa. Rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista annetun valtiovarainministeriön asetuksen 2 §:n mukaan rakennuksen pinta-alalla tarkoitetaan sitä alaa, johon lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakkohuoneiden pinta-alat. Pinta-alaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä tiloja, joissa vapaa korkeus on alle 160 senttimetriä.

Vaikka rajoituttaisiin kaavoituksessa ja rakennusvalvonnassa käytössä oleviin kerrosalan määrittelyihin, esiintyy säännösten soveltamisessa vaihtelua. Maankäyttö- ja rakennuslain omaksuma kerrosalaa koskevaa siirtymäsäännöstä on aikaa myöten vaikea perustella. Sen olemassaolo saattaa myös soveltavilta viranomaisilta unohtua.

Mahdollisuuksia siirtyä rakennusoikeuden ja kerrosalan määrittelyssä selkeämpään ja vähemmän tulkintaeroavuuksia aiheuttavaan sääntelyyn selvitettiin 1990-luvulla. Eräänä vaihtoehtona on määritellä rakennusoikeus tilavuutena. Rakennusoikeus määriteltäisiin tällöin volyyminä, joka käsittäisi koko näkyvän, maanpäällisen osan rakennuksesta. Tällöin kaikki tilat kuuluisivat rakennusoikeuteen, jonka mittayksikkönä olisi kuutiometri. Tampereen teknillisen korkeakoulun selvityksessä vuodelta 1990 puhutaan ”rakennusoikeuskuutiosta” (Timo Suominen: Rakennusoikeuden määrittely. Tampereen teknillinen korkeakoulu 1990/2 A + B). Rakennusoikeuskuution pohjan ala määriteltäisiin rakennusalana. Korkeus määriteltäisiin joko räystään korkeutena merenpinnasta tai räystään korkeutena maastosta.

Muitakin tapoja määritellä rakennusoikeus volyymipohjaisena on mahdollista kehittää. Olenaista olisi luoda järjestelmä, joka kannustaisi rakennuksen käyttäjiä palvelemaan tilasuunnitteluun. Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskeva lainsäädäntö puoltaisi siirtymistä rakentamisen ulottuvuuteen perustuvaan rakentamisoikeuden sääntelyyn. Kolmiulotteisia kiinteistöjä muodostamalla voitaisiin helpottaa rakentamishankkeiden rahoitusjärjestelyjä. Samalla kiinteistöverotuksen kohdentaminen tehostuisi ja kiinteistöjen hallinta selkeytyisi. Pelkästään ulottuvuuden kautta määrittyvä rakennusoikeuden määrittely voi kuitenkin johtaa rakennuksen käytölle välttämättömien teknisten tai vastaavia tilojen tarpeettomaan minimointiin. Rakennusten suunnittelussa tulisi keskittyä tilaratkaisuiltaan mahdollisimman toimiviin ratkaisuihin. Pelkästään ulottuvuuteen perustuvan rakennusoikeuden määrittelyn etuna olisi sen selkeys naapuruston kannalta. Joka tapauksessa olisi hyvä siirtyä rakennusoikeuden määrittelyssä kolmiulotteisuuteen, vaikkei siihen tässä vaiheessa vielä velvoitettaisikaan. Rakennusoikeuden määrittelemisen kolmiulotteisesti voisi tapahtua kuutiometreinä tai määrittelemällä rakennusalan raja ja harjankorkeus. Rakennusoikeuden määrittelemisen kolmiulotteisesti ei olisi vaatimus, vaan mahdollisuus. Rakennusoikeuden määrittelemisen kerrosalana olisi edelleen mahdollista. Kaavoitusjärjestelmän perustuessa tilanteiden mukaan vaihtelevaan tarkkuuteen jää lopullisen rakennusoikeuden määrittely ja kerrosalan jakautuminen eri käyttötarkoituksiin riippumaan kulloisistakin olosuhteista.

8 §. Kerros. Kerroksen käsite kytkeytyy kerrosalan määrittelyyn. Kerrosten alat luetaan kerrosalaan sekä rakennuslain (1958) että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan. Kellarikerros ja ullakko eivät ole kerroksia. Rakennuslakiin vuonna 1965 omaksuttu maanpäällinen kellarikerros ei myöskään ole kerros, vaikka se fyysisiltä ominaisuuksiltaan kerroksen kaltainen onkin.

Vaikka kellarikerros ja ullakko eivät ole kerroksia, voi niihin sekä rakennuslain että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan sisältyä kerrosalaan laskettavaa tilaa. Eriyisen tulkinnanvaraiseksi on osoittautunut ominaisuuksiltaan epätyydyttäviä tiloja koskeva sääntely näissä molemmissa laeissa. Myös asemakaavoissa esiintyy usein tilanteita, joissa esimerkiksi ullakolle sallitaan sijoittaa erilaisia tiloja. Tilat voivat olla rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja tai muita tiloja. Käytäntö on johtanut vaihteleviin tulkintoihin muun muassa palomääräysten kannalta. On konstruoitu paloteknisen kerroksen kaltaisia käsitteitä, vaikkei lainsäädäntö tällaisia tunne. Palomääräysten noudattaminen on eri asia kuin se, milloin on kysymyksessä kerros, ullakko tai kellari. Olemassa olevien rakennusten ullakkotiloja voi kaupunkirakenteen tiivistämisen ja ilmastonmuutoksen torjunnan näkökulmasta olla hyödyllistä ottaa käyttöön. Vaikka ullakolle sijoitettaisiin rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, siitä ei tulisi kerrosta. Taloyhtiön ullakolle tai kerrostalon katolle olisi mahdollista rakentaa esimerkiksi yhteisiä saunatiloja, joiden paloturvallisuudesta olisi huolehdittava samoin kuin kerrokseen sijoitetuista vastaavista tiloista, mutta käsitteellisesti kysymyksessä olisi kuitenkin ullakko. Ullakolle tai taloyhtiön katolle sijoitetun rakentamisen johdosta ei jouduttaisi parantamaan muiden kerrosten paloteknisiä ominaisuuksia.

Pykälä pohjautuu voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 2 momenttiin. Ullakon määritelmä vastaa kuitenkin nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain sijaan Kerrosalan laskemisesta annetussa Ympäristöopas 72:ssa mainittua määritelmää. Modernissa arkkitehtuurissa julkisivun ja vesikaton leikkauslinjaa voi toisinaan olla haastavaa määrittää esimerkiksi vesikaton sulautuessa julkisivuun. Tällöin ullakkona voidaan pitää esimerkiksi pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen yläpuolella sijaitsevaa rakentamatonta tilaa. Olemassa olevalla ullakolla tarkoitetaan useamman vuoden, usein useamman vuosikymmenen käytössä olleen rakennuksen ullakkoa. Säännöksellä ei voida kiertää asemakaavassa määrättyä kerroslukua lyhyen ajan kuluttua rakennuksen käyttöön otosta.

Kerrosalan käsite esiintyy pelastuslain lisäksi ainakin väestötietojärjestelmästä annetussa valtioneuvoston asetuksessa (128/2010) sekä rakennusverolaissa (54/1977). Rakennusverolaki on tarkoitettu tasoittamaan suhdannevaihteluita ja sen käyttö edellyttää valtioneuvoston erillistä päätöstä. Osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annettu valtioneuvoston asetus kytkee huoneiston pinta-alan mittaustavan standardiin SFS 5139 asunto-osakeyhtiöissä, jotka on perustettu 1.1.1992 jälkeen. Energiatehokkuutta koskeva sääntely maankäyttö- ja rakennuslaissa ei koske rakennusta, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä. Rakennusten paloturvallisuudesta annetussa asetuksessa (848/2017) eri palo-osastojen koko määrittyy enimmäisalojen (neliometriä) pohjalta. Asuin-, majoitus- ja työtiloista annettu asetus (1008/2017) käyttää huonealan käsitettä. Eniten sekaannusta aiheutuu kiinteistöverotuksessa sovellettavista laskentatavoista, joissa esimerkiksi kellaritilat lasketaan mukaan verotuksen pohjana olevaan pinta-alaan, vaikkei niitä luettaisi kerrosalaan.

9 §. Kerrosala. Pykälä vastaisi voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 1 ja 3 momentteja. Koska rakennusoikeus voitaisiin ilmoittaa kerrosalana ja koska voimassa on pitkään runsaasti asemakaavoja, joiden rakennusoikeus on ilmoitettu kerrosalana, on syytä pitää voimassa myös kerrosalan laskemista koskeva sääntely. Rakennusoikeuteen laskettavan tilan ulkopuolelle rajattaisiin paksujen ulkoseinien lisäksi myös huoneistoa rajaavat väliseinät, jotka ovat paksumpia kuin 200 millimetriä. Rajaus koskisi niin kahden huoneiston välistä väliseinää kuin huoneiston ja jonkin muun tilan, kuten esimerkiksi huoneiston ja porrashuoneen, huoneiston ja pyykkituvan, huoneiston ja taloyhtiön saunan tai huoneiston ja iv-konehuoneen välistä väliseinää. Rajaus ei koskisi huoneiston sisäisiä väliseiniä. Rajaus kohtelisi eri rakennusmateriaaleja tasapuolisesti väliseinän ääneneristävyuden kannalta. Yksinkertaisen betoniseinän, jonka paksuus on 200 millimetriä, ilmaääneneristävyys on suurempi kuin 55 desibeliä. Jotta päästäisiin samaan ääneneristävyyteen, levyseinän paksuuden on rakenteesta riippuen oltava 160 tai 220 millimetriä, tiiliseinän 290 millimetriä, karkaistun kevytbetoniharkon 350 millimetriä ja kevytsoraharkon 380 millimetriä.

Ehdotuksella sallittaisiin rakennusoikeuden ylittäminen taloteknisten järjestelmien edellyttämien kuilujen, hormien ja yleisiin tiloihin avautuvien teknisten tilojen osalta. Ylitys kattaisi hormit, kuilut ja tekniset tilat sekä niiden seinärakenteet kokonaisuudessaan. Taloteknisiä järjestelmiä ovat esimerkiksi lämmitys-, jäähdytys- ja ilmanvaihtojärjestelmät, vesi- ja viemärijärjestelmät, sähkö- ja automaatiojärjestelmät ja tele- ja tietoliikennejärjestelmät. Rakennuksen paremman toimivuuden kannalta on keskeistä, ettei taloteknisten järjestelmien vaatima kuilu- ja hormitila ole jatkossa enää minimoinnin kohteena. Energiatehokkuus edellyttää väljiä ilmanvaihtokanavia ja niiden asianmukaista eristämistä. Lämmöneristystä tarvitaan esimerkiksi legionellabakteerista aiheutuvan riskin välttämiseksi käyttövesiputkissa. Myös viemäreiden ääneneristys vaatii tilaa. Rakennusoikeuden ylityksen salliminen luo edellytyksiä myös painovoimaisen ilmanvaihdon toteuttamiselle, sillä painovoimaisen ilmanvaihdon toteuttaminen edellyttää runsaasti kuilu- tai hormitilaa. Taloteknisen järjestelmän edellyttämän teknisen tilan koon on oltava suhteessa niihin taloteknisiin järjestelmiin, joita sinne olisi tarkoitus sijoittaa. Rakennettavaksi sallitun rakennusoikeuden ylittäminen myös yleisiin tiloihin avautuvien taloteknisten

järjestelmien edellyttämien teknisten tilojen osalta edistää mahdollisuutta varautua matkaviestintien sisätalakuuluvuuteen, sillä uusissa rakennuksissa voidaan varautua teleoperaattoreiden laitteiden tarvitsemaan tilaan, jos tulevaisuudessa olisi tarpeen rakentaa sisäverkko. Jos tekninen tila avautuu yleiseen tilaan ja jos on tehty putkivaraukset porraskäytäviin, voi teleoperaattori asentaa tukiaseman, antennit ja kaapelit ilman, että tarvitaan rakennustöitä.

Ehdotuksella sallittaisiin rakennusoikeuden ylittäminen väestönsuojien rakentamiseen tarvittavan pinta-alan osalta. Ylitys kattaisi sekä väestönsuojan tilan että sen seinärakenteen kokonaisuudessaan. Väestönsuoja on laskettu kerrosalaan riippuen siitä, sijaitseeko se maan alla vai maan päällä. Kellaria ei pääsääntöisesti lasketa kerrosalaan. Kellarissa sijaitsevat rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat lasketaan kuitenkin kerrosalaan. Rakennuksen kerros lasketaan aina kerrosalaan riippumatta siitä, mitä tiloja siellä sijaitsee. Rakennusoikeuden ylittämisen salliminen väestönsuojan osalta kohtelisi rakennusoikeuden laskennaltaan samanarvoisesti kaikkia väestönsuojia riippumatta siitä, onko se sijoitettu kerrokseen vai kellariin.

10 §. Väliaikainen rakennus. Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaisesti määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika. Lain 176 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennuslupan tilapäisen rakennuksen rakentamiseksi enintään viideksi vuodeksi. Uudessa rakentamislaisissa säädetäisiin määräaikaisen ja tilapäisen rakennuksen sijaan väliaikaisesta rakennuksesta. Enää ei olisi tarpeen pohtia, olisiko kysymyksessä tilapäinen rakennus vai määräaikainen rakennus ja kumpia edellytyksiä sovellettaisiin. Väliaikaisen rakennuksen rakentamista koskeva harkinta noudattaisi pitkälti tilapäisen rakennuksen harkintaa, jossa voidaan poiketa lujituksen, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimuksista. Rakentaminen olisi mahdollista enintään kymmeneksi vuodeksi. Luvan edellytysten täyttyminen olisi arvioitava uudelleen kymmenen vuoden kuluttua. Rakennusvalvonta voisi lupamääräyksissä edellyttää rakennuksen turvallisuuden ja terveellisuuden varmistamisen vuoksi kolmannen osapuolen tarkastusta. Esimerkiksi kymmeneksi vuodeksi luvan saanut ylipainehalli voitaisiin määrätä tarkastettavaksi viiden vuoden kuluttua. Väliaikaista rakennusta koskeva rakentamislupa voitaisiin jatkossa myöntää tilanteissa, joissa nykyään käytetään määräaikaista rakennuslupaa, kuten esimerkiksi rakennukselle, jolle on annettu purkamiskehotus. Väliaikaista rakentamislupaa voitaisiin käyttää myös esimerkiksi harrastustoiminnan mahdollistamiseen tyhjilleen jääneeseen teollisuuskäyttöön siksi aikaa, kun pohditaan kiinteistön tulevaa käyttöä tai purkamista.

11 §. Lähes nollaenergiarakennus. Pykälän sisältö vastaisi nykyistä maankäyttö- ja rakennuslain 115 a §:ää. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (2010/31/EU, EPBD) velvoittamalla tavalla maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin lähes nollaenergiarakennuksen määritelmä lain muutoksella (1151/2016). Direktiivin 9 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltion on varmistettava, että 31.12.2020 mennessä kaikki uudet rakennukset ovat lähes nollaenergiarakennuksia. Kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen, kuten ullakon rakentaminen esimerkiksi asuinkäyttöön, ei EPBD 2 artiklan määritelmän mukaisesti ole uuden rakennuksen rakentamista, vaan kysymys on rakennuksen osasta. Rakennuksen osaa ei ole rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi (HE 220/2016 vp). Uutta rakennusta koskevia vaatimuksia sovelletaan vain laajennuksen osalta. Jos alle 50 kerrosneliömetrin suuruinen rakennus kasvaa laajennuksen johdosta yli 50 kerrosneliömetrin suuruiseksi, on ylittävältä osalta sovellettava uuden rakennuksen energiatehokkuuden vaatimuksia riippumatta laajennuksen koosta.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ei edellytä energiatehokkuuden parantamista kaikissa rakennuksissa. Soveltamisalan rajoitukset korjaus- ja muutostöissä tai käyttötarkoituksimuutoksissa noudattavat uusia rakennuksia koskevia vastaavia rajoituksia.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä ja sen liitettä I on muutettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivillä (EU) 2018/844 rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2010/31/EU ja energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta. Pykälän sisältämää dynaamista viittausta on tarkennettu maininnalla viimeisestä muutoksesta, sillä kansallinen laki ei voi muuttua ilman eduskunnan myötävaikutusta direktiivin liitteen muuttuessa.

12 §. Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen. Rakennuksia on suojeltu erityislaeilla ja kaavoilla. Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain ja sitä edeltävien lakien nojalla on suojeltu runsaat kolmesataa rakennusta. Asetuksella valtion omistamien rakennusten suojelusta ja sitä edeltävillä asetuksilla on suojeltu vajaa kahdeksansataa rakennusta. Asemakaavalla suojeltuja rakennuksia arvioidaan olevan 15 000–20 000. Suojelun aste vaihtelee riippuen muun muassa asemakaavan iästä ja tarkkuudesta.

Asemakaavojen vanhentuneisuudesta johtuen läheskään kaikkia arvokkaita rakennuksia ei ole saatettu suojelun piiriin. Museoviraston laatima RKY-inventointi (valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, 2010) sisältää 1 260 valtakunnallisesti merkittävää rakennuskulttuuriympäristöä. RKY on osa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaa inventointia. RKY-inventoinnin kohteista osa on suojeltuja, osa ei.

Rakennussuojelun vaillinaisuudesta ja keskeneräisyydestä johtuen tarvitaan yleinen oikeusohje, joka korostaa historiallisten ja rakennustaiteellisen arvojen huomioonottamista silloinkin, kun virallinen suojelupäätös puuttuu. Kysymys on niin sanotun hienovaraisen korjaamisen periaatteesta. Säännöstä on tarkoitettu sovellettavaksi myös uudiskohteisiin niin, ettei uudisrakentamisella turmella arvokasta kaupunkikuvaa. Säännös ei kuitenkaan saisi estää kunnossapidon edellyttämää säännösten mukaista korjaamista eikä esimerkiksi suojelemattoman rakennuksen energiatehokkuuden parantamista silloin, kun se voitaisiin tehdä kaupunkikuvallisia arvoja turmelematta. Pykälän säännökset eivät ohita olennaisia teknisiä vaatimuksia, kuten esteettömyyttä ja energiatehokkuuden parantamista koskevien säännösten soveltamista.

13 §. Lämmitysjärjestelmän arviointi. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on arvioitava vaihtoehtoista lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuus, jos uuden rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi suunnitellaan asennettavaksi rakennuskohtainen fossiiliseen polttoaineeseen perustuva lämmitysjärjestelmä. Pykälän tavoitteena on varmistaa, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä on tietoinen myös ei-fossiilisiin polttoaineisiin perustuvista lämmitysjärjestelmävaihtoehtoista. Tällä pykälällä pantaisiin täytäntöön direktiivin 6 artiklan 2 alakohdan vaatimus.

Arviointia ei tarvittaisi, jos rakennukseen suunnitellaan muu kuin fossiiliseen polttoaineeseen perustuva rakennuskohtainen lämmitysjärjestelmä tai mikäli rakennuksessa ei ole lainkaan lämmitysjärjestelmää. Arviointivelvollisuus koskisi uuden rakennuksen rakentamista.

Arvioinnin laatiminen olisi rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvollisuus eikä rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ole tarkistaa sen oikeellisuutta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi esitettävä arviointi rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

14 §. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus. Pykälän 1 momentin mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että uudessa tai laajamittaisesti korjattavassa rakennuksessa energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia olisi uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian vähimmäistasoa uusissa ja perusteellisesti kunnostettavissa rakennuksissa edellytettäisiin siinä määrin, kuin tämä on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen olisi osoitettava laskelmalla.

Rakennuksen energialaskennassa käytettävä laskennallinen ostoenergia voi olla sähköä, kaukolämpöä, kaukojäähdytystä tai uusiutuvia tai uusiutumattomia polttoaineita. Uusiutumattomien polttoaineiden, kuten fossiilisen öljyn tai turpeen uusiutuvan energian osuus on 0 prosenttia. Biomassan uusiutuvan energian osuus on 100 prosenttia. Sähkön, kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen tuotannossa käytetään sekä uusiutumattomia että uusiutuvia energialähteitä. Tilastokeskuksen vuoden 2019 osalta julkaisemien tietojen mukaan uusiutuvan osuus oli sähkössä 47 prosenttia ja kaukolämmössä 40 prosenttia. Näiden prosenttiosuuksien avulla voidaan laskea rakennuksen laskennalliseen ostoenergiankulutukseen sisältyvästä sähköstä ja kaukolämmöstä erilleen ne osuudet, joiden tuottamisessa on käytetty uusiutuvaa energiaa. Nyt ehdotetun säädöksen prosenttivaatimusta (38 prosenttia) täytettäessä otettaisiin huomioon rakennukseen laskennalliseen ostoenergiankulutukseen sisältyvän uusiutuvan polttoaineen määrä sekä ostoenergiankulutukseen sisältyvästä sähköstä ja kaukolämmöstä se määrä, jonka tuottamiseen on käytetty uusiutuvaa energiaa. Rakentamislupaa haettaessa osoitettaisiin laskelmilla laissa esitetyn vähimmäisosuusvaatimuksen täyttyminen. Riittävä selvitys olisi rakentamisluvan saamisen edellytys. Tyypillisesti laskelmat/selvityksen tekisi henkilö, joka muutoinkin tekee rakennuksen energiatehokkuusmäärysten täyttämistä koskevat laskelmat.

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2001 uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä (jäljempänä RED II -direktiivi) 15 artiklan 4 kohdan 3 alakohdassa edellytetään, että jäsenvaltioiden on sallittava mainittujen vähimmäistasojen saavuttaminen muun muassa tehokkaalla kaukolämmityksellä ja -jäähdytyksellä käyttäen merkittävää uusiutuvan energian ja hukkalämmön ja -kylmän osuutta. Lakiin ei tässä yhteydessä vielä lisätä hukkalämmön tai -kylmän määritelmiä, eikä hukkalämpöä tai -kylmää vielä voida huomioida uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täyttymisen osoittavissa laskelmissa. Kuten edellä on todettu, kyseinen 38 prosentin osuuden vaatimus saavutetaan kaukolämmön osalta kuitenkin jo edellä määritetyn uusiutuvan energian osuudella. RED II -direktiivin mukaiset hukkalämmön ja -kylmän määritelmät tullaan lisäämään kansalliseen lainsäädäntöön hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi energian alkuperätakuista (HE 87/2021 vp). Energian alkuperätakuista annetun hallituksen esityksen käsittelyn johdosta on tarkasteltu uudelleen ehdotetun pykälän sisältöä hukkalämmön ja -kylmän osuuden huomioimisesta edellä esitetyn RED II -direktiivin vaatimuksen mukaiseksi maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella 927/2021.

Pykälän 2 momentissa määritettäisiin laajamittainen korjaus. Laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien. Määritelmä sisältyy myös rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain (733/2020)3 §:n 3 kohtaan. Sama laajamittaisen korjauksen määritelmä on myös ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta (2/17).

Uusiutuvan energian vähintään 38 prosentin velvoite tulisi sovellettavaksi laajamittaisen korjauksen yhteydessä. Näin ollen esimerkiksi vesikaton uusiminen tai vesivahingosta aiheutuva laajakaan sisätilakorjaus ei velvoittaisi fossiilisesta energiasta luopumiseen korjauksen yhteydessä. Omakotitaloissa laajamittaisen korjauksen kynnyksen ylittäviä remontteja tehdään hyvin harvoin ja ne perustuvat aina omistajan omaan päätökseen koskien talon peruskorjaamistarvetta.

Pykälän 3 momentissa viitattaisiin uusiutuvan energian määritelmään liittyen uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annet-

tuun lakiin (1145/2020). Lain 3 §:n 4 kohdan mukaan uusiutuvalla energialla tarkoitetaan energialla tuuli- ja aurinkoenergiaa, geotermistä energiaa, ympäristön energiaa, vuorovesi- ja aaltoenergiaa ja muuta valtamerienergiaa, vesivoimaa ja biomassaa sekä kaatopaikoilla ja jätevedenpuhdistamoissa syntyvää kaasua ja biokaasua, joka ei ole peräisin fossiilisista lähteistä. Määritelmän sisältö perustuu siihen, mitä on säädetty RED II:ssä.

Hallituksen esityksen (HE 187/2020 vp) mukaan ”määritelmään sisältyvällä geotermisellä energialla tarkoitetaan RED II:n 2 artiklan toisen alakohdan 3 alakohdan mukaisesti energiaa, joka on varastoitunut maaperän pinnan alle lämmön muodossa. Ympäristön energialla tarkoitetaan RED II:n 2 artiklan toisen alakohdan 2 alakohdan mukaisesti sellaista luonnollisesti esiintyvää lämpöenergiaa ja ympäristöön rajoitettuihin tiloihin keräytyneitä energiaa, joka voi olla varastoituna ympäröivään ilmaan, poistoilma pois lukien, pintaveteen tai jäteveteen. Biomassalla tarkoitetaan RED II:n 2 artiklan toisen alakohdan 24 alakohdan mukaisesti maataloudesta, kasvi- ja eläinperäiset aineet mukaan lukien, metsätaloudesta ja niihin liittyviltä tuotannonaloilta, myös kalastuksesta ja vesiviljelystä, peräisin olevien biologista alkuperää olevien tuotteiden, jätteiden ja tähteiden biohajoavaa osaa sekä biologista alkuperää olevien jätteiden, teollisuus- ja yhdyskuntajätteet mukaan lukien, biohajoavaa osaa. Biokaasulla tarkoitetaan RED II:n 2 artiklan toisen alakohdan 28 alakohdan mukaisesti biomassasta tuotettuja kaasumaisia polttoaineita. Uusiutuvan energian määritelmään katsotaan sisältyvän myös RED II:n 2 artiklan toisen alakohdan 33 alakohdan mukainen biopolttoaine eli biomassasta tuotettu nestemäinen, liikenteessä käytettävä, polttoaine sekä RED II:n 2 artiklan toisen alakohdan 32 alakohdan mukainen bioneste eli biomassasta muuhun energiakäyttöön kuin liikennettä varten tuotettu nestemäinen polttoaine”.

Pykälän 4 momentin mukaan lakia ei sovellettaisi puolustushallinnon käytössä oleviin rakennuksiin. RED II:n mukaan 15 artiklan 4 kohdan ensimmäisessä alakohdassa säädettyjä vaatimuksia sovelletaan asevoimiin vain siltä osin, kuin niiden soveltaminen ei ole ristiriidassa asevoimien toiminnan pääasiallisen luonteen ja tarkoituksen kanssa, sekä siten, että mainittuja vaatimuksia ei sovelleta yksinomaan sotilaalliseen tarkoitukseen käytettävään materiaaliin.

Pykälän 5 momentissa säädettäisiin asetuksenantovaltuudesta. Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä eri energiamuotojen uusiutuvan energian osuuden lukuarvoista. Vuonna 2020 uusiutuvan energialähteiden osuus Suomen sähköntuotannossa on keskimäärin 46,2 prosenttia ja kaukolämmön tuotannossa 36,7 prosenttia. Valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin, mikä osuus kustakin energiamuodosta voitaisiin valtakunnallisesti lukea uusiutuvista lähteistä peräisin olevaksi.

Pykälän 6 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa säädetyn uusiutuvan energian vähimmäisosuuden laskentatavasta. Uusiutuvan energian vähimmäisosuuden laskentatavasta koskevat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Asetuksen valmistelu tehdään asianomaisten ministeriöiden yhteistyössä.

Pykälällä toimeenpantaisiin RED II:n 15 artiklan 4 kohta.

15 §. Kansallinen päästötietokanta. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että Suomen ympäristökeskuksen olisi ylläpidettävä kansallista päästötietokantaa. Kansallisen päästötietokannan olisi sisällettävä rakennuksen ja rakennuspaikan vähähiilisyyden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot.

Näitä tietoja olisivat hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen lukuarvot vähintään rakennustuotteiden valmistuksen, rakennustuotteiden kuljetuksien, rakennustuotteiden vaihtojen, rakennustuotteiden jätteenkäsittelyn ja kierrätyksen sekä rakentamisen ja siinä käytettävien työkalujen ja polttoaineiden osalta. Nämä rakennustuotteita koskevat tiedot kuvaisivat Suomessa tyypillisesti käytettäviä tuotteita. Tietokantaan ei tallennettaisi tuotekohtaisia, yksityiskohtaisia ympäristötietoja. Rakennustuotteita koskeviin tietoihin sisältyisivät myös tiedot eri aikakausina tehtyjen rakennusten tyypillisistä rakennusmateriaaleista. Näitä tietoja tarvittaisiin, jotta esimerkiksi laajamittaisesti korjattavien vanhojen rakennusten tai uuden rakennuksen tieltä purettavan vanhan rakennuksen jätteenkäsittelystä koituvat ilmastovaikutukset voitaisiin arvioida. Lisäksi päästötietokanta sisältäisi sekä rakennustuotteiden hiilivarastoihin että sementtipohjaisten rakennustuotteiden karbonatisoitumiseen liittyvät tiedot. Rakennustuotteita koskevat yleisluonteiset tiedot voitaisiin tarvittaessa jakaa esimerkiksi suomalaisiin, pohjoismaisiin, eurooppalaisiin ja globaaleihin tietoihin, jotta eri alueilta hankittavaksi suunniteltujen tuotteiden tyypilliset tiedot olisivat käytettävissä.

Rakennustuotteita koskevien tietojen lisäksi kansallisen päästötietokannan tulisi sisältää rakennuksen käytönaikaisen energian päästöjä ja niiden kehitystä kuvaavat tulevaisuuden tiedot. Nämä tiedot laadittaisiin siten, että oletukset eri energiamuotojen päästöjen kehityksestä pohjautuisivat Suomen pitkän aikavälin päästöjen kehitykselle laadittaville virallisille skenaarioille. Tietokannan olisi lisäksi sisällettävä tarvittavat tiedot kasvillisuuden arviointia varten. Näihin kuuluisivat tiedot sekä rakennuspaikalta poistettavan kasvillisuuden ilmastohaitoista että rakennuspaikalle tai rakennuksen päälle istutettavan kasvillisuuden ilmastohyödyistä. Kasvillisuuden tietoja voitaisiin tarvita esimerkiksi EU:n vihreän rahoituksen taksonomian mukaisessa rakennuksen elinkaariarvioinnissa tai rakennusten energiatehokkuusdirektiivin luonnoksen mukaisessa kasvihuonekaasujen poistumien arvioinnissa.

Pykälän 2 momentin mukaan Suomen ympäristökeskus vastaisi tietojen päivittämisestä ja pitämisestä ajan tasalla. Tietojen tulisi edustaa ajallisesti, teknologisesti ja maantieteellisesti Suomessa tyypillisesti käytettävien tuotteiden ominaisuuksia. Kansallinen päästötietokanta olisi toimialan eri toimijoille vapaasti ja maksutta käytettävissä. Tietokantaan luotaisiin rajapinnat, jotta tietoja voitaisiin käyttää tietomallipohjaisen rakennussuunnittelun ohjelmistoissa. Tietokantaa kehitettäessä otettaisiin huomioon pohjoismaisen yhteistyö sekä pyrittäisiin tietorakenteen, nimeämiskäytäntöjen ja indikaattorien harmonisointiin.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi asetuksenantovaltuus, jonka perusteella ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä kansallisesta päästötietokannasta, sen ylläpidosta ja kehittämisestä sekä tietojen päivittämisestä.

16 §. Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55 §:n 2 momentissa säädetään rakennusjätteen selvitysvelvoitteesta seuraavasti: ”Rakentamista sekä rakennuksen tai sen osan purkamista koskevassa lupahakemuksessa tai ilmoituksessa on esitettävä selvitys rakennusjätteen määrästä ja laadusta sekä sen lajittelusta, jollei jätteen määrä ole vähäinen. Hakemuksessa tai ilmoituksessa on erikseen ilmoitettava terveydelle tai ympäristölle vaarallisesta rakennus- tai purkujätteestä ja sen käsittelystä.” Tämä asetuksessa olemassa oleva velvoite esitetään nostettavaksi tietyin tarkennuksin lakiin. Pykälän 1 momentin mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi rakentamis- tai purkamislupaa hakiessaan tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys, josta olisi käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määristä. Purkumateriaaleihin luettaisiin mukaan vaaralliset jätteet sekä rakennuspaikalta pois kuljetettavat maa- ja kiviainekset. Selvityksen tehtävänä olisi ohjata hankkeeseen ryhtyvää hankkeen alusta lähtien rakennus- ja purkujätteen synnyn ehkäisyyn sekä purkumateriaalien hyödyntämisen edistämiseen, oli kyse

sitten uuden rakennuksen rakentamisesta, olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyöstä taikka purkamisesta. Lisäksi rakennus- ja purkumateriaaliselvityksellä parannettaisiin rakennus- ja purkujätetilastoinnin laatua, jonka pohjalta voitaisiin kohdistaa tulevia kiertotaloustoimia tarkemmin kokonaisuuden kannalta oleellisiin rakentamisen materiaaliveirtoihin.

Pykälässä käytettäisiin, maankäyttö- ja rakennusasetuksen säännöksestä poiketen, sanan *rakennus- ja purkujäte* sijasta sanaa *purkumateriaalit*. Muutoksen tarkoituksena olisi huomioida selvityksessä myös ne materiaalit ja rakennusosat, jotka eivät päädy jätteeksi, vaan löytyvät uudelleenkäyttökanavan. Samalla korostettaisiin materiaalin hyödynnettävyyttä. Pykälän *1 momentin* tarkoittama purkumateriaali sisältäisi sekä jätelain (646/2011) 6 §:n tarkoittamat rakennus- ja purkujätteet ja sellaiset materiaalit ja rakennusosat, joista ei tule jätettä. Selvitys koskisi esimerkiksi pois kuljetettavia kaivettuja maa- ja kiviaineksia tarkoittaen jätteeksi lukeutuvien pilaantuneiden maa- ja kiviaineksien lisäksi myös pilaantumattomia maa- ja kiviaineksia. Selvitystä laadittaessa olisi kokonaisvaltaisesti tapauskohtaisesti arvioitava, onko maa- ja kiviainekset jätettä ja toimittava sen mukaisesti. Rakennus- ja purkujätteet on määritelty jätelain 6 §:ssä siten, että niillä tarkoitetaan rakennuksen tai muun kiinteän rakennelman uudis- ja korjausrakentamisessa ja purkamisessa, maa- ja vesirakentamisessa sekä muissa rakennus- ja purkutoiminnoissa syntyvää jätettä. Jätteistä annetun valtioneuvoston asetuksen (*jäteasetus*, 978/2021) ja sen liitteessä 3 säädetyn luokittelun mukaan rakentamisessa ja purkamisessa syntyneisiin jätteisiin lukeutuu vaarallisten jätteiden lisäksi mukaan myös pilaantuneilta alueilta kaivetut maa-ainekset.

Selvitysvelvoite koskisi myös rakentamisessa ja purkamisessa syntyviä vaarallisia jätteitä. Tältä osin esitys olisi yhdenmukainen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55.2 §:n mukaisen velvoitteen kanssa. Myös esityksessä pykälässä nostettaisiin informatiivisista syistä erikseen esille vaaralliset jätteet, vaikka ne sellaisenaan kuuluvatkin jätelain mukaisen rakennus- ja purkujätteen määritelmän piiriin. Vaarallisella jätteellä tarkoitettaisiin jätelain 6 §:n mukaisesti jätettä, jolla on jokin vaarallinen ominaisuus (vaaraominaisuus). Vaaraominaisuudet määritellään jätteasetuksen 3 §:ssä mainituissa Euroopan unionin säädöksissä.

Selvitysvelvoite koskisi myös kaivettuja maa- ja kiviaineksia. Ne muodostavat muista rakennus- ja purkujätteistä merkittävästi poikkeavan jätelajin, koska ne eivät synny teollisen tuotantoprosessin tuloksena, niiden määrät ovat muihin jätelajeihin verrattuna suuria ja niihin liittyy omaa lainsäädäntöään. Maamassoihin liittyy erityisesti kuljetusten ja varastoinnin kautta merkittäviä ympäristövaikutuksia, jonka takia eräät kaupungit, muun muassa Helsinki, edellyttävät luvan yhteydessä myös niiden arviointia. Lisäksi maa-ainesten pilaantumiseen tontin aiempien käyttötarkoitusten osalta liittyy omaa lainsäädäntöään. Esityksen tarkoituksena on paitsi kannustaa hankkeeseen ryhtyvää pyrkimään maamassatasapainoon tontilla, myös luoda edellytyksiä kunnille koordinoita maamassojen kuljetuksia.

Jotta voitaisiin luoda nykyistä paremmat edellytykset rakennus- ja purkumateriaalin hyödyntämiselle materiaalina, esityksessä ehdotetaan purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen laatimisvelvoitetta kaikille rakentamisluvan varaisille sekä purkamisilmoituksen piiriin kuuluville hankkeille. Selvitys tulisi siten tehtäväksi esimerkiksi hankkeessa, jossa rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan vaihtamalla kohteen ikkunat tai esimerkiksi rakennettaessa uusi rakennus rakennuspaikalle, jossa ennestään oleva rakennus puretaan. Pykälän *1 momentin* mukaan selvitystä ei kuitenkaan edellytettäisi hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen. Tältä osin esitys säilyisi yhdenmukaisena voimassa olevan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 55.2 §:n sisältämän soveltamisalan rajauksen kanssa. Selvitysvelvoite olisi lisäksi sidottu, kuten nykyisinkin, hankkeen luvanvaraisuuteen ja purkamisilmoitukseen, joten velvoite ei koskisi muutoinkaan ihan kaikkia tilanteita, joissa rakennus- ja purkumateriaalia ja -jätettä pienissä määrin syntyy. Käytännössä määrän vähäisyys tulisi tapauskohtaisesti arvioida, riippuen mm.

purkumateriaalien arvokkuudesta, purkutoimenpiteen laadusta ja hyödyntämismahdollisuuksista alueella. Purkumateriaalien laadukkaan hyödyntämisen odotetaan lisääntyvän, kun selvitysvelvoite ja siihen liittyvä tietokanta luovat edellytyksiä materiaalikiertojen liiketoiminnan kehittymiselle. Vähäisyyden arviointiin voidaan ottaa kantaa pykälän pohjalta annettavan asetuksen ja oaspmateriaalin avulla.

Vähäisyyden arviointiin ei ole mahdollista määritellä yksiselitteistä painoon tai tilavuuteen perustuvaa raja-arvoa ottaen huomioon purkumateriaalien erilaiset ominaispainot sekä korrelaation puuttuminen materiaalin painon ja arvon välillä. Selvitysvelvoitteen ulottaminen myös pienten, purkamista sisältävien hankkeiden piiriin olisi perusteltua tällaisten hankkeiden suurella määrällä, jolloin niiden vaikutus rakennus- ja purkujätteiden valtakunnalliseen kokonaismäärään ja hyödyntämispotentiaaliin on suuri. Lähtökohtana vähäisyyden määrittelyyn olisi, että kaikki kokonaisten rakennusten purkuhankkeet, esimerkiksi vanhan pientalon purkaminen uuden tieltä, sisältyisivät selvitysvelvoitteen piiriin, mutta esimerkiksi pienet luvanvaraiset pientalon korjaushankkeet, esimerkiksi kylpyhuoneremontit, eivät selvitystä edellyttäisi.

Pykälän *1 momentin* mukaan sellaisesta uuden rakennuksen rakentamishankkeesta, johon ei sisälly purkamista, olisi ilmoitettava arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien määrästä. Tällaista uudisrakentamishanketta koskevassa selvityksessä ei siten olisi välttämätöntä ilmoittaa rakennus- ja purkumateriaalien sekä vaarallisen jätteen määriä. Lupavaiheen selvitysvelvoite koskisi puhtaassa uuden rakennuksen rakentamishankkeessa ainoastaan tontilta siirrettävien maa- ja kiviaineisten määrää, sillä maa- ja kiviaineksia syntyy erityisesti uusien rakennusten rakentamishankkeissa. Uuden rakennuksen rakentamisessa syntyvien rakennusjätteiden määrää olisi vaikea arvioida, koska se perustuisi muun muassa materiaalimekaniikan oikeaan arviointiin, rakennusosien esivalmistusasteeseen ja tuotteiden pakkaustapaan, joita luvan hakuvaiheessa ei usein tiedetä.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen sisällöstä ja laadinnasta on tarkoitus säätää tarkemmin tähän esitykseen sisältyvän asetuksenantovaltuuden nojalla. Purkumateriaalit voitaisiin ilmoittaa esimerkiksi painona tai tilavuutena materiaali-jakeittain. Maa- ja kiviaineksien määrä voitaisiin esittää selvityksessä esimerkiksi tilavuutena ja vaarallisen jätteen määrä painona jätelajeittain. Maa- ja kiviaineksien tilavuustieto on laskettavissa esimerkiksi rakentamislupahakemuksen edellyttämästä leikkauspiirustuksesta. Selvitys noudattaisi pääosin jäteasetuksen 26 §:ssä esitettyjä jätelajeja ja jätteet luokiteltaisiin jäteasetuksen liitteessä 3 olevan jäteluettelon mukaisesti. Asetusvalmistelussa otettaisiin kantaa raportoitavien materiaali-jakeiden määrittelyyn ja raportoinnin tarkkuuteen niin, että kerätty tieto tukisi materiaalien laadukasta hyödyntämistä. Erityistä painoarvoa olisi annettava sellaisille materiaali-jakeille, joiden tiedetään olevan volyymiltään merkittäviä. Selvityksessä ei edellytetä arviota purkumateriaalien uudelleenkäyttöpotentiaalista, mutta sen tekemiseen luodaan digitaalisen raportoinnin yhteyteen hyvät edellytykset muun muassa luomalla kytkentä materiaalien vaihdanta-alustoihin kuten Materiaalitoriin. Asetusvalmistelussa olisi erikseen tarkasteltava pilaantuneen ja hyödynnettävän maa-aineksen erottelua selvityksessä.

Pykälän *2 momentin* mukaan ja purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys olisi päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua. Päivityksessä olisi ilmoitettava tarkentuneet tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden, mukaan lukien vaarallisten jätteiden sekä pilaantuneiden maa- ja kiviaineksien määrästä, toimituspaikoista ja käsittelystä. Pykälän mukaan tiedot olisi päivitettävä pilaantuneiden maa- ja kiviaineksien määrästä ja muusta rakennus- ja purkujätteestä kuin pilaantumattomasta maa-aineksesta. Selvityksen päivitysvelvoite koskisi siten ainoastaan pilaantuneita maa- ja kiviaineksia, eikä koskisi pilaantumattomia maa- ja kiviaineksia. Tiedot olisi esitettävä myös sellaisesta *1 momentin* mukaisesta uuden rakennuksen rakentamishankkeesta, jossa rakentamislupavaiheessa on ilmoitettu ainoastaan maa-

ja kiviainesten määrä. Toimituspaikalla tarkoitettaisiin jätteen vastaanottajaa. Jätteen käsittelyllä tarkoitettaisiin nykyisen jätelain 6 §:n mukaisesti jätteen hyödyntämistä tai loppukäsittelyä, mukaan lukien hyödyntämisen tai loppukäsittelyn valmistelua. Hyödyntämis- ja loppukäsittelytoimet määritellään jäteasetuksen liitteissä 1 ja 2.

Päivittäminen sovitettaisiin yhteen jätelainsäädännön velvoitteiden ja instrumenttien kanssa. Ensisijainen päivittämiskeino olisi, niiltä osin kuin se soveltuu, jätelain 121 §:n mukainen siirtoasiakirja. Jätelain 121 §:n mukaan: ”Jätteen haltijan on laadittava siirtoasiakirja vaarallisesta jätteestä, POP-jätteestä, saostus- ja umpisäiliölietteestä, hiekan- ja rasvanerotuskaivojen lietteestä, pilaantuneesta maa-aineksesta ja muusta rakennus- ja purkujätteestä kuin pilaantumattomasta maa-aineksesta, joka siirretään ja luovutetaan 29 §:ssä tarkoitettulle vastaanottajalle. Siirtoasiakirjassa on oltava valvonnan ja seurannan kannalta tarpeelliset tiedot jätteen lajista, laadusta, määrästä, alkuperästä, toimituspaikasta ja -päivämäärästä sekä kuljettajasta.” Parhailaan on valmisteilla jätelain muutosesitys, joka edellyttäisi siirtoasiakirjan tietojen toimittamista rekisteriin. Rekisterin tietoja pyrittäisiin hyödyntämään selvitystietojen päivittämisessä. Niiltä osin kuin siirtoasiakirja ei koske rakentamisessa, korjaamisessa ja purkamisessa syntyvää jätettä, esimerkiksi niiden kotitalouksien osalta, jotka toimittavat pienimuotoisessa itse tehtävässä rakennus- ja purkutoiminnassa syntyvät jätteet omatoimisesti vastaanottopaikkoihin, olisi hankkeeseen ryhtyvän esityksen mukaan huolehdittava rakennus- ja purkumateriaaliselvityksen päivittämisestä.

Pykälän 3 *momentin* mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen edellyttämät tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulisi huolehtia, että arviot tehdään rakennusvalvontaviranomaisen osoittamalla lomakkeella, jonka kautta tiedot siirtyvät valtakunnalliseen tietokantaan. Huolehtimisvelvoite koskisi myös tietojen päivittämistä siinä vaiheessa, kun hanke on toteutunut. Kun tiedot ovat tietokannassa, rakennusvalvontaviranomaisen tehtäväksi tulisi tarkistaa, että selvitys on tehty ja sisältää asianmukaisesti esitetyn tämän pykälän edellyttämät tiedot. Tältä osin esityksessä on tarkoitus ainoastaan nostaa jo olemassa oleva rakennusvalvonnan tehtävä laintasolle, siten ettei merkittävästi muutettaisi nykyistä rakennusvalvonnan tehtävän sisältöä ja laajuutta. Tähän esitykseen sisältyvän asetuksenantovaltuuden nojalla on tarkoitus antaa tarkemmat säännökset tietojen ilmoittamisesta.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen tekemiseen rakentamisluvan hakemisen yhteydessä ja päivittämiseen hankkeen lopputarkastuksen yhteydessä on tarkoitus toteuttaa sähköinen raportointijärjestelmä. Nykyisen asetuksen pohjalta tehdyt rakennus- ja purkujätteselvitykset on raportoitu pääasiassa kuntakohtaisten lomakkeiden pohjalta, joten muutos helpottaisi tietojen raportointia, tallentamista sekä hyödyntämistä. Selvitykset koottaisiin valtakunnalliseen tietokantaan, joka toimisi tulevassa rakennus- ja purkumateriaalin ja jätteiden määrään sekä hyödyntämiseen liittyvän tilastoinnin pohjana. Luotettavampi tilastointi palvelisi rakennus- ja purkujättemäärien sekä hyödyntämisen seuranta- ja raportointivelvoitetta EU:n jätedirektiivin pohjalta. Muutos parantaisi merkittävästi tilastoinnin tarkkuutta ja laatua sekä loisi nykyistä paremman pohjan rakennus- ja purkujätteiden hyödyntämisen ohjaukselle. Lisäksi rekisterin yhteyteen on tarkoitus mahdollistaa rajapinnat digitaalisiin markkinapaikkoihin vapaaehtoisuuden pohjalta tapahtuvan rakennus- ja purkumateriaaliliiketoiminnan edistämiseksi.

Pykälän 2 *momentin* mukaan rakennus- ja purkujätteen erilliskeräysvelvollisuuteen sovelletaan jätelain ja sen nojalla annettuja säännöksiä. Informatiivisella viittauksella olisi tarkoitus kiinnittää toimijoiden huomio jätelainsäädännön velvoitteisiin. Esityksessä viitataan jätelain 15 §:ään, jossa säädetään jätteiden erilliskeräysvelvollisuudesta. Jätelain 15 §:n nojalla annettuja säännöksiä ovat eritoten jäteasetuksen 25 § koskien rakennus- ja purkujätteen määrän ja haitallisuuden vähentämistä ja 26 § koskien rakennus- ja purkujätteen erilliskeräystä.

17 §. *Rakennusjärjestys.* Rakennusjärjestystä koskeva pykälä vastaisi asiallisesti nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ää ja sen historia juontaa jo rakennuslakiin. Kunta ei voisi ohittaa rakennusjärjestyksellä lainvoimaisen yleis- ja asemakaavan eikä Suomen rakentamismääräyskokoelman säännöksiä. Rakennusjärjestyksen säännökset eivät jatkossakaan saisi olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksellä voitaisiin rakentamislupaa koskevan 42 §:n 2 momentin mukaisesti määrätä, milloin kyseisiä rakennuskohteita pidettäisiin vähäisinä eikä rakentamislupaa edellytettäisi. Rakennusjärjestyksellä voitaisiin määrätä, mitkä kunnan alueet katsottaisiin suunnittelutarvealueiksi. Rakennusjärjestyksellä voitaisiin määrätä toisin esimerkiksi rakennuspaikalta edellytettävistä vähimmäisvaatimuksista, kuten tuhatneliömetrin vähimmäiskoosta. Rakennusjärjestys voisi koskea muun muassa rakennuspaikkaa ja muita alueita. Rakennusjärjestyksen käytettävyyttä laajennettaisiin nykyisestä niin, että rakennusjärjestyksessä mainitut muut alueet voisivat tulevaisuudessa koskea myös yleisiä alueita, jollaiseksi muun muassa katualue lasketaan.

18 §. *Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta.* Säännös vastaisi asiasisällöltään nykyistä maankäyttö- ja rakennuslain 129 a §:ää. Kunta voisi jatkossakin rakennusjärjestyksellä määrätä alueista, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen voisi ratkaista suoraan rakentamisluvalla ilman poikkeamislupaa tai tarkastelematta suunnittelutarvealuetta koskevia sijoittamisen edellytyksiä. Poikkeamista ei tarvittaisi kaavattomalla ranta-alueella sijaitsevan vapaa-ajan asunnon muuttamiseen pysyväksi asunnoksi. Rakennusjärjestyksen määräys olisi mahdollinen myös, jos (osa)yleiskaava mahdollistaa pysyvän asumisen. Kunta voisi niin ikään määrätä rakennusjärjestyksessä edellytyksistä, joiden täytyessä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos olisi mahdollinen. Edellytykset voisivat koskea esimerkiksi rakennuspaikan kokoa tai jätevesihuollon järjestämistä. Rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea ainoastaan olemassa olevien vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia, eikä se mahdollistaisi uusien asuinrakennusten rakentamista ilman poikkeamispäätöstä olemassa olevasta, vapaa-ajan asumista ohjaavasta kaavasta.

Nykyisessä laissa säädetään, ettei käyttötarkoituksen muutoksessa tarvittaisi suunnittelutarveratkaisua ja vastaavasti uuden rakennuksen rakentamiseen sellainen tarvittaisiin. Uudessa laissa suunnittelutarvealuetta koskeva sijoittumisharkinta hoidettaisiin rakentamisluvan yhteydessä. Kunta voisi siten rakennusjärjestyksessään määrätä, missä kohti suunnittelutarvealuetta vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos olisi sallittua.

Rakennusjärjestyksen määräys ei koskisi pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia tai niistä poikkeamista. Käyttötarkoituksen muutos olisi mahdollista vain tilanteissa, joissa vapaa-ajan asunto täyttäisi pysyvältä asunnolta edellytetyt olennaiset tekniset vaatimukset. Jos vapaa-ajan asunto ei näitä edellytyksiä täyttäisi, olisi asunto korjattava vaatimukset täyttäväksi tai haettava poikkeamislupaa tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista olennaisista teknisistä vaatimuksista poikkeamista varten.

Rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kuten esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutumista tai aiheuttaisi kunnalle ongelmia esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi. Kunnan olisi arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien velvoitteiden kannalta.

Rakennusjärjestystä koskevan 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa määrätään toisin. Säännös ei siten voisi edelleenkään koskea alueita, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus on jo osoitettu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

19 §. *Rakennusjärjestyksen hyväksyminen, kuuleminen ja julkaiseminen.* Rakennusjärjestyksen hyväksyisi jatkossakin kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestyksellä voidaan vaikuttaa kunnassa tapahtuvaan alueiden käyttöön merkittävästikin, minkä vuoksi rakennusjärjestyksen laatiminen olisi tehtävä avoimesti ja vuorovaikutteisesti. Nykyisessä laissa viitataan lain 62 ja 65 §:iin. Lisää säännöksiä on maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 6 §:ssä, jossa viitataan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ään. Pykälään ehdotetaan säädettäväksi ilman viittauksia, kuinka rakennusjärjestys hyväksyttäisiin. Menettelyä ei olisi asiallisesti tarkoitus muuttaa.

Kunnan olisi asetettava rakennusjärjestys nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja ilmoitettava siitä kuntalain (410/2015) 108 §:n mukaisella tavalla, jotta kunnan jäsenet ja osalliset voisivat tehdä muistutuksen. Kuntalain 108 §:n mukaan ilmoitusten on oltava tietoverkossa 14 vuorokautta, jollei asian luonteesta muuta johdu. Rakennusjärjestystä koskeva nähtävilläoloaika on luonteeltaan sellainen asia, joka edellyttää kuntalain pääsääntöä pidempää julkaisuaikaa. Muistutus olisi toimittava kunnalle nähtävänäoloaikana. Lausuntoa olisi pyydettyä samoilta tahoilta kuin nykyäänkin. Jos rakennusjärjestystä muutettaisiin olennaisesti, olisi se asetettava uudelleen nähtäville, elleivät muutokset koskisi yksityistä etua ja kunta kuulisi asianosaisia erikseen.

20 §. *Määräys rakennusjärjestyksen laatimisesta tai muuttamisesta.* Pykälä vastaisi sisällöltään pääosin voimassa olevan lain 177 §:ää koskien kuitenkin vain rakennusjärjestystä.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin, että jos kunta ei huolehdi tässä laissa säädetyn mukaisesti rakennusjärjestyksen laatimisesta tai pitämisestä ajan tasalla ja on ilmeistä, että se vaikeuttaa laissa rakentamisen ohjaukselle asetettujen tavoitteiden toteuttamista, ympäristöministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa kunnan on hyväksyttävä rakennusjärjestys taikka sen muutos.

Edellytyksenä määräyksen antamiselle olisi ensinnäkin se, että kunta on laiminlyönyt laissa säädetyn velvollisuutensa rakennusjärjestyksen laatimiseksi tai ajan tasalla pitämiseksi. Kunnan velvollisuudesta rakennusjärjestyksen laatimiseen säädetään 17 §:ssä, jonka mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys.

Määräyksen antaminen edellyttäisi myös, että on ilmeistä, että velvollisuuden laiminlyönti vaikeuttaa laissa rakentamisen ohjaukselle asetettujen tavoitteiden toteuttamista. Tavoitteilla tarkoitetaan 5 §:ssä säädettyjä rakentamisen ohjauksen lähtökohtia.

Määräyksellä ympäristöministeriö voisi asettaa määräajan, jonka kuluessa kunnan on hyväksyttävä rakennusjärjestys tai sitä koskeva muutos. Määräyksellä voitaisiin siis velvoittaa kunta laatimaan tai päivittämään rakennusjärjestys, mutta määräys ei voisi koskea rakennusjärjestyksen sisällöllisiä ratkaisuja, vaan näistä päättäisi normaaliin tapaan kunta.

Pykälän *2 momentin* mukaan ympäristöministeriön olisi ennen 1 momentissa tarkoitettua määräyksen antamista neuvoteltava kunnan kanssa ja pyydettyä kunnalta lausunto asiasta.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin, että jos kunta ei noudata 1 momentissa tarkoitettua määräystä, ympäristöministeriö voisi velvoittaa kunnan siihen uhkasakolla. Uhkasakosta säädetään uhkasakko-laissa. Uhkasakkoa ei liitettäisi annettavaan määräykseen. Jos kunta ei noudattaisi määräystä, voisi ministeriö antaa uuden määräyksen ja määräajan ja tehostaa määräaika uhkasakolla.

Ympäristöministeriön päätös olisi valituskelpoinen ja valitusoikeus olisi kunnalla.

21 §. Muutoksenhaku rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen. Pykälän 1 momentin mukaan rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin kuntalaissa säädetään. Muutoksenhaku rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen säilyisi siis kunnallisvalituksena. Säännöksessä käytettäisiin kuitenkin hallinto-oikeuden sijasta laajempaa käsitettä ”hallintotuomioistuin”, jolla viitataan samalla sekä hallinto-oikeuteen että korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Momentissa ei myöskään enää olisi säännöstä, jonka mukaan hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Säännös on käynyt tarpeettomaksi, koska sama säännös on yleislain eli kuntalain 142 §:ssä.

22 §. Valitusoikeus rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Pykälässä säädetäisiin valitusoikeudesta rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen. Valitusoikeus rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä säilyisi suurelta osalta ennallaan. Valituksen voisi tehdä siis se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valitusoikeus rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä säilyisi myös rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan sekä maakuntakaavoja koskien myös valtakunnallisella yhteisöllä, kun kysymys on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisuudesta. Myös järjestöjen laajaa valitusoikeutta voidaan pitää edelleen perusteltuna perustuslain ja kansainvälisten sopimusten perusteella. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä olisi valitusoikeus toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Pykälä ei sisältäisi myöskään voimassa olevan lain mukaista valituskieltoa tilanteissa, joissa hallinto-oikeus on kumonnut rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen. Kuntalaiset voisivat halutessaan valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä.

23 §. Rakennusjärjestyksen voimaantulo. Pykälässä säädetäisiin rakennusjärjestyksen voimaantulosta. Nykyisestä sääntelystä poiketen voimaantuloa ei enää kytkettäisi kuuluttamiseen.

Pykälän 1 momentin mukaan rakennusjärjestys tulisi voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Pykälän 2 momentin mukaan voimaantulosta olisi tiedotettava noudattaen, mitä kuntalain 108 §:ssä säädetään. Kuntalain 108 §:n mukaan kunnan ilmoitukset saatetaan tiedoksi julkaisemalla ne yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu, sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla. Ilmoitusten on oltava yleisessä tietoverkossa 14 vuorokautta, jollei asian luonteesta muuta johdu.

Rakennusjärjestyksen voimaantulosta ilmoittaminen olisi kunnan vastuulla.

24 §. Määräys rakennusjärjestyksen täytäntöönpanosta ennen hyväksymispäätöksen lainvoimaisuutta. Pykälän mukaan rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voitaisiin määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voisi kieltää päätöksen täytäntöönpanon. Pykälä vastaisi voimassa olevaa lakia.

25 §. Muutoksenhaun yhteydessä rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset. Pykälän mukaan muutoksenhakuviranomainen voisi tehdä rakennusjärjestykseen oikaisunluonteisia korjauksia.

Tällaiset korjaukset olisivat hyvin vähäisiä, teknisluonteisia korjauksia. Säännös vastaisi voimassa olevan lain 203 §:ssä olevaa säännöstä.

26 §. *Rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksen tiedoksianto.* Pykälässä säädettäisiin rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksen tiedoksiannosta. Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskeva päätös annettaisiin tiedoksi kunnan jäsenille, asianosaisille ja muille valitukseen oikeutetuille noudattaen, mitä kuntalain 140 §:ssä säädetään päätöksen tiedoksiannosta kunnan jäsenelle. Hyväksymispäätöksen katsottaisiin siten tulleen kaikkien valitukseen oikeutettujen tietoon samaan aikaan ja myös muutoksenhakuaika alkaisi näin ollen kaikilla valitukseen oikeutetuilla samaan aikaan.

27 §. *Rakennusjärjestyksen muuttaminen ja kumoaminen.* Pykälän mukaan mitä tässä laissa säädetään rakennusjärjestyksen laatimisesta, sovellettaisiin vastaavasti myös niitä muutettaessa ja kumottaessa. Pykälä vastaisi voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 204 §:ää.

28 §. *Rakennusjärjestyksen uusiminen.* Kunnan olisi uusittava rakennusjärjestyksensä tämän lain mukaiseksi. Syynä on esimerkiksi tarkistaa rakennusjärjestyksessä mainittua lupakynnystä tämän lain mukaiseksi sekä tarve poistaa rakennusjärjestyksen ilmoitusmenettely, jota tämä laki ei tunne. Rakennusjärjestyksen uusimiselle varattaisiin aikaa kaksi vuotta. Jos rakennusjärjestystä ei sinä aikana muutettaisi, tämän lain säännöksiä sovellettaisiin rakennusjärjestyksen määräyksistä huolimatta.

4 luku **Olennaiset tekniset vaatimukset**

29 §. *Rakentamiselle asetettavat vaatimukset.* Pykälä pohjautuisi maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ään. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää rakennuksen soveltumista rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimusten täyttämistä. Uudessa rakentamisluvussa ympäristöön ja maisemaan sopeutuminen sekä kauneuden, arkkitehtonisen korkeatasoisuuden tai sopusuhtaisuuden vaatimuksen täytyminen tulisi harkittavaksi sijoittamisluvan yhteydessä tilanteissa, joissa rakentamishankkeeseen ryhtyvä pyytäisi sijoittamisluvan ratkaisemista erikseen, Sen vuoksi asiat on siirrettävä olennaisia teknisiä vaatimuksia koskevasta luvusta rakentamista koskevaan lukuun.

Rakennuksen olennaisia teknisiä vaatimuksia ei pidä sekoittaa EU:n parlamentin ja neuvoston 9.3.2011 antaman rakennustuoteasetuksen (305/2011) liitteen I perusvaatimuksiin. EU:n rakennustuoteasetusta edeltäneen rakennustuotedirektiivin aikana CE-merkinnällä osoitettiin rakennustuoteasetuksen käytettävyyttä rakennuskohteessa, mutta ajatus muuttui rakennustuoteasetuksessa, jossa CE-merkintä kertoo varmennetusti rakennustuotteen ominaisuuksista. Rakennustuoteasetuksen 2 artiklan 4 kohdan mukaan perusominaisuuksilla tarkoitetaan rakennustuotteen niitä ominaisuuksia, jotka liittyvät rakennuskohteen perusvaatimuksiin. Rakennustuoteasetuksen liite I sisältää seitsemän perusvaatimusta. Niitä ovat: mekaaninen lujuus ja vakaus; paloturvallisuus; hygienia, terveys ja ympäristö; käyttöturvallisuus ja esteettömyys; meluntorjunta; energiansäästö ja lämmöneristys; sekä luonnonvarojen kestävä käyttö. Perusvaatimukset toimivat mandaattien pohjana standardisoinnissa. EU:n toimivallan jaon mukaan kansalaisten turvallisuudesta ja terveellisyydestä huolehtiminen kuuluu jäsenvaltioille ja sisämarkkinoiden toimivuus EU:lle. Rakennuksille asetettava vaatimustaso määrittyy kansallisilla säännöksillä, Suomessa olennaisilla teknisillä vaatimuksilla. Viimeisimmän EU:n oikeuskäytännön mukaan jäsenvaltiot eivät voi säätää harmonisoitujen tuotestandardien piiriin kuuluvien tuoteryhmien osalta kansallisia vaatimuksia, jos asiasta ei ole harmonisoidussa tuotestandardissa mainittu. Tilanne on luonnollisesti kestävä. Komissio on antanut maaliskuussa 2022 ehdotuksen rakennustuoteasetuksen uudistamiseksi. Kansalliset olennaiset tekniset vaatimukset eivät joka tapauksessa saa johtaa sisämarkkinoilla vallitseviin kaupan teknisiin esteisiin. Rakennustuotteet

ovat eräs suurimpia kansainvälisen kaupan tuoteryhmiä. Rakennuskohteita koskevalla, joko unionin tasolla tai jäsenvaltiotasolla vahvistetuilla laeilla, asetuksilla, hallinnollisilla toimenpiteillä tai oikeuskäytännöllä voi olla vaikutusta rakennustuotteita koskeviin vaatimuksiin. Lisäksi huomioon on otettava muitakin yhteisötason säädöksiä. Niistä voi mainita esimerkiksi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin sekä audiovisuaalisista mediapalveluista annetun direktiivin. Vaatimuksia tulee myös Suomea sitovista kansainvälisistä sopimuksista, kuten YK:n vammaisyleissopimuksesta.

Rakennuksen käyttötarkoituksella on suuri merkitys, kun vaatimustasoa määritellään. Suurelle yleisölle tarkoitetulle rakennukselle on asetettava eri vaatimustaso kuin kohteelle, jonne ei vapaasti pääse. Perusopetusta antavat koulut ja vastaavat ovat eri asemassa kuin tilat, joihin ei ole mitään velvoitetta mennä.

Tämän luvun olennaiset tekniset vaatimukset koskevat lähtökohtaisesti rakennuksia. Osa rakennelmista ja käyttöturvallisuuden kannalta merkittävistä kohteista edellyttää myös olennaisten teknisten vaatimusten täyttymistä. Esimerkiksi paloturvallisuutta koskevissa standardeissa rakennuksiksi on katsottu myös tämän lain määritelmän mukaisia rakennelmia, kuten katoksia. Näiden osalta paloturvallisuuden toteutumisella olisi merkitystä eikä rakennelmia tarvitsisi pelkästään olennaisten teknisten vaatimusten toteuttamisen vuoksi tulkita rakennuksiksi. Esimerkiksi tapauksessa KHO 2021:166 kesäkeittiö oli tulkittu rakennukseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain hallituksen esityksessä 101/1998 hyvällä rakennustavalla viitattiin sitovan norminannon ulkopuoliseen hyvää rakentamista täsmentävään tietopohjaan ja käyttöön, joka ei tarkoittanut rakentamisen sopimusjärjestelyissä mahdollisesti esiintyvää ja rakentamisen laatutasoa täsmentävää rakentamisen lopputulosta. Säännöksellä katsottiin olevan yleinen rakentamisen ammatillisesta kokemuspohjasta, hallinnon informaatio-ohjauksesta sekä vaikiintuneista käytännöistä johtuva perustansa.

Hyvä rakennustapa on rakennusalalla vanhastaan käytetty joustava rakentamisen laatua määrittelevä ilmaisu. Hyvällä rakennustavalla ymmärretään usein kunakin ajankohtana vallalla olevaa yleistä tietämystä ja käsitystä siitä, millainen rakentaminen sitovien sopimusten ja normien lisäksi täyttää rakentamiseen kohdistuvat odotukset, eli kuinka päästään hyvään ja laadukkaaseen lopputulokseen. Olennaista on käyttää hyväksyttäviä rakentamisen työmenetelmiä ja rakennustuotteita ja varmistaa, että rakennustyö tehdään ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Hyvä rakennustapa kohdistuu kuitenkin ennen kaikkea työn lopputulokseen, ei niinkään työsuoritukseen. Hyvä rakennustapa voi muuttua ajan kuluessa ja uusien rakennustapojen yleistyessä. Olennaiset tekniset vaatimukset määrittävät rakentamisen laadun vähimmäistason. Suunnitelmasta ja sopimuksista voi seurata, että kyseisessä rakennuskohteessa hyvän rakennustavan mukainen taso ylittää rakentamiselle velvoittavassa norminannossa asetetut yksityiskohtaiset vaatimukset.

Hyväksi rakennustavaksi voi muodostua ajassa vaikkapa rakennusalan oma ohjeistus, kuten RT-kortit, kun niitä yleisesti noudatetaan. Hyvä rakennustapa esiintyy vaatimuksena myös muussa lainsäädännössä. Mainittakoon vaikkapa asuntokauppalain uuden asunnon kauppaa koskevan 4 luvun 14 §:n 4 kohta. Kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti.

Kun joudutaan harkitsemaan, onko rakentamisessa noudatettu hyvää rakennustapaa vai ei, on ymmärrettävä eri oikeuslähteiden välinen hierarkia. Ensimmäisenä tulkintajärjestyksessä on lainsäädäntö eli maankäyttö- ja rakennuslaki ja sen nojalla annetut asetukset eli maankäyttö- ja rakennusasetus sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma. Toisella tasolla ovat ympäristöministeriön ohjeet ja kunnan rakennusjärjestys. Kolmannelle tasolle ovat alan itse määrittämät ja

lainsäädäntöä täydentävät laatuvaatimukset, kuten esimerkiksi RT-kortit, rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset (RYL) ja Rakennusinsinööriliiton RIL-ohjeet. Neljännellä tasolla ovat erillaiset oppikirjat ja suunnittelijoiden ja rakentajien käyttämät oppaat. Viidennellä sijalla voi olla rakennustuotteiden valmistajien julkaisemia ohjeita. Olaus Petrin tuomariohjeiden mukaan on noudatettava maan tapaa: ”Maantapa, kun se ei ole kohtuuton, pidettäköön lakina, jonka mukaan on tuomittava”. Hyvän rakennustavan voidaan katsoa tarkoittavan vakiintunutta maantapaa, jolla on oma velvoittavuutensa. Huomioon on kuitenkin otettava perustuslain 107 §, jonka mukaan asetuksen tai muun lakia alemman asteisen säädöksen säännöstä ei saa soveltaa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa, jos se on ristiriidassa perustuslain tai muun lain kanssa.

30 §. Rakennuksen korjaaminen. Rakentamista koskevien määräysten soveltaminen korjaus- ja muutostöihin on monitahoisempi kysymys kuin kokonaan uusia rakennuksia rakennettaessa. Vanhastaan on myös hyvin laajoja, koko rakennusta koskevia peruskorjauksia pidetty uudestaan rakentamiseen verrattavana, varsinkin jos korjaamiseen on myös liittynyt käyttötarkoituksuu- toksia. Muutoin korjausrakentamisen osalta on noudatettu määräysten joustavaa soveltamista. Eri määräykset ovat kuitenkin eri asemassa. Turvallisuutta ja terveellisyyttä rakentamisen ohjauksessa ja viranomaisvalvonnassa on korostettu. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa on pitänyt ottaa huomioon uudesta käyttötavasta aiheutuvat vaatimukset. Lupaviranomainen on voinut harkintavaltansa nojalla arvioida ja säätää rakentamismääräysten soveltamisalaa eri yksityiskohtien osalta. Viime kädessä soveltamisala on määräytynyt rakennuksen ominaispiirteiden huomioon ottamisen kautta.

Valtakunnalliset rakentamista koskevat määräykset on uudistettu vuosina 2014–2017. Suurin osa uusista Suomen rakentamismääräyskokoelmaan kuuluvista asetuksista on tullut voimaan vuoden 2018 alusta. Asetukset ovat pääosin annettu ympäristöministeriön toimesta. Kussakin asetuksessa on tarkemmin määritelty, koskeeko asetus kokonaan tai joiltakin osin korjaus- ja muutostöitä sekä käyttötarkoituksuu- toksia. Laissa on syytä antaa yleinen oikeusohje, tuleeko rakennusta korjattaessa ja missä laajuudessa noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koske- via vaatimuksia. Lain nojalla annettavissa asetuksissa voidaan rakentamisen eri olennaisista tek- nisistä vaatimuksista antaa korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksuu- muutosten osalta tar- kempia säännöksiä. Tältä osin tilanne noudattaa aiempaa sääntelykäytäntöä.

Uutta olisi sen sijaan sen korostaminen, että korjaus- tai muutostyö voidaan toteuttaa rakennuk- sen rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on teknisesti toimiva. Rakennusosalla tarkoitettaisiin muun mu- assa rakennuksen vaipan osaa ja rakennuksen teknistä järjestelmää. Painotus tukee pykälän *1 momentin* oikeusohjetta, jonka mukaan korjaus- ja muutostyössä olisi rakennuksen ominaisuu- det ja erityispiirteet otettava huomioon eikä rakennuksen ominaisuuksia ja erityispiirteitä saisi ilman painavaa syytä heikentää. Arvorakennusten rakennusosia korjattaessa olisi suosittava vanhaa rakentamistapaa eikä rakennusosia pitäisi muuttaa kevyin perustein. Esimerkiksi van- hojen puuikkunoiden uusiminen alumiinipuitteisina ikkunoina voisi muuttaa merkittävästi ra- kennuksen ominaispiirteitä. Painavaksi syyksi ei voitaisi katsoa esimerkiksi säästön tavoittele- mista tavanomaisista korjauskustannuksista. Huomioon olisi otettava myös 12 §:ssä mainittu hienovaraisen korjaamisen periaate. Riskirakennetta ei pitäisi tehdä uudelleen, vaan jos rakenne ei ole toiminut suunnitellulla tavalla, olisi syytä noudattaa voimassa olevia säännöksiä. Jos taas toimivan rakenteen tekninen käyttöikä olisi loppunut, voitaisiin korjaus tehdä rakentamisai- kaista tai edellisen korjauksen aikaista tapaa noudattaen. Rakennuksen energiatehokkuutta on 37 §:n mukaisissa tilanteissa parannettava. Energiatehokkuuden parantamisvaatimus ohittaisi mahdollisuuden korjata rakennus rakennusaikaista rakennustapaa noudattaen silloin, kun ener- giatehokkuuden parantaminen ei sillä tavoin olisi mahdollista. Jos energiatehokkuuden paran- taminen olisi mahdollista vanhaa rakennustapaa noudattaen, niin voitaisiin tehdä.

Käyttötarkoituksen muutoksissa lähtökohtana ovat uuden käyttötarkoituksen mukaiset olennaiset tekniset vaatimukset. Uusi käyttötarkoitus voi edellyttää esimerkiksi paloturvallisuuden, ääneneristävyuden ja ilmanvaihdon parantamista. Rakennuksen teknisen toimivuuden parantaminen on tällöin usein tarpeen. Tarkemmin asiasta säädetäisiin asianomaisissa olennaisia teknisiä vaatimuksia koskevissa asetuksissa. Pykälän *toinen momentti* on kirjoitettu korjausrakentamisen suunnittelua mahdollistavaksi, joten suunnittelussa olisi mahdollista valita kyseiseen rakentamishankkeeseen parhaiten toimiva ratkaisu. Käyttötarkoituksen muutoksissa lähtökohtana olisi rakennusaikainen rakentamistapa, jota voitaisiin parantaa, mutta asiaa tarkasteltaisiin uuden käyttötarkoituksen näkökulmasta. Esimerkiksi ilmanvaihdon pitäisi olla uuden käyttötarkoituksen mukaista.

31 §. Rakenteiden lujuus ja vakaus. Lain muutoksella 958/2012 saatettiin rakentamisen olennaisten teknisten vaatimusten sääntely vastaamaan perustuslaista johtuvia asetuksenantovaltuuksia määrittäviä vaatimuksia. Ennen lainmuutosta sisältyivät rakennuksen olennaisia teknisiä vaatimuksia tarkentavat säännökset maankäyttö- ja rakennusasetuksen 50 §:ään. Vuoden 2013 alusta voimaan tullut lainmuutos siirsi sääntelyn lain puolelle. Samassa yhteydessä säädettiin kunkin olennaisen vaatimuksen asetuksenantovaltuudesta.

Rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan rakennuksen käyttöaikana esiintyville kuormituksille. Rakenteilla on oltava riittävä rakenteellinen varmuus, käyttökelpoisuus ja säilyvyys normaalilla kunnossapidolla rakennuksen suunnitellun käyttöajan ajan. Rakenteiden suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon rakennuspaikalla vallitsevat olosuhteet, kuten esimerkiksi maaperän ominaisuudet.

Kantavien rakenteiden suunnittelussa ja mitoituksessa käytetään rakenteiden mekaniikan sääntöjä ja yleisesti hyväksyttäviä laskentaperusteita. Suunnittelu voi perustua myös luotettaviin koetuloksiin taikka muihin käytettävissä oleviin tietoihin. Rakenteiden suunnittelu tehdään pääsääntöisesti eurokoodien ja niiden kansallisten liitteiden mukaan.

EU:n rakennustuoteasetuksen voimaantulo 1 päivänä heinäkuuta 2013 sääti rakennustuotteiden CE-merkinnän pakolliseksi myös Suomessa. Rakennustuotteen ominaisuuksista kerrotaan suoritustasoilmoituksella. Suomessa on perinteisesti säädetty rakennuskohdetta koskevia vaatimuksia. CE-merkinnän myötä on tullut aiheelliseksi säätää myös rakennustuotteita koskevia vaatimuksia.

Rakenteisiin kohdistuvat kuormat eivät saa aiheuttaa rakennuksen sortumista eivätkä myöskään rakennuksen vakautta haittaavia muodonmuutoksia. Suunnittelussa on huolehdittava myös siitä, että kuormitukset eivät vaurioita rakennuksen muita osia taikka rakennukseen asennettuja laitteita taikka kiinteitä varusteita.

Rakenteeseen saattaa aiheutua ulkoisesta syystä vaurio. Syntyvä vaurio ei saa olla suhteettoman suuri sen aiheuttaneeseen tapahtumaan verrattuna. Esimerkiksi ajoneuvon törmäys rakennukseen ei saa aiheuttaa sen sortumista.

Muutos kantavien rakenteiden suunnittelussa tapahtui, kun Suomessa siirryttiin pääsääntöisesti käyttämään eurokoodeja ja niiden kansallisia liitteitä. Eurokoodien käyttö kantavien rakenteiden suunnittelussa on ollut Suomessa mahdollista jo 1.11.2007 alkaen.

Uudet asetukset kantavista rakenteista ja pohjarakenteista annettiin 17.6.2014. Asetukset tulivat voimaan 1.9.2014 ja niillä kumottiin Suomen rakentamismääräyskokoelman vanhat B-osat. Asetuksilla otettiin lopullisesti käyttöön eurokoodit yhdessä ympäristöministeriön vahvistamien

kansallisten liitteiden kanssa. Yhdellätoista ympäristöministeriön asetuksella (7.11.2016) annettiin kansalliset valinnat sovellettaessa eurokoodeja. Asetukset koskevat sekä uuden rakennuksen rakentamista että rakennuksen korjaamista tai pohjarakenteiden ja rakennuksen muiden kantavien rakenteiden muutostyötä. Nykyisten 58 eurokoodistandardin uudistaminen käynnistyi CEN:n (The European Committee for Standardization) toimesta vuonna 2015 ja uudistettavien standardien hyväksyminen voisi tapahtua vuonna 2025. Uudet eurokoodistandardit edellyttävät uusia kansallisia valintoja.

Rakenteiden suunnittelulta ja toteutukselta edellytetään riittävää lujuutta ja vakautta koko suunnitellun käyttöajan ajan. Rakenteen suunnittelussa ja toteutuksessa on myös otettava huomioon rakennuksen tai rakenteen riskialttuus sekä mahdollisen vaurion tai vian otaksutut seuraamukset. Ympäristöministeriön asetuksessa (477/2014) määritellään tarkemmin, milloin rakenteet ovat erittäin ja poikkeuksellisen vaativia. Määrittely tapahtuu osin seuraamusten vakavuusasteen kautta.

Laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista annettu laki (300/2015) ei koske rakennuksia, joissa on käytetty ennen kyseessä olevan lain voimaantuloa 1.4.2015 kantavien rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa erityismenettelyä.

Rakennuksen rakenteiden lujuutta ja vakautta koskevat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia ministeriön asetustason säännöksiä.

32 §. Paloturvallisuus. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän ja muiden hankkeessa vastuullisten tehtävänä on huolehtia siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan paloturvalliseksi. Rakennuksen paloturvallisuutta asetettaessa otetaan huomioon rakennuksen ominaisuudet ja sen käyttö. Paloturvallisuusvaatimukset asetetaan yleensä käyttäen paloluokkia ja lukuarvoja. Rakennus voidaan suunnitella ja rakentaa joko käyttämällä paloluokkia ja lukuarvoja tai se suunnitellaan ja rakennetaan perustuen oletettuun palonkehitykseen, joka kattaa kyseisessä rakennuksessa todennäköisesti esiintyvät tilanteet.

Rakennus ja sen rakennusosat eivät palon vaikutuksesta saa sortumalla aiheuttaa vaaraa määrätynä aikana palon alkamisesta. Jos henkilöturvallisuuden takia tai vahinkojen suuruuteen nähden on tarpeellista, rakennuksen on kestävä sortumatta koko palokuorman palaminen ja jäähtyminen.

Ensisijainen lähtökohta paloturvallisuudelle asetetaan henkilöiden pelastautumiselle. Pykälän 2 momentti edellyttää, että rakennuksessa olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa. Myös pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon.

Rakennuksessa on käytettävä rakennustuotteita, jotka eivät myötävaikuta palon kehittymiseen vaaraa aiheuttavalla tavalla. Paloturvallisuuden kannalta on välttämätöntä antaa säädöksiä myös muun muassa pienistä savupiipuista, muuratuista tulisijoista, kattilahuoneista ja polttoaineväristöistä sekä ilmanvaihtolaitteista. Ilmanvaihtolaitteet eivät saa lisätä savukaasujen leviämistä ihmisen hengen tai terveyden vaaraa aiheuttavalla tavalla.

Rakennus tulee yleensä jakaa palo-osastoihin palon ja savun leviämisen rajoittamiseksi, poistumisen turvaamiseksi sekä pelastus- ja sammutustoimien helpottamiseksi.

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä.

Henkilöturvallisuuden kannalta vaativiin kohteisiin, joissa paloturvallisuuden riskit johtuvat tilojen käyttötavasta ja henkilöiden rajoitetusta tai alentuneesta toimintakyvystä, tulee suunnittelun alkuvaiheessa laatia erityinen turvallisuus selvitys. Tämän pohjalta määritetään rakenteelliset ja muut toimenpiteet riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Turvallisuus selvityksen laatimisessa tärkeää on eri tahojen yhteistyö. Turvallisuus selvitys laaditaan kohteen suunnittelijoiden ja käyttäjien, turvallisuudesta vastaavien viranomaisten sekä muiden tarpeellisten tahojen yhteistyönä.

Uusi ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) tuli voimaan 1.1.2018. Asetus laajensi luokka-lukuarvomitoituksen käyttömahdollisuuksia tulkintojen vähentämiseksi. Puukerrostalojen käyttötarkoituksia yksinkertaistetussa mitoituksessa laajennettiin koskemaan majoitusrakennuksia, hoitolaitoksia sekä kokoontumis- ja liikerakennuksia. Yksinkertaistetussa mitoituksessa ovat yhden portaan uloskäytävät mahdollisia aina 16-kerroksiin asuinrakennuksiin asti, jos rakennus on varustettu tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitoksella.

Asetusta rakennusten paloturvallisuudesta sovelletaan uuden rakennuksen rakentamiseen sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Korjaus- ja muutostyöhön asetusta sovelletaan, jos rakennus tai sen osa muuttuu korjaus- ja muutostyön seurauksena paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi, minkä vuoksi rakennuksen paloturvallisuuden parantaminen on perusteltua ottaen huomioon korjaus- ja muutostyön laatu ja henkilöturvallisuuden vaarantumisen estäminen.

Paloturvallisuutta ja pelastautumista koskevia säännöksiä sisältyy moneen muuhunkin lakiin kuin maankäyttö- ja rakennuslakiin. Pelastuslaissa (379/2011) on säännöksiä muun muassa rakennusten palo- ja poistumisturvallisuudesta, rakennusten uloskäytävistä, pelastussuunnitelmasta, palovaroittimista ja väestönsuojista. Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus koskee uudisrakentamista siten kuin pelastuslain 11 luvussa säädetään. Väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1 200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Teollisuus-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumisrakennuksissa rajana on 1 500 neliometriä.

Rakennuksen paloturvallisuutta koskevat tarkemmat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia ministeriön asetustason säännöksiä.

33 §. Rakennuksen terveellisyys. Rakennuksen sisäilmasto vaikuttaa merkittävästi rakennuksessa oleskelevien henkilöiden terveyteen ja viihtyvyyteen. Sen vuoksi rakennuksen sisäilmaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuksen sisäilmastoa koskevat vaatimukset riippuvat rakennuksen käyttötarkoituksesta ja sijainnista.

Rakennus ei saa aiheuttaa terveyden vaarantumista syistä, jotka liittyvät haitallisia kaasuja sisältäviin päästöihin, ilmassa oleviin vaarallisiin hiukkasiin, mikrobeihin tai kaasuihin, vaaralliseen säteilyyn, veden tai maapohjan pilaantumiseen, jäteveden, savun taikka kiinteän tai neste-mäisen jätteen puutteelliseen käsittelyyn taikka rakennuksen osien tai rakenteiden kosteuteen.

Rakennuksen fysikaaliset, kemialliset ja mikrobiologiset olosuhteet sisältävät edellä mainitut seikat.

Rakennusta ei pidetä virheellisenä, jos hiukkaset ja mikrobit tulevat rakennukseen normaalin sisä- ja ulkoilman vaihtumisen myötä tai rakentamisesta annettujen säännösten ja hyvän rakennustavan mukaisesti toteutetusta rakennuksesta aiheutuu terveyshaittaa erityisen herkistyneille henkilöille. Rakennukseen voi tulla hiukkasia tai mikrobeja myös irtaimiston mukana ja ne voivat vaikuttaa sisäilman laatuun joskus paljonkin, mutta eivät johdu rakennuksesta. Toisinaan mikrobien lähdettä voi olla vaikeaa selvittää.

Kiinteistöjen laitteistojen ja järjestelmien on osaltaan pidettävä yllä rakennuksen terveellisiä olosuhteita.

Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei tuotteen suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sallittuja rajoja suurempia päästöjä sisäilmaan, talousveteen tai ympäristöön.

Terveellisyyteen vaikuttavia määräyksiä sisältyy lukuisiin Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistuihin asetuksiin. Uudet asetukset annettiin vuoden 2017 lopulla. Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017), ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta (1009/2017) ja ympäristöministeriön asetus rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista (1047/2017) ovat tulleet voimaan vuoden 2018 alusta.

Rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta annetun asetuksen mukaan luvanvaraisissa muutoksissa ei tarvitse tehdä rakennuksen kosteustekniseen toimivuuteen muutoksia, jos rakennus on kosteusteknisesti toimiva. Rakenne, jonka tekninen käyttöikä on loppunut tai joka on kosteustekniseltä toiminnaltaan vaurioitunut, voidaan korjata rakennusaikaista rakentamistapaa noudattaen. Jos rakenteessa ei ole kosteustekniseltä toimivuudeltaan muutosta vaativaa suunnittelu- tai toteutusvirhettä, on ensisijaisesti noudatettava alkuperäisen rakenteen toimintatapaa. Jos rakenne on omiaan aiheuttamaan terveyshaittaa tai vaurioita rakennuksen kosteustekniselle toimivuudelle, on korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksessa noudatettava kosteusasetusta.

Kosteusasetus edellyttää rakentamishankkeelta kosteudenhallintaselvitystä. Rakentamishankkeen laajuudesta ja laadusta riippuen kosteudenhallintaselvityksen sisältö ja laajuus voivat vaihdella. Selvitystä täydennetään suunnittelutyön edetessä. Käytettävissä on muun muassa Kuiva- ketju 10 -toimintamalli, johon lukuisat rakennusalan järjestöt ovat sitoutuneet.

Uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta annettu asetus antaa suunnittelulle aiempaa enemmän vapauksia. Hyvästä sisäilmastosta ei tingitä energiansäästön nimissä. Asetus koskee paitsi uutta rakennusta myös rakennuksen laajennusta ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä. Asetusta ei sovelleta maatalouden tuotantorakennukseen eikä sellaisen uuden asuinrakennuksen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa, suunnitteluun ja rakentamiseen. Rakennukseen on mahdollista suunnitella myös ilmansuodatuksen osalta painovoimainen ilmanvaihto, jos ulkoilman laatu ja sisäilman laadulle asetetut tavoitteet sen mahdollistavat.

Rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annettu asetus koskee kahta poikkeusta lukuun ottamatta myös korjaus- ja muutostyötä sekä käyttötarkoituksen muutosta. Poikkeukset koskevat lämpimän käyttöveden kiertojohtoon liitettyjä lämmönluovuttimia sekä lattiakaivolla varustettavia tiloja.

Säädettäväksi ehdotetaan, että ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa muun muassa sisäilman puhtautta, lämpötilaa, kosteutta, ilmanvaihtoa, valoa, säteilyä sekä muita rakennuksen fysikaalisia, kemiallisia ja mikrobiologisia olosuhteita koskevia säännöksiä. Lista vastaa terveys- ja turvallisuuslakiin (763/1994) 26 §:n mukaisia asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisiä vaatimuksia melua lukuun ottamatta, sillä melusta säädetään erikseen 36 §:ssä. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen terveellisyyteen liittyvistä fysikaalisista, kemiallisista ja mikrobiologisista olosuhteista, taloteknisistä järjestelmistä ja laitteistoista sekä niihin liittyvistä rakennustuotteista. Rakennuksen fysikaalisia, kemiallisia ja mikrobiologisia olosuhteita koskevat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia ministeriön asetustason säännöksiä.

34 §. Käyttöturvallisuus. Sekä rakennuksen että rakennuspaikan on oltava käyttäjälleen turvallinen rakennuksen käytön ja huollon näkökulmasta. Tarkoituksena on, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että pyritään välttämään tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhka. Tällaisia uhkia ovat esimerkiksi kaatumis-, liukastumis-, putoamis-, törmäys-, palo-, sähkö tai räjähdystapaturmat. Tällaisten tapaturmien vaaraa voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella. Huomioon tulee ottaa rakennuksen lisäksi sen ulkotilat ja kulkuväylät erityisesti silloin, kun ne ovat alttiita sään vaihteluille.

Osana rakentamismääräysten uudistamista annettiin vuonna 2017 uusi ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta (1007/2017). Asetus koskee uutta rakennusta, rakennuksen laajennusta ja rakennuksen kerrosalaa lisäävää tilaa sekä rakennuspaikan välitöntä ympäristöä. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä asetusta on sovellettava, jos alkuperäinen ratkaisu on turvallisuuden tai terveellisyyden kannalta ilmeisen haitallinen. Muutokset eivät kuitenkaan saa heikentää käyttöturvallisuutta. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen asetusta on sovellettava, jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu aiempaa riskillisemmäksi.

Rakennuksen käyttöturvallisuutta koskevat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia ministeriön asetustason säännöksiä.

35 §. Esteettömyys. Rakennuksen sekä sen piha- ja oleskelualueiden esteettömyyttä ja käytettävyyttä on arvioitava erityisesti lasten, ikääntyneiden ja liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden tarpeiden kannalta. Esteettömyydelle ja käytettävyydelle asetettavat vaatimukset riippuvat siitä, mihin käyttötarkoitukseen rakennus on suunniteltu käytettäväksi, paljonko rakennuksessa oleskelee henkilöitä ja siitä, kuinka monta kerrosta rakennukseen on tarkoitus rakentaa. Esimerkiksi asuinkerrostalolle voidaan asettaa tiukempia esteettömyys- ja käytettävyyttävaatimuksia kuin tavalliselle pientalolle. Näin ollen esimerkiksi esteettömyyttä koskevat vaatimukset voivat poiketa toisistaan eri talotyypeissä ja rakennuskohteissa.

YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksista tehdyn yleissopimuksen (27/2016) 9 artikla edellyttää, että sopimuspuolet toteuttavat asianmukaiset toimet varmistaakseen vammaisille henkilöille muiden kanssa yhdenvertaisen pääsyn fyysiseen ympäristöön. Nämä edellytykset on otettu huomioon nykyisessä valtioneuvoston asetuksessa rakennuksen esteettömyydestä (241/2017). Rakennukselta edellytettävästä käyttöturvallisuudesta säädetään 34 §:ssä käyttöturvallisuudesta.

Termit vanhukset ja vammaiset on muutettu ikääntyneiksi ja liikkumis- ja toimimisesteisiksi henkilöiksi, jotta käsitteet vastaavat valtioneuvoston asetuksen rakennuksen esteettömyydestä nykyistä sisältöä ja toimenpideohjelmiä. Esteettömyyden näkökulmasta on perusteltua korostaa ratkaisuisista hyötyvien ihmisryhmien laajuutta eikä rajata sitä vammaisuuden käsitteeseen. Rakentamiselle asetettavia vaatimuksia koskeva 29 § edellyttää soveltuvuutta myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Ikääntynyt-termiä on käytetty muun muassa Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelmassa. Termi vammaisen on paremmin perusteltu sosiaali- ja terveydenhuollon lainsäädännössä, jossa on tarve rajata esimerkiksi palveluja vain tietyn ihmisryhmän käyttöön.

Toisen momentin asetuksenantovaltuus vastaa nykyisen valtioneuvoston asetuksen rakennuksen esteettömyydestä sisältöä ja mahdollistaa esteettömyyssäätelyn kehittämisen tulevaisuudessa YK:n vammaisyleissopimuksen edellyttämällä tavalla. Rakennuksen esteettömyyttä koskevat tarkemmat säännökset ovat yhteiskunnallisesti merkittäviä ja kuuluvat sen vuoksi valtioneuvoston ratkaistaviksi. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia valtioneuvoston asetustason säännöksiä. Esteettömyydellä tarkoitettaisiin esimerkiksi mitoitusta ja materiaalivalintoja tai varustelua.

36 §. Meluntorjunta ja ääniolosuhteet. Rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että melu, jolle rakennuksessa tai sen tai naapurin piha ja oleskelualueilla oleskelevat altistuvat, pysyy niin alhaisena, jotta se ei aiheuta vaaraa henkilöiden terveydelle, hyvinvoinnille ja viihtyisyydelle. Rakennuksen ääniolosuhteisiin vaikuttavat rakenteiden ääneneristävyys ja taloteknisten laitteiden äänitasot ja asennukset, kalusteasennukset ja huoneakustiikka. Rakenteiden ja rakennusosien ääneneristävyyttä tai taloteknisistä laitteista tai puutteellisista asennuksista aiheutuvaa melua ei voida pitää hyväksyttävänä, jos uni tai lepo häiriintyy tai jos keskittymistä tai luottamuksellisuutta tai kommunikointia vaativa toiminta ei ole käytännössä mahdollista. Rakennusten ääniolosuhteita arvioidaan todentamalla ääneneristävyuden, äänitasojen, kaiuntaisuuden ja puheen erotettavuuden mitoitusarvojen toteutuminen.

Vuonna 2017 annettu ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) sisältää uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä rakennuksen ääneneristyksestä, meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista. Ympäristöministeriön asetuksella (360/2019) ääniympäristöasetusta muutettiin. Muutokset koskevat ulkovaipan ääneneristykselle asetetun 30 desibelin vähimmäisvaatimusta, joka muutetun asetuksen mukaan koskee melualueita. Toinen täsmennys koski parvekkeita, joita koskeva äänitasovaatimus poistettiin. Parvekkeiden äänitasosta voidaan antaa kaavamääräyksiä melualueilla, melualueiden läheisyydessä tai melua tuottavien toimintojen läheisyydessä.

Ulkomelutasoista säädetään seuraavissa valtioneuvoston päätöksissä tai asetuksissa:

- valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992)
- valtioneuvoston päätös ampumaratojen aiheuttaman melutason ohjearvoista (53/1997)
- valtioneuvoston asetus kivenlouhimoiden, muun kivenlouhinnan ja kivenmurskaamojen ympäristönsuojelusta (800/2010)
- valtioneuvoston asetus asfalttiasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista (846/2012)
- valtioneuvoston asetus tuulivoimaloiden ulkomelutason ohjearvoista (1107/2015)
- valtioneuvoston asetus raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoista (903/2017).

Piha- ja oleskelualueiden tai parvekkeiden ääniolosuhteita arvioidaan todentamalla äänitasojen mitoituservojen toteutuminen. Ääniympäristöasetuksen vaatimuksia sovelletaan myös rakennusta laajennettaessa ja kerrosalaan laskettavaa tilaa lisättäessä. Vaatimukset koskevat tällöin laajennusosaa. Vaatimuksia ei sovelleta rakennuksiin niiltä osin, kuin ne on suojeltu ja vaatimusten noudattaminen aiheuttaisi suojeltuihin osiin muutoksia, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Korjausrakentamisessa ja muutostöissä rakennuksen ääniympäristöä koskevat vaatimukset määräytyvät ensisijaisesti rakennuksen valmistumisaikana voimassa olleiden säännösten mukaisesti. Ääniympäristöä ei saa rakennuksen korjaus- ja muutostyössä heikentää.

Rakennuksen meluntorjuntaa koskevat tarkemmat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia ministeriön asetustason säännöksiä.

37 §. Energiatehokkuus. Pykälä pohjautuisi nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:ään.

Ympäristöministeriön asetuksessa uusien rakennusten energiatehokkuudesta (1010/2017) siirryttiin tarkastelemaan rakennuksen koko vuotuista energiankulutusta, jolle asetettiin yläraja. Kokonaisenergiatarkastelussa otetaan huomioon rakennuksessa tapahtuva energiankulutus, jolloin tarkastellaan rakennuksen teknisiä ominaisuuksia, kuten rakennusvaipan ominaisuuksia ja teknisiä järjestelmiä eli lämmitys-, jäähdytys-, ilmanvaihto-, ilmastointi- ja käyttövesijärjestelmiä, valaistusta, kuluttajalaitteita sekä sisäilmasto-olosuhteita.

Eri energialähteistä olevan energian yhteismitallistamiseksi kerrotaan laskennallisen ostoenergian määrä energiamuotojen kertoimella, jolloin saadaan kokonaisenergiatarkastelussa käytetty mittari, niin kutsuttu E-luku. Uusien rakennusten energiatehokkuudesta annetussa asetuksessa energiamuodon kertoimet määritetään arvioimalla primäärienergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Käytössä rakentamisen ohjauksessa on tällä hetkellä seuraavat energiamuodon kertoimet: fossiiliset polttoaineet 1, sähkö 1,2, kaukolämpö 0,5, kaukojäähdytys 0,28 ja uusiutuvat polttoaineet 0,5. Lukuarvoissa huomioidaan luonnonvarojen kulutusta kuvaava primäärienergian käyttö, uusiutuvan energian käytön edistäminen sekä energiantuotannon yleinen tehokkuus, kuten sähkön ja lämmön yhteistuotanto. Primäärienergialla tarkoitetaan uusiutuvista tai uusiutumattomista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jota ei ole muunnettu millään prosessilla.

Energiamuodon kertoimia käytetään sekä uusien rakennusten rakentamisessa että olemassa olevien rakennusten korjaus- tai muutostyössä taikka käyttötarkoitusta muutettaessa. Samoja energiamuodon kertoimia käytetään myös silloin, kun rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) nojalla annetun, rakennuksen energiatodistusta koskevan asetuksen kautta (1048/2017) määritetään rakennuksen kokonaisenergiankulutusta energiatodistusta varten. Primäärienergian kulutukseen perustuvat energiamuodon kertoimet ovat tyypillisiä myös muissa Euroopan maissa.

Rakennuskannassa on suuri säästöpotentiaali, sen uusiutuminen on hidasta ja vaikutukset hyvin pitkäaikaisia. Siksi rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen on syytä kiinnittää huomiota silloin, kun rakennuksia muutenkin korjataan. Arvioitaessa toteuttamiskelpoisia energiansäästömahdollisuuksia nykyisessä rakennuskannassa lähtökohtana on, että rakennusosiin tehtävät energiansäästötoimenpiteet tehdään pääsääntöisesti silloin, kun kyseisissä rakennusosissa on muutakin korjaustarvetta tai kun rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan. Suunniteltujen

korjausten yhteydessä on tärkeää varmistaa niiden energiatehokkuuden parantamistoimenpiteiden tekeminen, jotka tällöin ovat kohtuullisen pienin lisäkustannuksin ja kannattavasti tehtävissä teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti arvioituna.

Rakennuksen energiatehokkuuden parantamista ei voida toteuttaa korjausrakentamisessa, kuten ei myöskään uudisrakentamisessa, sisäilmaston terveellisuuden kustannuksella esimerkiksi huonontamalla ilmanvaihtoa. Energiatehokkuuden parantamisen ratkaisut uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä on suunniteltava ja toteutettava niin, että niistä ei aiheudu esimerkiksi sisäilmastoa huonontavia kosteus- ja homevaurioita.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallinen täytäntöönpano edellyttää säännösten antamista myös korjausrakentamista koskien. Rakentamisen energiatehokkuutta koskevat rakentamismääräykset koskevat lähtökohtaisesti uusien rakennusten rakentamista. Ympäristöministeriön asetus (4/13) rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annettiin vuonna 2013. Asetusta on muutettu vuonna 2017. Olemassa olevan rakennuksen energiatehokkuutta on parannettava luvanvaraisen korjaus- tai muutostyön taikka rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Energiatehokkuuden parantamisvelvollisuutta ei kuitenkaan synny silloin, jos uudehkoa tai peruskorjattua rakennusta tai rakennuksen peruskorjattua osaa korjataan selvästi ennen normaalia huolto- tai korjausväliä rakennusvirheen tai muun äkillisen vahingon vuoksi. Energiatehokkuuden parantamista ei voida myöskään pitää kustannustehokkaana esimerkiksi tilanteessa, jossa ulkoseinät maalataan uudella värillä, mikä edellyttää lupaa.

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.

Taloudellisessa tarkastelussa käytetään soveltuvin osin samoja muuttujia kuin kansallisten vaatimustasojen yleisessä arvioinnissa käytettävässä kustannusoptimaalisuuslaskennassa; tarkastelujaksona käytetään asuinrakennuksissa 30 vuotta ja muissa rakennuksissa 20 vuotta, jos tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali elinkaari ei ole tätä lyhyempi.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ei edellytä energiatehokkuuden parantamista kaikissa tapauksissa. Vaatimukset eivät rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 4 artiklan 2 kohdan mukaan koske seuraavia rakennusluokkia:

a) rakennukset, joita suojellaan virallisesti osana määrättyä ympäristöä tai niiden erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi, siltä osin kuin niiden luonne tai ulkonäkö muuttuisi tiettyjen energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä;

b) rakennukset, joita käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;

c) väliaikaiset rakennukset, joiden käyttöaika on enintään kaksi vuotta, teollisuuslaitokset, korjaamot ja muut kuin asuinkäyttöön tarkoitetut maatilarakennukset, joissa energian tarve on alhainen, sekä muut kuin asuinkäyttöön tarkoitetut maatilarakennukset, joita käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;

d) asuinrakennukset, joita käytetään tai jotka on tarkoitettu käytettäväksi joko vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa tai vaihtoehtoisesti rajoitetun ajan vuodessa ja joiden arvioitu energiankulutus on vähemmän kuin 25 prosenttia ympärivuotisen käytön kulutuksesta;

e) yksittäiset rakennukset, joiden hyötypinta-ala on yhteensä alle 50 neliometriä.

Edellä mainitulla perusteella muun muassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaat sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella asemakaavalla, oikeusvaikutteisella yleiskaavalla, valtion omistamien rakennusten suojelulla annetulla asetuksella (480/1985), rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla (498/2010) tai sitä edeltävillä rakennussuojelulailla (60/1985) ja lailla kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta (572/1964) sekä maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyllä yleissopimuksella (Sops 19/1987) suojellut rakennukset rajautuvat energiatehokkuuden parantamisen ulkopuolelle.

Pientaloissa käytetään 27 prosenttia rakennusten energiankulutuksesta eli noin 10 prosenttia koko maan vuotuisesta loppuenergiankulutuksesta. Pientalot eivät myöskään kuulu direktiivin rakennusluokkiin, joiden energiatehokkuutta ei tarvitse parantaa. Jotta Suomi saavuttaisi energiansäästö tavoitteensa, on myös pientalojen energiatehokkuuden parantaminen tärkeää samoin kuin erilaisissa rakennuksissa asuvien hankkeeseen ryhtyvien tasapuolinen kohtelu.

Rakentamismääräykset ovat perinteisesti koskeneet rakennuskohteita. Rakennustuoteasetuksen voimaantulosta 1 päivänä heinäkuuta 2013 johtuen syntyi tarve säätää tuote- ja järjestelmäkohdaisia vaatimuksia. Järjestelmillä tarkoitetaan muun muassa talotekniikka- ja valaistusjärjestelmiä. Lähtökohtana on, että energiankulutus ja tehontarve jäävät mahdollisimman vähäisiksi, kun rakennusta käytetään.

Rakennuksen energiatehokkuutta koskevat tarkemmat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Ympäristöministeriölle delegoidaan valtaa antaa asetuksena tarkempia säännöksiä rakennuksen ja rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksia sekä näiden laskentatapaa rakennuksessa, energialaskennan lähtötietoja, määräystenmukaisuuden osoittamista ja selvityksiä koskevia sekä tarkempia energiamuodon kertoimia ja energiatehokkuuden parantamista koskevia teknisiä tai niihin rinnastettavia säännöksiä, jotka voivat koskea uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Jo tällä hetkellä rakentamismääräyksiä on annettu rakennuksen ja rakennusosien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa sekä määräystenmukaisuuden osoittamisesta. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia ministeriön asetustason säännöksiä.

Sähköautojen latauspistevalmiuden rakentamisesta tuli pakollista, kun laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjusjärjestelmillä tuli voimaan 11.11.2020.

Rakentamismääräysten kustannusoptimaalinen taso tarkastellaan viiden vuoden välein. Edelliset delegoidun asetuksen (EU) N:o 244/2012 mukaiset uudis- ja korjausrakentamisen vaatimustasojen kustannusoptimaalisuuden tarkastelut on lähetetty komissiolle vuonna 2018 ja seuraavat lähetetään vuonna 2023.

38 §. Rakennuksen vähähiilisyys. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi uudesta rakentamisen olennaisesta teknisestä vaatimuksesta, jonka mukaan rakentamishankkeeseen ryh-

tyvän olisi huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan vähähiiliseksi. Vähähiilisellä rakennuksella tarkoitettaisiin esimerkiksi sellaista rakennusta, jonka elinkaaren jalanjälki olisi pieni ja alittaisi mahdollisen rakennuksen hiilijalanjäljelle asetetun raja-arvon. Lisäksi vähähiilisyyteen sisältyisi rakennuksen hiilikädenjäljen kasvattaminen, eli mahdollisten ilmastohyötyjen lisääminen suunnittelun ja rakentamisen keinoin. Rakennuksen vähähiilisyyden vaatimukset, mukaan lukien hiilijalanjäljen raja-arvoja ja vähähiilisyyden arviointia koskevat vaatimukset, koskisivat esityksessä ainoastaan rakennuksia. Vaatimukset eivät koskisi muita rakennuskohteita. Rakennukset ja rakennuskohteet, hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki sekä rakennuksen elinkaari määriteltäisiin tarkemmin tämän esityksen 3 §:ssä ja sen perusteluissa.

Uuden tai rakentamislupaa edellyttävän laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki olisi raportoitava rakentamisluvan yhteydessä laadittavalla ilmastaselvityksellä. Raportointi tehtäisiin rakennuksen toteuttamisen edellytysten harkinnan yhteydessä, jolloin olisi käytettävissä tarpeeksi yksityiskohtaisia tietoja rakennuksen vähähiilisyyden keskeisiä osatekijöistä, eli rakennusmateriaaleista ja energiantarpeesta. Ilmastaselvitys olisi rakentamisluvan edellytys, joten rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä olisi tarkastaa, että se on laadittu.

Ilmastaselvitys olisi esityksen mukaan laadittava myös rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen laajamittaisen korjauksen yhteydessä. Ulottamalla ilmastovaikutusten selvitysvelvollisuus esityksen mukaisesti myös rakentamislupaa edellyttäviin laajamittaisesti korjattaviin rakennuksiin saataisiin arvokasta tietoa olemassa olevasta rakennuskannasta ja sen päästöistä strategiatyötä varten sekä voitaisiin lisätä eri toimijoiden tietoa rakennuksen korjaustöiden ilmastovaikutuksista.

Pykälän *1 momentissa* esitettäisiin myös poikkeukset ilmastaselvityksen laatimiselle. Ilmastaselvitystä ei tarvitsisi laatia sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei olisi suunniteltava ja rakennettava lakiesityksen 37 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi. Niitä olisivat esimerkiksi rakennukset, joiden kerrosala on alle 50 neliömetriä, loma-asumiseen tarkoitettut asuinrakennukset, jotka ovat tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa sekä teollisuus- ja korjaamorakennukset.

Ilmastaselvitystä ei tarvittaisi myöskään korjattaville erillispientaloille tai laajamittaisesti korjattaville rakennuksille, joiden energiatehokkuutta ei olisi esityksen 37 §:n mukaisesti parannettava korjaustyön yhteydessä. Esityksen mukaan ilmastaselvitysvelvollisuus koskisi uusia erillispientaloja, mutta ei niiden korjauksia. Velvoite ilmastaselvityksen laatimiseen ohjaisi erillispientalokantaa, sen tilaajia, tuottajia ja rahoittajia entisestään ilmastomyönteisempään suuntaan. Ilmastaselvityksen voisi aina halutessaan laatia, vaikka sitä ei esityksen mukaisesti tarvitsisi tehdä.

Rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain (733/2020) 3 §:n 3 alakohdan mukaan laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen tekniikkiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.

Pykälän *2 momentin* mukaan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin olisi katettava rakennuksen elinkaari tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen arvioinnin olisi katettava korjauksen ja sen jälkeisten rakennuksen elinkaaren vaiheet. Hiilijalanjälkeen vaikuttaisi esimerkiksi rakennustuotteiden valmistuksesta, rakennustuotteiden vaihdoista, rakennus- ja purkujätteen

käsittelystä ja loppusijoituksesta, rakennustuotteiden sekä rakennus- ja purkujätteen kuljetuksista, rakennustyömaalla kulutetusta energiasta, rakennuksen käytön arviointijakson 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 uudelleenkäytön 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 ilmastokompensatioita.

Uuden rakennuksen vähähiilisyys arviointiin sisältyisi siis rakennustuotteiden valmistus, niiden kuljetus työmaalle ja työmaatoimet, valmiin rakennuksen energian kulutus ja rakennustuotteiden vaihto arviointijakson ajalta, sekä aikanaan tapahtuva purkaminen, purkumateriaalien kuljetus ja käsittely. Uuden rakennuksen tieltä mahdollisesti purettavan vanhan rakennuksen tai rakenteen purkutyöt ja jätteenkäsittely sisältyisi ilmastohaittoineen ja mahdollisine hyötyineen myös arviointiin.

Laajamittaisesti korjattavien rakennusten vähähiilisyys arviointia ei tehtäisi esityksen mukaan rakennukselle takautuvasti, vaan arviointi sisältäisi ainoastaan laajamittaisen korjauksen ja sen jälkeiset rakennuksen elinkaaren vaiheet. Laajamittaisesti korjattavan rakennuksen elinkaaren aiempia vaiheita ei sisällytettäisi arviointiin, vaan sen vähähiilisyys arviointi koskisi ainoastaan laajamittaista korjausta, korjauksessa tarvittavia uusia rakennustuotteita, korjauksen jälkeistä rakennuksen energian kulutusta ja rakennustuotteiden vaihtoja arviointijakson ajalta sekä aikanaan tapahtuvaa koko rakennuksen purkua, purkumateriaalien kuljetuksia ja käsittelyä. Korjauksessa tarvittavat uudet rakennustuotteet ja niiden valmistus siis sisältyisivät arvioon, mutta ennen korjausta tehdyt tuotteet ja kulutettu energia eivät siihen sisältyisi. Laajamittaisesti korjatun rakennuksen elinkaaren lopun osalta arviointiin kuitenkin koko rakennuksen purkutyöt ja sen kaikkien purkumateriaalien käsittely haittoineen ja mahdollisine kiertotaloushyötyineen. Pykälän 2 momentin mukaan arvioinnissa olisi käytettävä rakennuksen vähähiilisyys arviointimenetelmää, josta säädettäisiin tarkemmin ympäristöministeriön asetuksessa. Rakennuksen vähähiilisyys arviointimenetelmää sovellettaisiin myös laajamittaisesti korjattaviin rakentamislupaa vaativiin rakennuksiin. Velvoittamalla käyttämään rakennuksen vähähiilisyys arviointimenetelmää varmistettaisiin, että arviointi olisi vakioitua, toimialan eri toimijoille vapaasti käytettävissä ja saatavilla, kattaisi rakennuksen koko elinkaaren sekä perustuisi lähtökohdiltaan Euroopassa yleisesti hyväksytyihin yhtenäisiin menetelmiin. Vähähiilisyys arviointimenetelmän lähtökohdina olisivat EU:n yhteinen Level(s)-menetelmä sekä eurooppalaiset kestävästä rakentamisesta koskevat standardit, kuten esimerkiksi EN 15643 -sarja, EN 15978 ja EN 15804. Elinkaaren vaiheet on määritelty standardissa EN 15643-2, joista pääosa sisältyisi myös rakennuksen vähähiilisyys 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 päästötiedot olisivat toimialan eri toimijoille vapaasti käytettävissä ja saatavilla. Esityksen mukaan arvioinnissa voitaisiin käyttää kansallisen päästötietokannan tietojen lisäksi myös muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja. 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 ympäristöselosteiden (Environmental Product Declaration, EPD) tietoja. 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. Kansallisesta päästötietokannasta ei kuitenkaan tehtäisi ympäristöselosteiden julkaisukanavaa, koska samalla jouduttaisiin luomaan menettelyt niiden verifiointiin ja julkaisuun. Suomessa ympäristöselosteita julkaisee ja niiden verifiointia koordinoi Rakennustietosäätiö.

Pykälän 3 momentin mukaan uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saisi ylittää käyttötarkoitusluokittain määritettyä raja-arvoa. Rakennusvalvontaviranomaisen olisi tarkistettava, että hiilijalanjäljen raja-arvo alittuu, koska se olisi rakentamisluvan toteuttamispäätöksen edellytys. Raja-arvoihin perustuva säädösohjaus koskisi uusien rakennusten rakentamista, koska rakennuksen elinkaaren alussa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksen ja rakennustyön ilmastovaikutuksia. Hiilijalanjäljen raja-arvovaatimus ei koskisi laajamittaisesti korjattavia rakennuksia.

Raja-arvovaatimus ei koskisi erillispientaloja. Erillispientalolla tarkoitettaisiin uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) 4 §:n mukaista käyttötarkoitusluokassa 1a–1c määritettyä pientä asuinrakennusta: erillinen pientalo ja ketjutalon osana oleva rakennus. Tällaisia uusia omakotitaloja käyttötarkoitusluokassa 1a-1c rakennettaessa tulisi rakentamislupavaiheessa laatia kuitenkin 1 momentin mukaisesti ilmastaselvitys, lukuun ottamatta erikseen määriteltyjä poikkeuksia.

Uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvovaatimukset eivät myöskään koskisi sellaisia uusia rakennuksia, joita ei ole suunniteltava ja rakennettava esityksen 37 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi. Vaatimuksia ei esityksen mukaisesti sovellettaisi seuraaviin rakennuksiin: 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- ja korjaamorakennukseen; 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. Raja-arvoja ei sovellettaisi muihin rakennuskohteisiin, joiden vähähiilisyyttäkään ei olisi ehdotetun pykälän mukaan arvioitava.

39 §. Rakennuksen elinkaariominaisuudet. Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus oli aikaansa edellä. Lain 117 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa. Asetuksen 55 §:n 1 momentissa säädetään rakentamisen ekologisista näkökohdista seuraavasti: ”Rakennukselle asetettuja vaatimuksia sovellettaessa tulee ottaa huomioon rakennuksen käytön aikaiset ympäristövaikutukset niin, että rakennus on sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ekologisilta ominaisuuksiltaan kestävä. Rakennus-

nusta suunniteltaessa tulee tarpeen mukaan selvittää rakennusmateriaalien ja -tarvikkeiden aiheuttama rakennuksen elinkaaren aikainen ympäristörasitus. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusosien ja teknisten järjestelmien korjattavuuteen ja vaihdettavuuteen.” Pykälän keskeinen sisältö esitetään nostettavaksi lain tasolle päivitetyn termein. Velvoite koskisi rakennuksia, ei rakennuskohteita. Rakennus ja rakennuskohde sekä rakennuksen elinkaari määriteltäisiin tarkasti esityksen 3 §:ssä ja sen perusteluissa.

Uuden lain pykälän *1 momentissa* ehdotetaan säädettäväksi uudesta rakentamisen olennaisesta teknisestä vaatimuksesta, jonka mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään pitkäikäiseksi. Elinkaariominaisuuksilla tarkoitetaan esityksessä rakennuksen laatutekijöitä, jotka tukevat rakennuksen pitkäikäisyyttä, ehkäisevät ennen aikaista purkamista ja mahdollistavat rakennukseen käytettyjen resurssien hyödyntämisen sen elinkaaren jälkeenkin. Rakennus tulisi rakentaa ja suunnitella elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi, joka tarkoittaisi sitä, että rakentaminen olisi sopeutettu luonnon kestäkykyyn pyrkimällä elinkaaren aikaisten ympäristöhaittojen minimointiin. Suunnittelussa kiinnitettäisiin huomiota muun muassa käytettyjen rakennusmateriaalien määrän ja niillä aikaansaadun rakennuksen koko elinkaaren aikaisen laadun väliin suhteeseen.

Pykälän *1 momentin* mukaan erityisesti huomiota olisi kiinnitettävä käyttöikäsuunnitteluun. Rakennus tulisi sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitella ja rakentaa tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään pitkäikäiseksi. Tavoitteena on ohjata suunnittelu- ja toteutusratkaisuihin, jotka kiertotalouden periaatteiden mukaisesti edistävät rakennuksen ja sen sisältämien materiaalien sekä niiden arvon säilymisen mahdollisimman pitkään. Viittaamalla rakennuksen käyttötarkoitukseen korostetaan pykälässä sitä, että on olemassa myös lyhytikäisiksi ja väliaikaisiksi tarkoitettuja rakennuksia, jotka suunnitellaan ja rakennetaan tämän käyttöikälähtökohdan mukaisesti. Rakennuksen tavoitteellinen tekninen käyttöikä määriteltäisiin rakennuksen suunnittelun yhteydessä. Käyttöikäsuunnittelun tarkoituksena on rakennuksen tietoinen suunnittelu ja rakentaminen tiettyä käyttöikää varten. Tällöin suunnittelussa on otettava huomioon rakennusosien arvioitu tekninen käyttöikä ja pyrittävä niiden pitkäikäisyyteen ja uudelleen käytettävyyteen.

Tavoitteellinen tekninen käyttöikä riippuisi rakennuksen käyttötarkoituksesta. Esimerkiksi asuinrakennuksen tavoitteellinen tekninen käyttöikä voisi olla vähintään 75 vuotta, toimistorakennuksen vähintään viisikymmentä vuotta ja teollisuusrakennuksen vähintään kolmekymmentä vuotta.

Väliaikaisen rakennuksen tavoitteellinen tekninen käyttöikä sen ensimmäisessä käyttökohteessa voisi olla lyhytkin, esimerkiksi kymmenen vuotta. Väliaikaisen rakennuksen pitäisi olla siirrettävissä ja käytävissä uudelleen joko sellaisenaan tai rakennusosina ja järjestelminä tai hyödynnettävissä materiaaleina. Rakennuksen tavoitteellisen teknisen käyttöiän saavuttaminen tai ylittäminen riippuu rakennuksen oikeasta käytöstä ja ylläpidosta. Rakennusosien ja teknisten järjestelmien tavoitteellinen tekninen käyttöikä voi olla myös rakennuksen tavoitteellista teknistä käyttöikää lyhempi tai pidempi, mutta rakennusosien on oltava helposti vaihdettavissa. Lisäksi on huomioitava, että rakennuksen tavoitteellinen tekninen käyttöikä ei toteudu, jos rakennuksen ylläpito laiminlyödään. Tarkemmat säännökset rakennuksen tavoitteellisesta teknisestä käyttöiästä annettaisiin esitykseen sisältyvän asetuksenantovaltuuden nojalla.

Pykälän *1 momentin* mukaan erityisesti huomiota olisi kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennuksen ja sen tilojen, rakennusosien sekä teknisten

järjestelmien käyttöikään, käytettävyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja korjattavuuteen sekä rakennusosien purettavuuteen ja uudelleenkäytettävyyteen. Pyrkimyksenä olisi säilyttää rakennuksen tilat, tekniset järjestelmät ja rakennusosat käyttökelpoisina (myös käyttötarkoituksen vaihtuessa) mahdollisimman pitkään sekä ehkäistä rakennus- ja purkujätteen ennenai-kaista syntymistä ja uusien materiaalien valmistamisen tarvetta. Pohjarakenteilta ja kantavilta rakenteilta edellytetään riittävää lujuutta ja vakautta rakennuksen koko suunnitellun käyttöiän ajan (ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista ja pohjarakenteista 465/2014). Muilla rakennusosilla ja erityisesti teknisillä järjestelmillä on usein lyhyempi elinkaari ja niitä joudutaan sekä korjaamaan että vaihtamaan. Tämän takia olisi tarkoituksenmukaista, että tällaisten rakennusosien ja järjestelmien vaihdettavuuteen varauduttaisiin jo rakennusvaiheessa niin, että vaihto voidaan tehdä helposti muita rakenteita vaurioittamatta ja huomioiden vaihdettavien osien mahdollinen myöhempi hyödyntäminen. Tilojen ja rakenteiden muunneltavuus edistäisi rakennuksen pitkää elinkaarta muunneltavuuden mahdollistaessa erilaisia ja tarpeen mukaan muuttuvia tilojen käyttötarkoituksia.

Purettavuudella tarkoitetaan rakenteellisia ratkaisuja, jotka mahdollistavat rakennusosien ja materiaalien irrottamisen ehjänä rakennuksesta purkamisen yhteydessä niin, että edellytykset purkumateriaalien laadukkaalle hyödyntämiselle olisivat hyvät. Tarkoituksena on, että rakennusosat ja materiaalit olisivat mahdollisimman laajalti hyödynnettävissä sellaisinaan tai kunnostettuina uusien tai korjattavien rakennusten yhteydessä tai uusien rakennustuotteiden valmistuksessa. Rakennusosien hyödyntäminen edellyttää, että ne sopivat terveellisyys- ja turvallisuusominaisuuksiensa puolesta muuttuviin käyttötarkoituksiin. Tämän takia on välttämätöntä olla selvillä rakennusosien valmistuksessa käytetyistä materiaaleista ja muista ominaisuuksista. Tarkemmat säännökset rakennuksen muunneltavuudesta, huollettavuudesta ja korjattavuudesta sekä rakennusosien purettavuudesta annettaisiin esitykseen sisältyvän asetuksenantovaltuuden nojalla.

Pykälän 2 momentin mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista. Tällaista luetteloa kutsuttaisiin *rakennuksen materiaaliselosteeksi*. Rakennuksen materiaaliseloste tulisi esittää tämän esityksen 61 §:n tarkoittamalla tavalla haettaessa rakentamislupaa. Materiaaliseloste olisi rakentamisluvan edellytys, joten rakennusvalvontaviranomaisen tehtäväksi tulisi tarkastaa, että se on laadittu. Velvoite koskisi rakennuksia, ei rakennuskohteita. Rakennus ja rakennuskohde olisivat määritelty tarkasti esityksen 3 §:ssä ja sen perusteluissa. Laajamittainen korjaus on puolestaan määritelty lain (733/2020) 3 §:ssä.

Materiaaliselostevelvoite koskisi esityksen mukaan uusia rakennuksia tai laajamittaisesti korjattavia rakennuksia. Materiaaliselostetta ei olisi kuitenkaan laadittava sellaiselle uudelle rakennukselle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jota ei 37 §:n mukaisesti ole rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Esitykseen tehty rajausta olisi tarkoitettu yhdenmukaiseksi 37 §:ään sisältyvän listauksen kanssa. Selostetta ei siten edellytettäisi esimerkiksi rakennuksilta, joiden kerrosala on alle 50 neliömetriä, loma-asumiseen tarkoitettuja asuinrakennuksilta, jotka ovat tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa tai teollisuus- ja korjaamorakennuksilta. Materiaaliselostetta ei tarvittaisi myöskään korjattaville erillispientaloille tai laajamittaisesti korjattaville rakennuksille, joiden energiatehokkuutta ei olisi esityksen 37 §:n mukaisesti parannettava korjaustyön yhteydessä. Erillispientalolla tarkoitettaisiin uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) 4 §:n mukaista käyttötarkoitukseluokassa 1a–1c määritettyä pientä asuinrakennusta: erillinen pientalo ja ketjutalon osana oleva rakennus. Materiaaliselostevelvoite olisi yhdenmukainen 38 §:n mukaisen ilmastoselvityksen laatimisvelvoitteen kanssa: materiaaliseloste olisi tehtävä vain niille rakennuksille, joille tarvittaisiin myös ilmastoselvitys.

Tarkemmat säännökset rakennuksen materiaaliselosteen laatimisesta ja sisällöstä sekä selosteen säilyttämisestä annettaisiin esitykseen sisältyvän asetuksenantovaltuuden nojalla. Kyseessä olisi rakentamishankkeeseen ryhtyvälle esitettävä huolehtimisvelvoite siitä, että selvitys laaditaan. Materiaaliselosteen laatisi kuitenkin suunnittelija. Rakentamislupavaiheessa esitetty materiaaliseloste olisi 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 tietoja käytettäisiinkin eritoten rakennuksen ilmastaselvityksen laatimisessa. Materiaaliseloste syntyy samassa prosessissa, jossa kootaan rakennuksen tuotteita koskevat tiedot hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioimiseksi. Lisäksi materiaaliseloste olisi oleellinen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisessa sekä arvioitaessa rakennuksen sisältämien tuotteiden uudelleenkäyttöä tai materiaalien hyödyntämistä korjaamisen tai purkamisen yhteydessä. Sen lisäksi, että rakennuksen materiaaliseloste on välttämätön rakennuksen vähähiilisyden arvioinnille, antaisi se nykyistä merkittävästi paremmat edellytykset myös rakennus- ja purkujätteen hyödyntämiselle materiaalina ja loisi pohjaa rakentamisen kiertotaloudelle. Määrämuotoisen luettelon avulla voitaisiin arvioida tulevaisuudessa syntyvien jätelajien määrää tarkasti.

Pykälän 2 momentin mukaan tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista olisi esitettävä koneluettavassa muodossa. Koneluettavuudella tarkoitettaisiin esimerkiksi tietomallia (Building Information Model, BIM) tai digitaalista, taulukkomuotoista tietojen esittämistapaa. Se, että materiaaliseloste pohjautuisi joko rakennuksen tietomalliin tai muihin koneluettaviin tietoihin olisi tärkeää, jotta materiaaliselosteen tiedot voisivat ohjautua viimekädessä kuntien rakennusvalvontojen kautta tässä esityksessä tarkoitettuun rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. On tärkeä varmistaa, että materiaaliseloste olisi hyödynnettävissä erilaisissa tietojärjestelmissä ja tietokannoissa, ja että sen tiedot pohjautuisivat muiden järjestelmien tietoihin.

40 §. Asuin-, majoitus- ja työtila

Myös asuntosuunnittelua koskevat valtakunnalliset rakentamismääräykset uudistettiin vuoden 2017 lopulla. Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annettiin maankäyttö- ja rakennuslakiin lisätyn 117 j §:n nojalla (812/2017). Asetusta muutettiin helmikuussa 2018.

Kaikki asetuksen säännökset koskevat uuteen rakennukseen tai rakennuksen laajennukseen sijoitettavia tai käyttötarkoitusta olennaisesti muuttaessa muodostettavia asuintiloja. Korjaus- ja muutostyössä asetusta on sovellettava vain, jos alkuperäinen ratkaisu on ilmeisen kelvoton. Korjaus- ja muutostyö voidaan muutoin tehdä alkuperäistä ratkaisua noudattaen. Asuntoihin ja rakennukseen välittömästi liittyvät ulko-oleskelu- ja leikki-tilat kuuluvat myös asetuksen soveltamisalaan. Suuri osa asetuksen säännöksistä koskee majoitustiloja. Majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tarjottavaksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Työtilaa koskevat samat huonealaa ja huonekorkeutta mittaavat määräykset kuin asuin- ja majoitustilaa.

Asetuksen muutoksella (127/2018) asuinhuoneen pääikkunan etäisyyttä koskevaan säännökseen palautettiin aiemman asetuksen kirjaus. Sen mukaan etäisyyden samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääik-

kunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla voi olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 j §:ään nähden muuttuisi mahdollisuus valaistuksen järjestämisestä toisen tilan kautta tulevalle välillisellä luonnonvalolla. Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan mahdollisuus koskee sekä yhtä asuinhuoneiston asuinhuonetta että työtilaa. Uuden säännöksen mukaan ainoastaan työtilan valaistus voitaisiin järjestää toisen tilan kautta tulevalle välillisellä luonnonvalolla. Muutoksen syynä on se, että alun perin lähinnä alkoveita koskenutta sääntelyä on alettu soveltaa pienten asuntojen makuuhuoneisiin. Uuden sääntelyn mukaan asuinhuoneisiin olisi johdettava suoraa luonnonvaloa. Työtilan valaistus voitaisiin sen sijaan edelleen järjestää välillisellä luonnonvalolla. Säännöstä voitaisiin soveltaa esimerkiksi monitoimitilan vetäytymistilaan ja asuinhuoneiston työpisteenä käytettävään tilaan.

Ruotsissa Boverket on antanut tarkkoja asuntojen ja työtilojen suunnittelua koskevia määräyksiä (Boverkets byggregler). Esimerkiksi kohdan 3.2 määräykset poikkeavat toisistaan riippuen asunnon koosta. Määräykset on ryhmitelty erikseen asunnoille, jotka ovat suurempia kuin 55 neliometriä, 35–55 neliometriä, enintään 35 neliometriä sekä opiskelija-asunnoille, jotka ovat enintään 35 neliometriä. Kohdan 3.3 mukaan asuntojen ja työtilojen huonekorkeuden on oltava vähintään 2,40 metriä. Pientalojen huonekorkeudeksi osassa rakennusta riittää 2,30 metriä. Lisäksi on vaatimuksia vapaasta seisontakorkeudesta. Julkisten rakennusten huonekorkeuden on oltava vähintään 2,70 metriä. Määräykset on annettu erikseen uuden rakennuksen rakentamista sekä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä koskien. Kohdan 6.3 mukaan valaistus on järjestettävä suoralla päivänvalolla, ellei se ole kohtuutonta huoneen käyttötarkoitus huomioon ottaen.

Norjassa määräykset (Byggteknisk forskrift TEK17) edellyttävät, että jatkuvasti käytettävien asuinhuoneiden huonekorkeuden vähimmäisvaatimus on 2,40 metriä ja huoneiden, joita ei käytetä jatkuvasti, on oltava vähintään 2,2 metriä korkeita. Vapaa-ajan asuntojen huonekorkeuden on oltava vähintään 2,2 metriä ja osa huoneesta voi olla matalampikin, jos sillä ei ole vaikutusta huoneen aiottuun käyttöön. Asunnoissa on oltava asianmukaiset varastotilat ruualle ja vaatteille. Polkupyörille, urheiluvälineille ja muille vastaaville tavaroille on varattava varastotilaa vähintään 5 neliometriä. Asunnoissa, joiden käyttöala on 50 neliometriä, on oltava varastotilaa vähintään 2,5 neliometriä. Oleskeluhuoneisiin on johdettava päivänvaloa ja huoneista on oltava tyydyttävä näkymä ulos.

Tanskan vuonna 2010 annettujen rakentamismääräysten kohdan 3.3.1 mukaan asunnossa on asuinhuoneiden lisäksi oltava keittiö, kylpyhuone ja WC. Varastotilaa on oltava riittävästi vaatteille, keittiötarvikkeille, polkupyörille ja niin edelleen sekä sisällä että ulkona sekä tilaa vaatteiden pesemiseen ja kuivattamiseen. Ohjeiden mukaan huonekorkeuden on oltava keskikorkeudeltaan vähintään 2,5 metriä. Omakotitalojen huonekorkeudeksi riittää ohjeen mukaan 2,3 metriä. Kohdan 3.3.3 mukaan vapaan kulkuaukon leveyden on oltava vähintään 0,77 metriä. Kohtaan 3.4.2 liittyvän ohjeen mukaan työhuoneessa on oltava tilaa vähintään 12 neliometriä työntekijää kohden. Työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä. Kohdan 6.5.2 mukaan työ- ja oleskelutilojen on saatava riittävästi päivänvaloa, jotta ne ovat hyvin valaistuja. Ikkunat on sijoitettava niin, ettei suora auringonvalo lämmitä huonetta liikaa. Työtiloista on oltava näkymä ulos.

Sveitsissä eri kantoneilla on omia rakentamismääräyksiään. Lähtökohtaisesti edellytetään rakennuslupaa. Sveitsissä niin kutsutut SIA-standardit (Sveitsin insinööriliiton ja arkkitehtien yhdistyksen standardit) ovat pitkälti korvanneet rakentamismääräyksiä.

Kansainvälisesti vertailtuna Suomi on edelläkävijä mobiiliyhteyksien tarjonnassa ja hyödyntämisessä. Muissa pohjoismaissa ja Sveitsissä ei tällä hetkellä ole rakentamista koskevia säännöksiä matkaviestinten sisätalakuuluvuuden edellytyksistä. Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa käytetään tavallisesti niin sanottuja sandwich-betonielementtejä. Raudoitetun betonirakenteen pakkaus vaimentaa kuuluvuutta. Muualla on usein rakennuksen perustana pilaripalkkirunko, johon kiinnitetään erilaisia kevyitä rakenneosia. Tämän perusratkaisun yleisen käytön takia rakennukset ovat paljon heterogeenisempia radiosignaalien vaimennuksen kannalta kuin pohjoismaiset perusratkaisut, joissa tyypillisesti vain betonikuorten vahvuus vaihtelee jonkin verran. Tanska eroaa hieman perusrakenteiden osalta muista Pohjoismaista, sillä siellä betonirakenteet ovat valmiiden elementtien sijaan usein paikalla valettuja. Toiseksi siellä rakenteiden välisenä eristeenä on lähes aina villapohjainen materiaali. Pohjoismaissa kuitenkin ilmaston kylmyyden vuoksi on suosittu viimeisten kahden vuosikymmenen aikana yhä useammin selektiivikalvolla varustettuja ikkunoita, joiden energiatehokkuus on kalvottomia vastaavia ikkunoita huomattavasti parempi. Tämä selektiivikalvo perustuu yhtenäiseen mutta äärimmäisen ohueen metalli- tai metallioksidipinnoitteeseen, joka päästää läpi vain näkyvän valon aallonpituudet, mutta estää muiden säteilyn lajien etenemisen. Selektiivikalvosta johtuen nykyaikaisen ikkunan vaimennus radiotaajuisille signaaleille on samaa suuruusluokkaa betonielementin kanssa. Sveitsissä haasteet ovat perinteisesti liittyneet maaston muotoihin ja sen vaatimaan tavallista suurempaan tukiasemamäärään.

Päivänvalostandardi EN 17037:2018 määrittelee minimivaatimukset luonnonvalon saatavuudelle ja riittäville näkyville. Standardi kertoo muun muassa, kuinka käyttää päivänvaloa sisätiloissa ja vähentää heijastusta.

41 §. Kokoontumistilat. Kokoontumistiloja koskeva sääntely siirtyi lain muutoksella (812/2017) maankäyttö- ja rakennusasetuksesta lain puolelle. Kokoontumistilan käsite on joustava. Ympäristöministeriön paloasetuksessa (848/2017) kokoontumis- ja liiketilalla ymmärretään tiloja, jotka yleensä ovat päivä- tai iltakäytössä ja joissa on merkittävästi yleisöä tai asiakkaita. Esimerkkeinä kokoontumistiloista mainitaan ravintolat, myymälät, koulut, päiväkodit ja muut varhaiskasvatuksen tilat, urheiluhallit, näyttelyhallit, teatterit, kirkot, kirjastot ja päivähoitolaitokset. Kokoontumistilasta säädetty koskee myös kokoontumisalueiden katsomoita sekä kokous-, näyttely- ja yleisötelttoja ja muita vastaavia rakennelmia.

Säännös, jonka mukaan kokoontumistilaa koskevassa luvassa vahvistetaan kyseisessä tilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä, mahdollistaa kokoontumistilan turvallisuuden arvioinnin rakentamismääräysten kannalta. Jotta sekä viranomaiset että kokoontumistilan käyttäjät pystyvät myös jatkossa varmistumaan, ettei sallittua henkilöiden enimmäismäärää ylitetä, tulee enimmäismäärää osoittava ilmoitus kiinnittää näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Ottaen huomioon, että kokoontumistila lähtökohtaisesti on sellaista palvelutilaa, johon kaikilla on oltava mahdollisuus päästä, tulee kokoontumistilan täyttää liikkumisesteettömyyden vaatimukset. Kohtuullista myös on, että liikkumisesteisille turvataan pääsy tilapäisiinkin yleisörakennelmiin, jos ei muutoin niin järjestämällä riittävästi henkilökuntaa pääsyä varmistamaan. Sovellettavaksi tulee valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä (241/2017) sekä YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksista tehdyn yleissopimuksen 30 artikla Osallistuminen kulttuurielämään, virkistys- ja vapaa-ajan toimintaan ja urheiluun.

42 §. Rakentamislupa. Uudessa laissa ehdotetaan, että rakennusluvasta ja toimenpideluvasta luovutettaisiin ja kahden eri lupamuodon sijaan säädettäisiin vain yhdestä lupamuodosta, rakentamisluvasta. Luvan nimi muutettaisiin rakentamisluvaksi, sillä lupa käsittäisi rakennusten lisäksi myös muita, kuin rakennuksiksi mielletäviä rakennuskohteita. Sekä rakennus että rakennuskohde määriteltäisiin määritelmäpykälässä. Yhden lupamuodon tavoitteena on helpottaa lupaprosessia poistamalla pohdinta siitä, kumpi lupamuoto rajatapauksissa tulisi sovellettavaksi ja vähentää siten niin lupaviranomaisten kuin tuomioistuintenkin työtaakkaa.

Luvanvaraisuuden raja on lain kokonaisuuden kannalta olennainen kysymys ja keskeinen keino, jolla vaikutetaan koko rakennetun ympäristön muotoutumiseen ja rakentamiseen. Lupajärjestelmä kytkeytyy kiinteästi alueidenkäytön ohjausjärjestelmään. Kaavoilla määritellään ne reunaehdot, joiden pohjalta rakentaminen voi tapahtua. Vaikka kaavoilla on laajalti ulottuvaa vaikutusta myös moneen muuhun ympäristölliseen sääntelyyn, on niiden ydintehtävänä ottaa kantaa rakentamiseen, rakennusten ja muiden toimenpiteiden sijoittumiseen, määrään ja käytötarkoitukseen sekä rakentamisen ulkopuolelle jääviin alueisiin sekä liikenteeseen. Kuntien rakennusjärjestyksillä on myös roolia rakentamisen ohjauksessa, erityisesti tarkemman kaavoituksen ulkopuolelle jäävillä alueilla.

Rakentamisen nykyinen lupajärjestelmä perustuu pitkälti vuoden 1931 asemakaavalakiin, sitä täydentävään rakennussääntöön (1932) sekä rakentamisesta maaseudulla annettuun lainsäädäntöön (1945). Rakentamishankkeiden luvanvaraisuuden jaottelu rakennuslupaa edellyttäviin ja toimenpidelupaa edellyttäviin on kehittynyt vastaamaan eri laajuista sääntelyn tarvetta. Toimenpideluvalla on hoidettu yhteiskunnan kannalta vähemmän sääntelyä tarvitsevia hankkeita. Aikaisemmin eroavuus näkyi myös siten, että rakennuslupien toimivalta oli pidätetty monijäseniselle toimielimelle, kun taas toimenpidelupien osalta toimivallan siirto viranhaltijalle oli sallittua. Ennen rakennuslain ensimmäistä osauudistusta (557/1989) viranhaltijalle siirretyn ratkaisuvallan käyttö ei ollut täysin itsenäistä, koska lautakunnalle tai sen puheenjohtajalle kuului oikeus puuttua tehtyihin päätöksiin. Vapaakuntakokeilusta liikkeelle lähtenyt kehitys johti lopulta siihen, ettei toimivallan edelleen siirtämisen rajoituksia toimielimeltä viranhaltijatasolle enää ole ollut. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan lupatoimivalta voidaan kokonaisuudessaan siirtää yksittäiselle viranhaltijalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain erottelu rakennuslupan ja toimenpideluvan välillä perustuu rakentamisessa tarvittavan viranomaisohjauksen eroihin. Vain toimenpidelupaa edellyttävien hankkeiden rakenteelliset ominaisuudet jäävät toteuttajan vastuulle eikä viranomainen ota kantaa toimenpiteiden rakennusteknisiin yksityiskohtiin. Erottelu näkyy myös lupien voimassaoloajoissa, työnaikaisessa viranomaisvalvonnassa sekä kaavojen toteuttamista koskeissa säännöksissä.

Kun maankäyttö- ja rakennuslaki säädettiin, rakennuslupa ja toimenpidelupa erosivat selkeästi toisistaan. Jääskeläinen ja Virkamäki ovat selvityksessään Rakentamisen ohjausjärjestelmän toimivuus todenneet: ”Ero ilmeni ennen kaikkea lupaedellytysharkinnassa. Rakennuslupan edellytysten harkinnassa otetaan huomioon niin maankäytölliset, ympäristölliset kuin rakentamisen olennaisiin vaatimuksiin liittyvät seikat periaatteessa täysimääräisesti. Toimenpidelupaharkinnassa sen sijaan rajautuivat rakentamisen tekniset yksityiskohdat viranomaisvalvonnan ulkopuolelle ja jäivät rakennushankkeeseen ryhtyvän itsensä huolehdittavaksi⁸⁹”. Sittemmin ti-

⁸⁹ Jääskeläinen Lauri ja Virkamäki Pekka, Rakentamisen ohjausjärjestelmän toimivuus, 2013, s. 21–22.

lanne on lukuisten lainmuutosten johdosta muuttunut. Esimerkiksi vuonna 2004 lainmuutoksella (476/2004) suunnittelutarvetta, asemakaavaa ja rakennuskieltoja koskevat edellytykset soveltuvien osin ulotettiin koskemaan myös kaikkia toimenpideluvan varaisia hankkeita ja vuonna 2013 voimaan tulleella lainmuutoksella (958/2012) toimenpideluvan varaisuuteen lisättiin osa energiatehokkuuteen vaikuttavista korjaushankkeista. Energiatehokkuuteen vaikuttavat seikat ovat luonteeltaan teknisiä, sillä viranomainen joutuu arvioimaan, onko korjaaminen energiatehokkuuden kannalta teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Nykyään lain alkuperäinen ajatus teknisten seikkojen jättämisestä toimenpideluvissa viranomaisohjauksen ulkopuolelle ei enää päde.

Rakennusluvan ja toimenpideluvan ero on siis kaventunut ensin oikeuskäytännön kautta ja sitten lainsäädännön muutoksilla. Toimenpideluvan edellytysharkinnassa otetaan nykyään huomioon monia niistä edellytyksistä, joiden aikaisemmin katsottiin koskevan pelkästään rakennusluvanvaraisia hankkeita. Myös toimenpidelupien kohdalla arvioidaan niiden maankäyttöisiä ja ympäristöllisiä vaikutuksia samaan tapaan kuin rakennuslupien osalta. Toimenpidelupajärjestelmän piiriin on myös sisällytetty toimenpiteitä, joissa viranomaisohjauksen tarve perustuu osittain niiden rakennusteknisiin ominaisuuksiin. Voikin todeta, ettei erottelulla ole enää samaa oikeutusta kuin alun perin. Suurin merkitys on siinä, että toimenpideluvanvaraisia hankkeita voidaan vapauttaa luvanvaraisuudesta kunnan rakennusjärjestyksellä. Myös tilanteessa, jossa toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan tai tiesuunnitelmaan, poistuu toimenpideluvan tarve toisin kuin rakennusluvan osalta on asian laita. Näin ollen tulevaisuudessa ei enää ole tarvetta entisen kaltaiseen jakoon rakennusluvan ja toimenpideluvan välillä.

Lupajärjestelmään kohdistuu kahdensuuntaisia paineita. Toisaalta luvitusta halutaan keventää ja toisaalta tiukentaa. Vaikka kaikki rakentamista koskevat säännöt ja määräykset koskevat lähtökohtaisesti luvituksen ulkopuolellekin jääviä hankkeita, koetaan luvituksen kautta saavutettavan sekä yleisen, naapuruston ja yksityisen hankkeeseen ryhtyvän edun kannalta lisäarvoa. Vastapainona on, että lupamenettely tuo aina muassaan hankkeen toteuttamiseen viivettä. Luvasta peritään myös aina lupamaksu. Vähäisempien toimenpiteiden kohdalla lupamaksu suhteutettuna itse toimenpiteen kokonaiskustannuksiin voi olla huomattava.

Lupajärjestelmä on tietyllä tavalla kompromissi eri suuntiin vievien tekijöiden välillä. Yhteiskunnalla on suurta intressiä varmistua rakentamishankkeiden turvallisuuden ja terveellisyyden vähimmäistasosta. Myös rakennetun ympäristön esteettisellä laadulla ja viihtyisyydellä on yhteiskunnallista ulottuvuutta. On lukuisia tutkimustuloksia, joiden mukaan rakennettu ympäristö ja sen laatu on merkityksellinen tekijä ihmisen psykososiaalisen hyvinvoinnin kannalta.

Lupajärjestelmään kohdistuu myös välillisesti paineita EU-oikeudesta sekä ilmastonmuutoksen torjunnan kautta. Ilman toimivaa lupajärjestelmää voi olla vaikea vakuuttaa EU:n komissiota jäsenvaltioita velvoittavien monien vaatimusten täytymisestä. Erityisesti tämä koskee rakennusten energiatehokkuuden vaatimuksia. Jatkossa on odotettavissa lisää sääntelyä, jolla puututaan entistä voimakkaammin rakentamisen hiilijalanjälkeen.

Lupajärjestelmällä on kytköksiä myös kysymykseen rakentamisen vastuusta. Jos hanke edellyttää viranomaislupaa, odotusarvona on, että viranomaiselle kuuluu lopputuloksesta ainakin jonkinasteista vastuuta. Viranomaistoiminnalta odotetaan sisällöllistä vaikuttavuutta ja lisäarvoa hankkeeseen. Oikeutettua on myös saada vastinetta perittävälle lupamaksulle. Toisaalta naapurusto odottaa, että hankkeeseen ryhtyvä noudattaa yhteiskunnan pelisääntöjä ja vastuullinen viranomainen ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin, jos sääntöjä rikotaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Toimenpideluvanvaraisista toimenpiteistä on säädetty lain 126 a §:ssä, jonka mukaan kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä. Maankäyttö- ja rakennuslain ajatuksena on siten ollut, että lähtökohtaisesti kaikkeen tarvitaan lupa, mutta kunta voi rakennusjärjestyksellä muuttaa luvan ilmoitukseksi tai luopua luvanvaraisuudesta kokonaan.

Rakentamislupaa koskevan pykälän ensimmäisessä momentissa säädettäisiin, minkä uusien rakennuskohteiden rakentaminen edellyttäisi aina rakentamislupaa kaikissa kunnissa. Kunnalla ei olisi oikeutta vapauttaa näitä kohteita luvanvaraisuudesta. Säännöksen tarkoituksena olisi kohdistaa lainsäädännöllä rakennusvalvontaviranomaisten resursseja valtakunnan tasolla eniten viranomaisen tarjoamaa neuvontaa tarvitseviin rakennuskohteisiin. Valmistelun yhteydessä on pohdittu eri kuntien rajausta ilmoituksenvaraisista rakentamishankkeista ja kokonaan vapauteista rakentamishankkeista. Säännöksessä luvanvaraisiksi ehdotetut rakennuskohteet olisivat tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti luvanvaraisia suurimmassa osassa kuntia. Säännöksen tarkoituksena on nostaa lupakynnystä merkittävästi maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna. Ilmoitusmenettelystä olisi tarkoitus luopua kokonaan.

Rakentamislupaa edellyttäisi rakennus, jota käytetään asuinrakennuksena. Lakia valmisteltaessa harkittiin, tulisiko lupakynnys sitoa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin lähes nolla-energiaa koskevaan 50 neliömetrin rajaukseen ja päädyttiin siihen, että rakentamislupa tarvittaisiin myös tätä pienemmille asuinrakennuksille. Harkinnassa on otettu huomioon myös vertailu Ruotsin niin sanottuun attefallshus:iin. Attefallshusit voivat olla, ja yleensä ovatkin, asumiseen tarkoitettuja esimerkiksi sivuasuntoja. Säännöksessä ehdotettaisiin, että minimineliorajaa ei lupakynnykseen säädettäisi. Ratkaisevaa olisi käyttötarkoitus, ei rakennuksen koko.

Muiden kuin asuinrakennusten osalta ehdotettaisiin lupakynnyksen rajaksi vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä riippuen siitä, onko rakennusoikeus asemakaavassa tai suoraan rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa määritetty neliö- vai kuutiometreinä. Lakia valmisteltaessa on harkittu mahdollisuutta rakentaa maatilatalouden tai teollisuuden rakennuksia ilman luvanvaraisuutta. Niiden poistamiseen luvanvaraisuudesta ei kuitenkaan harkinnan jälkeen päädytty olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen edellytysten arviointimahdollisuudesta johtuen. Rajaa varten on selvitetty eri kunnissa luvanvaraisuudesta tällä hetkellä vapautettujen talousrakennusten minimikokoa. Esimerkiksi Helsingin rakennusjärjestyksen 22 §:n mukaan lupa ei tarvita pientalon pihalle korkeintaan 20 neliömetrin suuruisen piharakennelman rakentamiseen. Toisena esimerkkinä voisi mainita Punkalaitumen kunnan rakennusjärjestyksen, jonka 2.1 kohdan mukaan lupamenettelyn asemesta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 150 neliömetrin suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Rakentamislupaa edellyttäisi vähintään 50 neliometriä oleva katos. Vakiintunutta tuomioistuin-käytäntö siitä, mikä mielletään katokseksi, ei ole tarkoitus muuttaa. Yleisörakennelman luvanvaraisuus säädettäisiin koskemaan rakennelmia, joita voisi yhtä aikaa käyttää vähintään viisi luonnollista henkilöä. Yleisörakennelmia olisivat esimerkiksi katsomot ja kioskit.

Rakentamislupaa edellyttäisi masto tai piippu, jonka korkeus olisi vähintään 30 metriä. Pituusrajaa on arvioitu suhteessa olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen arviointiin. Rakentamislupaa edellyttäisi tämän kohdan mukaisesti esimerkiksi vähintään 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus olisi yli 35 metriä.

Valaistujen mainoslaitteiden luvanvaraisuus maankäyttö- ja rakennuslain nojalla on aiheuttanut pohdintaa. Valaistulla mainoslaitteella tarkoitettaisiin lukuisista lamputa koostuvaa, sähköistä mainoslaitetta. Tällainen mainoslaite voisi esimerkiksi kirkkaan valon, suuren koon tai liikkuvan kuvan vuoksi aiheuttaa valosaastetta tai olla vaaraksi liikenteelle. Luvanvaraisuuden ei olisi tarkoitus koskea esimerkiksi yhdellä valaisimella valaistua, pellon reunaan sijoitettua, maantien varressa olevaa tavanomaista mainoslaitetta. Asemakaava-alueen ulkopuolella ja asemakaavan liikennealueella tienvarsimainontaa säätelee liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettu laki (503/2005) (52 ja 52 a §). Tilapäiset esimerkiksi huvi-ilmoitukset eivät edellytä edes etukäteen tarvittavaa ilmoitusta. Jos on kysymys varsinaisesta pysyväisluonteisesta mainoksesta, on siitä tehtävä etukäteisilmoitus Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Maantien käyttäjille tarkoitettujen tavannaisten mainokset ja ilmoitukset luvitettaisiin edelleen liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaan toimenpidelupaa tarvitaan maalämmön hyödyntämiseen tarkoitettun lämpökaivon poraamiseen tai lämmönkeruuputkiston asentamiseen. Pykälässä säädettäisiin energiakaivot luvanvaraisiksi riippumatta energiakaivon syvyydestä. Jo tällä hetkellä suuria, yhteiskunnan tarpeisiin rakennettuja energiakaivoja, kuten esimerkiksi Otaniemessä, on monisyisen luvantarpeen vuoksi luvitettu rakennusluvalla toimenpideluvan sijaan. Energiakaivoa ei voisi viimeisimmän oikeuskäytännön valossa (KHO 2019:37 ja KHO 2015:150) sijoittaa pohjavesialueelle. Energiakaivon sijainnilla on merkitystä naapurin mahdollisuuksiin hyödyntää maalämpöä. Energiakaivolla voi maaperästä johtuvista syistä olla vaikutusta myös naapurin mahdollisuuksiin hyödyntää kaivoa. Lähellä maan pintaa sijaitseva lämmönkeräin ei lupaa edellyttäisi.

Pykälässä säädettäisiin rakentamisluvanvaraiseksi erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle. Alue voisi olla esimerkiksi kaatopaikka, aurinkopaneelikenttä tai urheilualue, kuten golfkenttä. Alue vastaisi asiallisesti nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 2 ja 6 kohtia, joiden mukaan toimenpidelupa tarvitaan urheilu- ja kokoontumispaikalle, muulle kuin ulkoilulaisissa tarkoitettulle asuntovaunualueelle tai vastaavalle sekä muusta alueesta erotetulle suurehkolle varastointi- tai pysäköintialueelle. Tällä hetkellä esimerkiksi 95 prosenttia urheilukentistä luvitetaan toimenpideluvalla. Luvanvaraisuuden harkinnassa olennaista on alueen rakentamisen aiheuttamat vaikutukset sitä ympäröivään alueiden käyttöön esimerkiksi liikenteen tai häiriön aiheutumisen kannalta.

Pykälän 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettu erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle, voisi muun ohella olla alue, jolla varastoidaan väliaikaisesti pilaantumattomia maa-aineksia. Tarkoituksena olisi rakentamislupaa hyödyntämällä helpottaa ja tehostaa kaivettujen maa-ainesten käyttöä luomalla selkeä menettely pilaantumattomien maa-ainesten välivarastoinnille ennen niiden käyttöä. Rakentamislupaa koskevaa menettelyä voitaisiin soveltaa vain sellaiseen maa-ainekseen, jota ei pidetä jätelain 5 §:ssä tarkoitettuna jätteenä. Tällaisen maa-aineksen käsittelyyn ja käyttöön ei siten vaadita ympäristölupaa jätteen ammattimaisena tai laitospäiväisenä käsittelynä. Maa-ainesten jäteluonnetta arvioitaessa huomioon otettavia kriteerejä ovat maa-aineksen haitta-ainepitoisuus, jatkokäytön varmuus ja suunnitelmallisuus sekä se, että maa-ainesta voidaan jatkokäyttää sellaisenaan ilman muuntamistoimia. Toiminnanharjoittajan on tarvittaessa selvitettävä kriteerien täyttyminen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Vaikka ensimmäisen momentin mukaan rakennuskohteelle ei tarvittaisi rakentamislupaa, ei se tarkoittaisi muusta sääntelystä luopumista. Kaavassa sallittua rakennusoikeutta ei voisi ylittää. Olennaisten teknisten vaatimusten olisi täyttyvä, vaikka rakentamislupaa ei tarvittaisikaan. Samoin kunnan rakennusjärjestystä olisi noudatettava. Rannalle ei saisi edelleenkään rakentaa

rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiselle ranta-alueelle voi rakentaa ilman poikkeamispäätöstä olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen.

Ensimmäisen momentin luettelo ei voisi olla tyhjentävä, vaan luettelon lisäksi pitäisi olla mahdollista tietyissä tilanteissa edellyttää rakentamislupaa myös muulta, kuin luetteloon merkityltä rakennuskohteelta. Pykälän *toisessa momentissa* lueteltaisiin nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n mukaisiin asioihin perustuvat kriteerit, joiden perusteella myös jokin muu kuin 1 momentissa mainittu rakennuskohde voisi edellyttää rakentamislupaa. Kunta voisi rakennusjärjestyksessään määrätä, ettei rakentamislupaa tarvittaisi sellaisille 2 momentin mukaisille rakentamishankkeille, joita voitaisiin pitää vähäisinä. Säännös vastaisi ajatuksellisesti maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:ssä säädettyä. Tavoitteena olisi, että kunta tekisi harkinnan niin sanotun kaatoluokan käyttämisestä rakennusjärjestyksessään eikä tekisi tapauskohtaista harkintaa luvan tarpeesta rakentamishankkeittain. Tulkinnan kirjaaminen rakennusjärjestykseen lisäksi rakentamishankkeeseen ryhtyvän mahdollisuutta ennakoida luvan tarvetta. Listaus pohjautuu nykyisin voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n mukaisiin asioihin.

Kunta voisi rakennusjärjestyksellään täsmentää, milloin kyseisessä kunnassa edellytettäisiin rakentamislupaa tilanteissa, joissa rakentamisella voisi olla vaikutusta alueiden käytölle, kaupunkikuvulle, maisemaan, kulttuuriperintöön, ympäristönäkökohtiin tai jos rakennuskohteen rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi taikka rakennusvalvontaviranomaisella olisi tarve valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Listaus sisältää saman kaltaisia asioita, joita tälläkin hetkellä lupaharkinnassa pohditaan. Koska rakentamisluvan lupakynnystä on tarkoitus nostaa, rakentamislupaa ei tulevaisuudessa suoraan lain nojalla edellytettäisi kategorisesti esimerkiksi marjanviljelyn kausihuoneelta eikä siirrettävältä varavoimakoneelta, ellei kunta rakennusjärjestyksessään niin erikseen edellyttäisi. Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjapäätöksessään KHO 2020:138 todennut, että kausihuoneiden rakentamista varten oli olemassa poikkeamisen edellytykset rantayleiskaavan rakentamisrajoituksesta, jonka mukaan ”alueen rakentamattomat alueet tulee säilyttää rakentamattomina”. Korkein hallinto-oikeus piti kausihuoneita viranomaisvalvonnassa ja ympäristönäkökohtien kannalta rakennuksina. Uuden rakentamislain mukaisesti kausihuone olisi kyllä rakennuskohde, mutta ei rakennus. Koska kunnat voisivat rakennusjärjestyksessään valita, mitkä hankkeet lupaa edellyttäisivät, kuntien käytännöt voisivat vaihdella, aivan kuten tälläkin hetkellä. Tämä vaihtelu koskisi kuitenkin ainoastaan 2 momentin mukaisista tilannetta eivätkä kunnat voisi määrätä rakennusjärjestyksellään toisin 1 momentin mukaisista rakennuskohteista.

Rakennuskohteen rakentamisluvanvaraisuudella ei olisi vaikutusta siihen, olisiko rakennuskohteen täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset. Olennaiset tekniset vaatimukset koskisivat rakennuskohteita riippumatta siitä, pitäisikö rakentamishankkeelle hakea lupaa vai ei.

Rakennuslainsäädännön uudistamiseksi annetun hallituksen esityksen (HE 101/1998) 125 §:ää koskevien yksityiskohtaisten perustelujen mukaan: ”Uudisrakentamisen sijasta laissa käytettäisiin ilmausta rakennuksen rakentaminen. Tähän rinnastettaisiin sellainen korjaus- ja muutostyö, joka olisi verrattavissa rakennuksen rakentamiseen. Arviointiperusteina tällöin olisivat toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä myös niiden arvo. Kysymys toisin sanoen olisi sellaisista korjaus- ja muutostöistä, joilla rakennuksen käyttöikä lisättäisiin uutta rakennusta vastaavasti. Rakennuksen rakentamiseen rinnastettaisiin myös rakennuksen laajentaminen joko sen vaippaa kasvattamalla tai lisäämällä sen tilavuutta tai kerrosalaan laskettavaa tilaa esimerkiksi käyttötarkoituksen muutoksella”.

Perusteluissa ollut linjaus ei ollut toiminut käytännön ohjeena. Kysymys siitä, oliko laajentaminen ja kerrosalan lisäämisen uuden rakennuksen rakentamista vai korjaus- ja muutostyötä, aiheutti kuitenkin tulkintaongelmia, minkä vuoksi maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n ensimmäiseen momenttiin lisättiin vuonna 2017 (812/2017) maininta siitä, että rakennukseen tehtävään laajennukseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen sovelletaan, mitä uuden rakennuksen rakentamisesta on säädetty, ellei olennaisissa teknisissä vaatimuksissa muuta säädetä.

Asian selvytyden vuoksi pykälän *kolmannessa momentissa* ehdotettaisiin säädettäväksi, että rakentamislupa tarvittaisiin myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka olisi verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Tämä maininta säilytettäisiin tulevassa laissa varmistamassa, että korjaus- ja muutostöitä koskevaan tulkintaan ei tulisi muutosta. Olennaista tulkinnassa olisi jatkossakin se, lisääntykö rakennettavaksi sallittu kerrosala. Jos kerrosala lisääntyisi, kyseessä olisi laajennus. Laajennukseksi tulkittaisiin rakennuksen vaipan laajentaminen, kerrosalan lisärakentaminen vaipan sisällä sekä rakennettavaksi sallitun kerrosalan lisääminen käyttötarkoituksen muutoksella. Laajennuksena olisi siten pidettävä olevan rakennuksen yhteyteen tai sen vaipan sisään rakennettavaa laajennusta, kuten esimerkiksi lisäkerrosta, omakotitalon lisäsiipeä tai ullakkorakentamista. Poikkeamis päätöksen perusteella toteutettu ullakkorakentaminen olisi niin ikään katsottava kerrosalaa lisääväksi toimenpiteeksi eli laajennukseksi. Rakentaminen tulkittaisiin laajennukseksi, jos esimerkiksi vanhaan rakennukseen rakennettava lisäkerros tukeutuisi kantaviin rakenteisiin ja niillä olisi yhteinen LVIS-järjestelmä.

Samassa momentissa säädettäisiin muutoinkin luvan tarpeesta rakennuskohdetta korjattaessa. Toimenpidealueella tarkoitettaisiin luvan tarpeen rajausta vain siihen osaan rakennuskohdetta, jota korjaamistoimenpiteet koskisivat. Rakentamislupaa tarvittaisiin, kun korjaamisella olisi tarkoitus poistaa todettu terveyshaitta ja korjaamistoimenpide olisi vähäistä merkittävämpi. Lupaa ei edellytetäisi esimerkiksi ilmanvaihtokoneen osien päivittämiseen. Asumisterveysasetuksen (Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015)) mukaisen terveyshaitan toteaisi kunnan terveydensuojeluviranomainen. Muutoin vaurio voitaisiin todeta esimerkiksi viranomaisen, rakennuskohteen omistajan tai rakennuskohteen haltijan toimesta. Myös ne vauriot ja korjaustoimenpiteet, jotka kunnan rakennusvalvontaviranomainen katsoisi laajuudeltaan terveyshaittaa vastaaviksi, olisivat luvanvaraisia. Luvan tarvetta arvioitaessa merkitystä ei olisi sillä, olisiko esimerkiksi kosteusvaurion havainnut terveysviranomainen, rakennusvalvontaviranomainen, rakennuksen omistaja vai rakennuksen vuokralainen. Rakentamislupa tarvittaisiin myös silloin, kun kantava rakenne olisi vaurioitunut esimerkiksi siksi, että rakenne olisi murtunut yllättävän kuorman seurauksena. Rakentamislupaa voitaisiin tarvita myös silloin, jos korjaustoimenpiteet voisivat jollakin tavoin vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyttä tai turvallisuutta. Niin ikään lupa tarvittaisiin, jos korjaamisella olisi merkittävää vaikutusta kaupunkikuvulle, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Lupa tarvittaisiin myös, jos korjaamisella olisi merkittävää vaikutusta rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Esimerkiksi tavanomainen julkisivun uudelleen maalaaminen samalla värillä ja saman laatuaisella maalilla kuin aiemminkin ei lupakynnystä ylittäisi. Sen sijaan suojellun rakennuksen julkisivun värin muuttaminen lupakynnyksen ylittäisi ja kynnyksen voisi ylittyä myös muun kuin suojelukohteen värityksen muuttamisella, jos muutos voisi vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan.

Korjaus- ja muutostyön määrittelyn joustavuus on johtanut kunnissa erilaisiin tulkintoihin. Lupajärjestelmän on kuitenkin oltava niin selkeä, että hankkeeseen ryhtyvä pystyy ennakkoon kohtuullisella vaivannäöllä muodostamaan käsityksen siitä, edellyttääkö toimenpide viranomaisen lupaa vai ei. Nykyinen sääntely ei kaikilta osin ole tätä tavoitetta täyttänyt. Tilanteen helpottamiseksi on kunnissa kehitetty erilaisia tulkintoja helpottavia käytäntöjä. Käytössä on muun mu-

assa toimintatapoja, joissa viranomainen arvioi sille ennakkoon esiteltävien suunnitelmien pohjalta, onko toimenpide asiantuntevasti ja ammattitaitoisesti suunniteltu ja oikein toteutettuna riskitön. Tällöin voidaan välttää aikaa ja kustannuksia viedältä muodolliselta rakennuslupaprosessilta.

Sitä mukaa kun rakennuskanta ikääntyy, lisääntyvät niihin kohdistuvat korjaus- ja muutostyöt. Niiden tarkoituksena on ylläpitää rakennusta ja yleensä myös parantaa rakennuksen ominaisuuksia ja pidentää sen käyttöikä. Viranomaisluvan vaatiminen kattavasti korjaustöihin siitä riippumatta, sisältyykö niihin riskiä lopputuloksen laadusta vai ei, merkitsisi lupamäärien kasvua nykyiseen verrattuna. Vaikka viranomaisen mukanaolo hankkeessa tuo periaatteessa siihen ryhtiä muun muassa sitä kautta, että lupaprosessin yhteydessä tulisi arvioinnin piiriin tavalla tai toisella suunnittelijoiden pätevyys ja kelpoisuus, siirtää se samalla julkisen vastuun piiriin ilmiöitä, joissa ensisijaisesti on kysymys yksityisautonomiasta ja yksityisestä intressistä. Rakentamisen valvonnan peruslähtökohtana on yleinen etu. Korjaus- ja muutostöissä yleistä etua edustavat kiistatta sitä kautta mahdollisesti aiheutuvat rakennusten kosteusongelmat. Ammattitaidottomasti tehdyt korjaukset voivat pahimmillaan sairastuttaa rakennuksen käyttäjiä, mistä taas aiheutuu yhteiskunnalle välillisiä ja välittömiäkin terveydenhoidon menoja. Turvallisuuspuutteet ja suoranaiset rakennusten kantaviin rakenteisiin ja kestävyyyteen vaikuttavat virheet korjaustöiden seurauksena ovat nykyään harvinaisia. Lähinnä kysymykseen tulevat käyttötarkoitussuunnitelmien yhteydessä syntyvät uudet vaatimukset esimerkiksi paloturvallisuuden varmistamisen kautta.

Esitys selkeyttäisi korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuutta. Luvanvaraisuuden määrittely kytkeytyisi paremmin rakennuksen olennaisia teknisiä vaatimuksia koskeviin vaatimuksiin, jotka on eri osa-alueiden osalta täsmennetty 1.1.2018 voimaan tulleissa asetuksissa. Monissa asetuksissa rakentamismääräysten soveltaminen korjaus- ja muutostöihin on rajattu tilanteisiin, joissa korjaus- ja muutostöistä voi aiheutua toimivalle rakenteelle vaurioita tai vaaroja.

Edellä mainittujen seikkojen lisäksi rakentamislupa tarvittaisiin aina silloin, kun korjattaisiin tai muutettaisiin suojeltua rakennusta. Korjaus- tai muutostyön pitäisi tällöin kohdistua suojeltuun osaan rakennusta. Jos rakennuksen julkisivu olisi suojeltu, ei julkisivuun vaikuttamaton korjaus- ja muutostyö esimerkiksi rakennuksen sisällä edellyttäisi rakentamislupaa tämän kohdan perusteella. Suojelumääräys olisi annettava kaavassa, jolloin kysymykseen voisi tulla mikä hyvänsä kaavataso. Rakentamislupavaatimus koskisi myös rakennusta, joka olisi suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kirkkolain (1054/1993), ortodoksisesta kirkosta annetun lain (985/2006) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla taikka kuuluisi maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdystä yleissopimuksessa (SopS 19/1987) tarkoitettuun maailmanperintökohteeseen tai kansallisen aieluettelon kohteeseen. Momentin ensimmäinen kohta koskisi myös rakennuksia, jotka on mainittu valtakunnallisissa tai alueellisissa inventoinneissa tai muissa vastaavissa selvityksissä kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennuksina. Lisäksi luvan tarve olisi sidottu korjaamisen tai muutostöiden laajuuteen. Tavanomainen kunnossapito, kuten esimerkiksi kattohuovan uusiminen, ei lupaa edellyttäisi.

Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennuskanta on eri asemassa verrattuna muihin rakennuksiin. Asia on tunnustettu myös monissa direktiiveissä. Muun muassa rakennusten energiatehokkuusdirektiivi mahdollistaa energiatehokkuutta koskevien vaatimusten soveltamatta jättämisen suojelukohteisiin siltä osin kuin niiden luonne tai ulkonäkö muuttuisi tavalla, jota ei voida hyväksyä. Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää lukuisia säännöksiä, jotka asettavat virallisesti suojelluille rakennuskohteille omia erityisvaatimuksia. Nykyinen maankäyttö- ja ra-

kennuslaki sisältää myös yleisluontoisemman, historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa koskevan turmelemiskiellon ja hienovaraisen korjaamisen periaatteen (MRL 118 §).

Korjaus- ja muutostöitä koskeva luvanvaraisuus määräytyisi siten, että sellainen rakennuksen korjaus- ja muutostyö, johon ei sisälly edellä selostetun kaltaisia riskejä turvallisuuden tai terveellisuuden vaarantumisesta tai jotka eivät kohdistu historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaseen, taikka kaavalla tai lailla suojeltuun rakennukseen, jäisi luvanvaraisuuden ulkopuolelle. Tämä ei kuitenkaan tarkoittaisi, etteikö kaikissa korjaus- ja muutostöissä pitäisi noudattaa voimassa olevia rakentamismääräyksiä siten kuin asetuksissa tarkemmin säädetään. Esimerkiksi rakentamislupa tarvittaisiin nykyiseen tapaan rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin, kun sillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Jos kysymyksessä on kohde, jonka energiatehokkuutta ei 37 §:n perusteella tarvitse parantaa, ei rakentamislupaakaan tällöin tarvittaisi.

Momentin toisen kohdan mukaan rakentamislupa tarvittaisiin korjaamiseen silloin, kun vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- ja muutostyöllä voitaisiin vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin koko elinkaaren aikana. Kohdan ensimmäinen osa säilyttäisi laissa tarpeen huolehtia rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaisesti energiatehokkuuden parantamisesta, kun rakennusta korjataan. Rakentamislupa tarvittaisiin korjaus- tai muutostyöhön myös silloin, kun sillä voi olla merkittävää vaikutusta rakennuksen koko elinkaaren aikaisiin energian kulutukseen tai ympäristön kuormittamiseen liittyviin vaikutuksiin. Kysymys on ilmastomuutoksen torjuntaan liittyvästä rakennuksen vähähiilisyiden ja elinkaariajattelun huomioon ottamisesta.

Laajamittaisen korjauksen käsite esiintyy muun muassa rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä sekä rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja energiatehokkuudesta annetun direktiivin (2012/27/EU) muuttamisesta annetussa direktiivissä (2018/844/EU). Rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan rakennuksen korjausta, jossa a) rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien; tai b) korjaus koskee yli 25:tä prosenttia rakennuksen vaipan pinta-alasta. Jäsenvaltiot voivat valita vaihtoehdon a tai b soveltamisen.

Laajamittainen korjaus rinnastuu osittain vanhastaan laissa säädeltyyn uudestaan rakentamiseen verrattavissa olevaan korjaus- ja muutostyöhön (rakennuslain (370/1958) 130 §). Uudestaan rakentamiseen verrattavan korjaus- ja muutostyön kynnyks on kuitenkin ollut selvästi korkeampi kuin energiatehokkuusdirektiiveissä laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan. Maankäyttö- ja rakennuslaki siirsi aiemmin toimenpidelupaa edellyttävät korjaukset rakennuslupaa edellyttäväksi, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Vaikutuksella tarkoitetaan korjaus- ja muutostyön lopputuloksesta aiheutuvaa vaikutusta, ei itse työstä johtuvia tilapäisiä haittoja.

Rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttaviin korjaus- ja muutostöihin tulee vaatimuksia EU:n direktiiveistä. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 7 artikla edellyttää jäsenvaltioilta tarvittavia toimenpiteitä sen varmistamiseksi, että kun rakennuksiin tehdään laajamittaisia korjauksia tai muita kyseisessä artiklassa ja direktiivissä tarkemmin määriteltyjä korjauksia, rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan sikäli kuin tämä on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Direktiivin vaatimukset pantiin rakennusten korjaus- ja muutostöiden osalta täytäntöön maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella (958/2012). Täsmällisemmin vaatimuksista säädettiin ympäristöministeriön asetuksella rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (4/13) ja kyseisen asetuksen muutoksella (2/17). Luonteva

keino täyttää vaatimus tarvittavista toimenpiteistä oli säätää merkittävästi rakennuksen energia-
tehokkuuteen vaikuttavat korjaus- ja muutostyöt luvanvaraisiksi. Luvanvaraisuus säilyisi tältä
osin ennallaan. Teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- ja muutostyöllä tarkoitettaisiin myös
esimerkiksi lämmitys- tai ilmastointijärjestelmän korjaus- tai muutostyötä. Tällainen lämmitys-
tai ilmastointijärjestelmän korjaus- tai muutostyö johtaisi automaatio- ja ohjausjärjestelmän
asentamisvelvoitteeseen rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja lataus-
pistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain 12 §:ssä säädetyissä ti-
lanteissa.

Momentin kolmannen kohdan mukaan rakentamislupa tarvittaisiin rakennuksen tai sen osan
käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen. Käyttötarkoituksen muutos olisi olennainen esi-
merkiksi asuinkäytöstä toimistokäyttöön tai päinvastoin. Rakennuksen olennaiset tekniset vaa-
timukset vaihtelevat käyttötarkoituksesta riippuen. Käyttötarkoituksen muutoksella voi myös
olla merkittäviä alueidenkäyttöllisiä vaikutuksia esimerkiksi silloin, jos muutetaan loma-asunto
vakituiseksi asunnoksi.

Olellisuuden harkinnassa otettaisiin nykyiseen tapaan huomioon vaikutus kaavan toteuttami-
seen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Esitys noudat-
taisi tältä osin nykyistä sääntelyä. Alueiden käyttötarkoituksen määrittely on keskeinen osa kaa-
voitusta. Rakennusten osalta on eri tahoilta toivottu nykyistä enemmän joustavuutta sallittaviin
käyttötarkoituksiin. Kaava-alueilla joustavuutta saadaan kaavamääräysten kautta. Muun muassa
autopaikkavaatimus voidaan jo alusta pitäen määrätä kaavassa joustavaksi eri käyttötarkoitus-
tilanteet huomioon ottaen. Rakennuksen teknisten ja tilallisten ominaisuuksien osalta joudutaan
kuitenkin väistämättä ottamaan huomioon eri käyttötarkoituksista aiheutuvien vaatimusten eri-
laisuus. Asuintiloilta vaaditaan eri ominaisuuksia kuin vaikkapa työ- ja palvelutiloilta. Luvan-
varaisuus on eräs keino turvata käyttötarkoitusta muutettaessa kohtuullinen vaatimustaso. Eri
käyttötarkoitukset aiheuttavat myös erilaisia ympäristöllisiä ja naapurustovaikutuksia. Hallitse-
maton käyttötarkoitusmuutosten vaihtelu saattaisi lyhyelläkin aikavälillä muuttaa alueen luon-
teen toiseksi mihin se on alun perin tarkoitettu ja kelpuutettu.

Loma-asuntojen käyttötarkoituksimuutokset ympärivuotiseen asumiseen on keskustelua aiheutta-
nut kysymys. Nykyinen laki on ottanut suoraan kantaa kysymykseen ja määritellyt aina raken-
nuslupaa edellyttäväksi loma-asunnon käytön muuttamisen pysyvään asumiseen. Loma-asun-
tojen varustelutason parantuessa on niissä käytännössä ryhdytty viettämään pitempiä aikoja.
Pysyvän asumisen määrittely on aika ajoin tuottanut vaikeuksia. Samoin vaikeuksia tuottaa asu-
misen pysyvyyden valvonta. Esityksessä ei enää määriteltäisi tilannetta kategorisesti ja katta-
vasti, vaan lupakynnys loma-asumisen ja pysyvän asumisen välillä määrittyisi samojen kritee-
rien kautta kuin muukin käyttötarkoituksen olennainen muutos. Pysyvä asuminen aiheuttaa kun-
nalle erilaiset velvoitteet kuin loma-asuminen, joten tällainen käyttötarkoituksen muutos olisi
jatkossakin olennainen ja lupaa edellyttävä.

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva sääntely on muuttunut moneen kertaan. Viimeisimmät
muutokset tulivat voimaan 1.5.2017, jolloin muun muassa vähittäiskaupan suuryksikön raja
nousi neljään tuhanteen kerrosneliometriin. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa kos-
keva sääntely on myös poistettu. Tarvetta nykyisen lain tapaan erikseen mainita siitä, että vä-
hittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on aina vaikutusta kaavan toteuttamiseen käyttotar-
koitusmuutoksen olellisuutta arvioitaessa, ei enää olisi. Lupakynnys myös tältä osin noudat-
taisi samoja arviointiperusteita kuin mikä muu tahansa käyttötarkoituksimuutos.

43 §. Rakentamisluvan myöntäminen. Nykyistä rakennuslupaa myönnettäessä harkitaan sekä
aiotun rakentamisen soveltuvuutta rakennuspaikkaan sekä olennaisten teknisten vaatimusten

täyttymistä. Sama harkinta sisältyisi myös uuteen rakentamislupaan. Lähtökohtana on, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen myöntäisi rakentamisluvan, joka sisältäisi sekä alueidenkäytöllisen harkinnan että olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun. Alueidenkäytöllisen tarkastelun vaiheeseen kuuluisi sijoittamisen edellytysten harkinta ja olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun vaiheeseen toteuttamisen edellytysten harkinta. Rakentamisluvan hakija voisi erikseen pyytää, että kunta arvioisi sijoittamisen edellytykset erikseen omana hallintopäätöksensä. Tällöin päätöstä kutsuttaisiin sijoittamisluvaksi. Rakentamislupa myönnettäisiin vasta toteuttamisen edellytysten arvioinnin jälkeen. Koska sijoittamisen edellytykset koskevat laajempaa osallisten joukkoa kuin pelkät toteuttamisen edellytykset, tarkoittaisi se sitä, että laajempi osallistumis- ja valitusoikeus koskisi jo sijoittamislupaa silloin, kun lupa myönnettäisiin erikseen. Tällöin itse rakentamisluvan osallisten ja valitukseen oikeutettujen joukko olisi rajallinen, jotta suuri joukko osallisia ei voisi valittaa luvasta uudelleen.

Sijoittamisluvan myöntäminen säädettäisiin kunnan tehtäväksi. Näin ollen kunta voisi hallintosäännöllään päättää, kuinka työ organisoitaisiin kunnan sisällä. Rakentamisluvan myöntäisi kuitenkin aina rakennusvalvontaviranomainen.

Vuonna 2018 rakennuslupia myönnettiin tilastokeskuksen mukaan 32 224 kappaletta ja niistä 9 879 koski asuinrakennuksia. Noin 80 prosenttia rakentamishankkeista sijoittuu asemakaavan tai suoraan rakentamista ohjaavan yleiskaavan alueelle ja noudattaa olennaisia teknisiä vaatimuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakennuslupaa varten rakennus on suunniteltava loppuun ennen luvan hakemista ja rakennuslupaharkinta pitää sisällään sijoittamisharkintaa. Nykyisin tilanteissa, joissa rakentamishanke poikkeaa esimerkiksi yksityiskohtaisesta kaavamääräyksestä, on harkittavana kolme vaihtoehtoista etenemistietä riippuen poikkeamisen suuruudesta ja merkittävyydestä. Jos poikkeaminen on vähäinen, voidaan se käsitellä osana rakennuslupaa (MRL 175 §). Vähäistä suuremman poikkeamisen ollessa kyseessä voidaan harkita mahdollisuutta käsitellä ja myöntää poikkeaminen kunnan erillisellä poikkeamispäätöksellä (MRL 171 §). Edellytykset ja rajoitukset sekä vähäiselle poikkeamiselle että varsinaiselle poikkeamiselle ovat nykyisessä laissa samat, mutta eroa on menettelyssä ja valitusoikeuden laajuudessa. Jos poikkeaminen kaavasta on vaikutuksiltaan merkittävä ja laajemmin ympäristöön ulottuva tai vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tarvitaan kaavanmuutos.

Ehdotetun lain mukaan kunnalla on toimivalta päättää kaavoituksesta, sijoittamisluvasta, poikkeamisluvasta ja vähäisestä poikkeamisesta. Jos luvan hakija on pyytänyt sijoittamisen edellytysten tarkastelua erikseen esimerkiksi siksi, että aiottu hanke ei ole täysin asemakaavan mukainen, kunta ratkaisee, milloin sijoittamislupa voidaan myöntää suoraan, milloin riittää vähäinen poikkeaminen rakentamisluvan yhteydessä, milloin tarvitaan poikkeamislupaa ja missä vaiheessa poikkeamisluvan edellytykset eivät enää täyty, vaan tarvitaan kaavanmuutos. Sijoittamisluvan alueidenkäytöllisessä tarkastelussa kunta voisi esimerkiksi kuulla sijoittamisluvasta ja poikkeamisluvasta samalla kertaa. Näin sijoittumisesta ei tarvitsisi kuulla kertaalleen ensin poikkeamispäätöksestä ja uudelleen rakentamisluvasta, kuten nykyään tehdään. Vaikka ehdotetussa laissa poikkeamislupaa koskeva pykälä säilyy omanaan, on poikkeamisharkinta ajallisesti samanaikaista sijoittamislupaharkinnan kanssa ja siksi molemmista luvista voitaisiin kuulla samalla kertaa.

Säännös ei ota kantaa siihen, milloin tarvitaan poikkeamislupa ja milloin poikkeamislupakaan ei riitä, vaan hankkeen toteuttaminen edellyttää kaavallista uudelleen tarkastelua.

Etuna nykyiseen olisi, että rakennussuunnittelua ei olisi tarpeen viedä niin yksityiskohtaiselle tasolle kuin tällä hetkellä rakennuslupavaiheessa tarvitaan. Jos on epäselvää, voisiko aiottu rakentamishanke sijoittua aiottuun rakennuspaikkaan, rakentamishankkeeseen ryhtyvä voisi säästää suunnittelukustannuksissa, jos sijoittamislupa ratkaistaisiin ennen rakentamislupaa, ja tietomalli suunniteltaisiin valmiiksi vasta sijoittamisluvan ratkaisemisen jälkeen. Tietomallia ei olisi tarpeen suunnitella loppuun ennen kuin selviää, voiko rakentamishanke sijoittua aiotulle rakennuspaikalle. Sijoittamisluvan ratkaiseminen erikseen omalla hallintopäätöksellä tulisi vuosittain kysymykseen arviolta noin 0,5 prosentissa kaikista rakentamisluvista, eli kysymys olisi poikkeustilanteista.

Sijoittamisluvan myöntäminen erikseen palvelisi esimerkiksi niitä tilanteita, joissa rakentamishanketta koskee laki eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta (764/2019). Tällä toteutettaisiin osaltaan hallitusohjelman kirjausta: ”Edistetään kunnissa rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia”. Niin sanotussa yhden luukun mallissa luvanhakija asioi eri viranomaisten kanssa yhdellä asiointipisteellä, josta voi hoitaa keskeiset tiettyyn hankkeeseen tarvittavat luvat kerralla. Lisäksi vireillä olevien eri lupahakemusten käsittelyvaiheet tapahtuvat yhtä aikaa. Yhteensovittaminen edellyttää, että hankkeelle haetaan joko ympäristönsuojelulain, vesilain tai maa-aineslain mukaista lupaa. Yhteensovittaminen voi tulla sovellettavaksi, jos hankkeelle haetaan sen lisäksi luonnonsuojelulain mukaista poikkeamislupaa, maankäyttö- ja rakennuslain, kaivoslain taikka vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta annetun lain mukainen lupaa. Tavoitteena on, että eri menettelyjen yhteensovittaminen ja yhdistäminen tekee lupa-asioinnista asiakkaalle mahdollisimman sujuvaa. Hakija voi päättää, sovelletaanko yhteensovittamista ja missä lupa-asioissa sitä sovelletaan. Yhteensovittamista voidaan soveltaa myös vain osaan hankkeen edellyttämistä luvista. Ympäristöä koskevien lupien erillismenettelyt säilyvät edelleen vaihtoehtona, jos hakija ei halua hankkeeseensa sovellettavan lupien yhteensovittamista.

Sijoittamislupaharkintaa varten rakennuskohteesta pitäisi olla suunniteltuna massa ja julkisivu sekä sijoittuminen rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestäminen ja alueilla, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

Rakentamislupa voitaisiin myöntää korjaus- tai muutostyöhön ilman alueidenkäytöllistä tarkastelua pelkästään toteuttamisluvan edellytysten täyttymisen perusteella, jos korjaus- tai muutostyöllä ei olisi vaikutusta sijoittamisluvan edellytysten täyttymiseen. Korjaus- tai muutostyö käsittäisi esimerkiksi rakennuksen vaipan sisällä tapahtuvaa korjaamista, jolla ei olisi vaikutusta rakennuksen ulkonäköön.

44 §. *Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella.* Sijoittamisen edellytysten harkinnassa kunta tekisi ratkaisun siitä, voisiko aiottu rakentamishanke sijoittua sille suunnitellulle rakennuspaikalle. Edellytykset noudattaisivat pitkälti maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaisia edellytyksiä.

Ensimmäisenä edellytyksenä olisi tarve varmistaa, että rakentamishanke toteuttaa asemakaavan vaatimukset. Vaatimusten täyttymistä arvioitaisiin kysymyksessä olevan rakennuspaikan kannalta.

Toisena harkittavana kohtana olisi rakennuskohteen soveltuvuus paikalle. Tämän edellytyksen osalta tarkasteltaisiin muun muassa tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä mainittuja sijoittumiseen liittyviä asioita, kuten rakennuskohteen soveltuvuutta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä sitä, täyttääkö rakennuskohde kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennuksen ulkoasulla on myös yleisempää merkitystä.

Rakennuksen kauneus ja soveltuvuus ympäristöön on ollut rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä vuosikymmeniä. Luonnollista on, että naapurustolla ja usein myös yhteiskunnalla on oikeutettua intressiä myös siltä osin, että rakennusluvan yhteydessä edellytetyt esteettiset ominaisuudet myös pysytetään rakennuksen koko elinkaaren ajan. Korkeatasoinen arkkitehtuuri liittyisi lähinnä suunnittelutehtävältään vaatimaan, erittäin vaatimaan tai poikkeuksellisen vaatimaan rakennukseen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa nämä edellytykset ovat koskeneet nimenomaan rakennuksia. Rakennukseksi mielletään perinteisesti asuin-, liike-, teollisuus- ja varastorakennukset. Rakennus voi vallitsevan oikeuskäytännön mukaan kuitenkin olla käyttötarkoitukseltaan muitakin, kuten esimerkiksi asuntolaiva, liikuteltava parakki, miehittämätön polttonesteiden jakeluasema, nosturi tai telemasto. Sen vuoksi edellytykset voidaan hyvin laajentaa koskemaan kaikkia rakennuskohteita.

Kolmantena kohtana edellytettäisiin, että rakennuspaikalle olisi käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen rakentamiseen ja neljäntenä, että vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle. Edellytykset vastaavat tällä hetkellä voimassa olevia edellytyksiä, joiden taustalla on historia jo rakennuslain aikaiseen sääntelyyn.

Viidennen kohdan sanamuotoa on täsmennetty nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaisesta ilmaisusta. Kohdan mukaan rakentaminen ei saisi aiheuttaa haittaa naapurille eikä vaikeuttaa naapurikiinteistön rakentamista. Kaavoituksella on esimerkiksi ratkaistu, kuinka paljon ja mihin kohti rakennuspaikkaa rakennuskohde voisi sijoittua. Rakentamismääräyksistä käy lisäksi ilmi muita edellytyksiä, kuten esimerkiksi vaatimuksia valoisuudelle. Ajatuksena on, ettei rakentaminen saisi vaikeuttaa naapurin mahdollisuutta hyödyntää omaa kiinteistöään vastaavalla tavalla kaavan mukaiseen rakentamiseen.

Säännökseen ehdotetaan lisättäväksi kuudes ja seitsemäs kohta, joiden aineellinen sisältö on tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:ssä. Kuudennen kohdan mukaan luvan myöntäminen ei saisi vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. Seitsemännen kohdan mukaan luvan hakijan olisi hallittava koko rakennuspaikkaa. Rakentamisluvan edellytysten on hyvä sisältyä jatkossa yhteen pykälään. Luvan hakijalla säilyisi aineellinen velvollisuus hallita koko rakennuspaikkaa.

Lisäksi edellytyksissä mainitaan, että edellä mainittujen edellytysten lisäksi olisi otettava huomioon 56 §:ssä mainitut purkamisen edellytykset, jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen edellyttäisi rakennuksen purkamista.

Vallitsevaa oikeuskäytäntöä ei olisi tarkoitus muuttaa.

45 §. *Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella.* Pykälässä olisi tarkoitus säätää sijoittamisluvan edellytyksistä alueella, jonne halutaan rakentaa ilman rakentamista ohjaavia asemakaavamääräyksiä. Edellytykset säädettäisiin nykyisestä maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:stä poiketen omana luettelonaan eikä viittauksina muihin lain pykäliin. Asiallisesti edellytykset vastaisivat pääosin nykyisiä edellytyksiä.

Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:n mukaan edellytyksiä ovat: 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset; 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset; 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset; 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.

Nykyisten vaatimusten kirjoitusasuun on tehty perustuslainmukaisuustarkistus ja vaatimukset on kirjoitettu täsmällisemmiksi ja tarkkarajaisemmiksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä säädetään rakennuspaikkaa koskevista vaatimuksista. Edellytyksenä on muun muassa vähintään 2 000 neliömetrin koko sekä se, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittäväälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Pykälän ensimmäisessä kohdassa ehdotettaisiin säädettäväksi, että rakennuspaikka olisi kooltaan vähintään 1 000 neliometriä. Rakennuspaikan kokoa koskeva minimivaatimus muuttuisi ratkaisevasti, mikä helpottaisi rakentamista. Kunta voisi omassa rakennusjärjestyksessään nostaa pinta-alavaatimusta esitetystä 1 000 neliöstä. Tiiviimpi rakentaminen voisi mahdollistaa kylmäisempää asutusta ilman rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Pienemmät rakennuspaikat säästäisivät myös esimerkiksi ympäristön luontoa ja puustoa. Kiinteistökohtainen jätevesien hoitamisen tekniikka ei enää edellytä kovin suurta rakennuspaikkaa.

Pykälän toisessa kohdassa säädettäisiin, ettei rakennuspaikalla saisi olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Näiden edellytysten täytyessä voitaisiin rakennuspaikan jatkossakin katsoa olevan tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri. Tällä hetkellä rakennuspaikan koko vaihtelee rakennusjärjestyksissä. Esimerkiksi Tohmajärven rakennusjärjestyksen kohdan 4.1 mukaan vakinaisen asunnon rakennuspaikan pinta-alan on oltava 2 000 neliometriä, suunnittelutarvealueella olevan rakennuspaikan on oltava 5 000 neliometriä ja haja-asutusalueen rakennuspaikan 4 000 neliometriä. Alle kymmenen tuhannen neliömetrin suuruisen saari ei muodosta rakennuspaikkaa. Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan on oltava vähintään 2 000 neliometriä, jos rakentaminen ei vaikeuta tulevaa kaavoitusta ja alueella on yhteinen vesihuoltojärjestely. Muutoin rakennuspaikan on oltava vähintään 5 000 neliometriä.

Pykälän kolmannessa kohdassa säädettäisiin rakennuksen vähimmäisetäisyydestä kiinteistön rajasta. Säännös olisi nykyistä täsmällisempi ja ilmaisisi vähimmäisetäisyyden suoraan lukuarvona sekä soveltamista koskevana viittauksena liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 44 §:n mukaiseen suoja-alueeseen ja 45 §:n mukaiseen näkemäalueeseen.

Vaatimus neljän metrin etäisyydestä kiinteistön rajaan perustuu rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (848/2017) 29 §:n vaatimukseen rakennusten välisestä etäisyydestä. Sen mukaan palon leviämisen rajoittamisesta on huolehdittava rakenteellisin tai muilla keinoin, jos rakennusten välinen etäisyys on alle kahdeksan metriä. Jotta myöhemmin rakentava naapuri ei joutuisi tekemään tavallisuudesta poikkeavia rakenteellisia ratkaisuja rakennukseensa paloturvallisuuden varmistamiseksi, on vähimmäisetäisyyden kiinteistön rajasta oltava neljä metriä taikka ensin rakentavan on ennakoivasti huolehdittava paloturvallisuudesta esimerkiksi palomuurilla.

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettua lakia (503/2005) muutettiin vuonna 2018 (572/2018). Lain 44 §:n mukaan rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella, joka ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Erityisestä syystä voidaan tiesuunnitelmassa määrättyllä tiellä tai tienosalla osoittaa etäisyys 20 metriä lyhyemmäksi taikka pidentää etäisyyttä enintään 50 metriksi sekä enintään 300 metriksi tiehen kuuluvan varalaskupaikan kohdalla ja pituussuunnassa sen kummastakin päästä 750 metrin etäisyydelle ulottuvalla jatkeella. Lain 45 §:n mukaan maantien kaarrekohtassa taikka missä tiehen liittyy toinen maantie tai merkittävä yksityinen tie taikka maantien

poikki kulkee rautatie, on rakennusten pitäminen kielletty suoja-alueen ulkopuolellakin sellaisella alueella, jolla näkemäalan vapaana pitäminen sitä rajoittavista esteistä on tarpeen liikenneturvallisuuden vuoksi.

Ratalakia (110/2007) muutettiin myös vuonna 2018 (998/2018). Ratalain 37 §:n mukaan rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan raiteen tai, jos raiteita on useampia, uloimman raiteen keskilinjasta, jollei suoja-alueita ratasuunnitelmassa erityisestä syystä supisteta tai laajenneta enintään 50 metriksi. Suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Ratalain 38 §:n mukainen rautatien näkemäalue käsittää tasoristeyksessä olevan alueen, jolla näkemäalan vapaana pitäminen sitä rajoittavista esteistä on tarpeen liikenneturvallisuuden vuoksi. Näkemäalueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, joka näkemäalaa rajoittamalla voi aiheuttaa vaaraa liikenneturvallisuudelle.

Niin ikään ilmailulakia (864/2014) muutettiin vuonna 2018 (965/2018). Ilmailulain 158 §:n mukaan mastoa, tuulivoimalaa, nosturia, valaistus-, radio- tai muuta laitetta, rakennusta, rakennelmaa tai merkkiä ei saa asettaa, järjestää tai kohdistaa siten, että sitä voidaan erehdyksessä pitää ilmailua palvelevana laitteena tai merkinä. Rakennelma tai laite ei saa myöskään häiritä ilmailua palvelevia laitteita tai lentoliikennettä tai aiheuttaa muutoin vaaraa lentoturvallisuudelle. Sekaannusta, häiriötä tai vaaraa mahdollisesti aiheuttavan laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamiseen tarvitaan lentoestelupa, jos este:

1) ulottuu yli 10 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee lentopaikan, kevytlennotapaikan tai varalaskupaikan kiitotien ympärillä olevan suorakaiteen sisällä, jonka pitkät sivut ovat 500 metrin etäisyydellä kiitotien keskilinjasta ja lyhyet sivut 2 500 metrin etäisyydellä kiitotien kynnöksistä ulospäin;

2) ulottuu yli 30 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1 kohdassa tarkoitetun alueen ulkopuolella mutta kuitenkin enintään 45 kilometrin etäisyydellä ilmailulain 75 §:ssä tarkoitetun lentoaseman mittapisteestä;

3) ulottuu yli 30 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1 kohdassa tarkoitetun alueen ulkopuolelta, mutta kuitenkin enintään 12 kilometrin etäisyydellä varalaskupaikan tai muun lentopaikan kuin ilmailulain 75 §:ssä tarkoitetun lentoaseman mittapisteestä;

4) ulottuu yli 60 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1–3 kohdassa tarkoitettujen alueiden ulkopuolella;

5) läpäisee lentoesterajoituspinnan; tai

6) esteellä on vaikutusta lentomenetelmien estevarakorkeuteen.

Lentoestelupaa ei tarvita lentopaikan pitäjän asettamille tai sen toimeksiannosta asetettaville laitteille, rakennuksille, rakennelmille tai merkeille.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Tämä asia sisältyisi ehdotetun pykälän neljänteen kohtaan hieman muutettuna. Rakennuksen olisi oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen. Korkeatasoinen arkkitehtuuri liittyisi lähinnä vaativaan, erittäin vaativaan tai poikkeuksellisen vaativaan suunnittelutehtävään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 3–6 kohtien mukaan rakennuksen on sovelluttava paikalle, rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen, ja vedensaanti ja jätevedet on voitava hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle. Pykälän viidennessä kohdassa säädettäisiin käyttökelpoisen pääsytien vaatimuksesta ja kuudennessa kohdassa vedensaannin, jäteveden ja huleveden hoitamisesta. Lisäyksenä nykyiseen olisi hulevesien huomioon ottaminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:n mukainen vaatimus, jonka mukaan teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia sisältyisi ehdotetun pykälän seitsemänten kohtaan. Erityisiä kustannuksia ei saisi aiheutua myöskään valtiolle.

Pykälän kahdeksannessa kohdassa säädettäisiin, ettei rakentaminen saisi aiheuttaa haittaa naapurille eikä vaikeuttaa naapurikiinteistön rakentamista. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:n kuudetta kohtaa.

Pykälän yhdeksänneksi kohdaksi ehdotettaisiin vaatimusta, jonka mukaan rakentamisen olisi oltava sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saisi vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Kyseinen edellytys koskee tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti ainoastaan rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Edellytyksen siirtäminen koskemaan kaikkea rakentamista olisi tiukennus nykyiseen verrattuna. Kohdan tarkoituksena ei ole estää rakentamista asemakaavan ulkopuolella sijaisville alueille, vaan esimerkiksi asumiseen tai taloudelliseen toimintaan liittyvä rakentaminen tulisi sovittaa osaksi ympäristöään. Maisemaan, luonnon- tai kulttuuriympäristöön liittyvät arvot samoin kuin virkistystarpeiden turvaaminen otetaan tavallisesti huomioon yleiskaavoituksessa, joten tällä lainkohdalla on niiden osalta lähinnä täydentävä ja toteava merkitys.

Maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:n viidennen kohdan mukaan maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset on otettava huomioon. Lain 33 § koskee maakuntakaavan mukaista rakentamisrajoitusta ja 43 § yleiskaavan mukaista rakentamisrajoitusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukaisesti maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella, Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarkoituksiin osoitetulla alueella ja liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa. Alueella, jolla rakentamisrajoitus on voimassa, ei lupaa rakennuksen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos maakuntakaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (*ehdollinen rakentamisrajoitus*). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa maakuntakaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty maakuntakaavan toteuttamista varten. Jos maakuntakaavan aluevaraus pääasiallisesti vastaa rakennuslain (370/1958) mukaisen seutukaavan aluevarausta, ei vastaavasti myöskään seutukaavan hyväksymisen jälkeen omistussuhteissa tapahtuneita muutoksia oteta huomioon. Maakunnan liitto voi, jos se maankäytön järjestämisen turvaamiseksi on tarpeen, kieltää käyttämästä aluetta, jolla kaavaehdotuksen tai hyväksytyyn kaavan mukaan on rakentamisrajoitus, kaavaehdotuksen tai kaavan vastaiseen rakentamiseen. Rajoitus ei koske jo olevaan asuntoon kuuluvan talousrakennuksen rakentamista eikä maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Rajoitus on voimassa enintään kaksi vuotta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukaisesti lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (*ehdollinen rakentamisrajoitus*). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten. Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*rakentamisrajoitus*). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (*toimenpiderajoitus*). Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (*määräaikainen rakentamisrajoitus*).

Säädettäväksi ehdotetaan, että kymmenennen kohdan edellytyksenä olisi, ettei rakentaminen saisi aiheuttaa haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle. Tulevaisuudessakaan rakentaminen ei saisi vaikeuttaa kaavojen toteuttamista eikä rikkoa eri kaavatasoilla annettuja rakentamisrajoituksia. Rakentaminen ei myöskään saisi olla ristiriidassa kunnan rakennusjärjestyksen kanssa.

Tällä hetkellä osa yleiskaavoista sisältää suoraan rakentamista ohjaavia määräyksiä. Tällainen mahdollisuus säilyisi myös tulevaisuudessa. Tällöin sijoittamisen edellytyksiä arvioitaisiin tämän pykälän nojalla.

46 §. *Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.* Sijoittamisen edellytyksiin suunnittelutarvealueilla sisällytettäisiin samankaltaisia asioita kuin mitä on säädetty voimassa olevassa laissa rakennusluvan edellytyksistä suunnittelutarvealueilla. Poikkeuksena tästä olisi nykyisessä säännöksessä oleva edellytys ”on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista”. Tämä ehdotetaan siirrettäväksi koskemaan sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueiden lisäksi kaikilla asemakaavan ulkopuolisilla alueilla.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saisi olennaisesti vaikeuttaa kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista. Tarkoituksena olisi muuttaa tilannetta, jossa suunnittelutarveratkaisun on oikeuskäytännössä katsottu kategorisesti haittaavan kaavoitusta suunnittelutarvealueella. Ajatuksena on, että kunta voisi kaavoituskatsauksessaan identifioida ne kunnan alueet ja alueiden osat, jotka kunta tosiasiassa aikoo kaavoittaa ja rakentaminen voisi siksi vaikeuttaa yleis- tai asemakaavan laatimista. Jos suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakentamisen edellytykset olisi myös jatkossa tarkoitus ratkaista lupamenettelyllä kaavoituksen sijaan, rakentamisen ei voitaisi katsoa olennaisesti vaikeuttavan yleis- tai asemakaavan laatimista. Vaikka koko kunnan alue katsottaisiin suunnittelutarvealueeksi, muille kuin kaavoituskatsauksessa mainituille alueille rakentaminen olisi edellytysten täytyessä mahdollista eikä sen voitaisi katsoa haittaavan kaavoitusta. Sijoittamisen edellytykset voisivat täytyä myös kaavoituskatsauksessa mainitulla alueella, jos rakentaminen kunnan käsityksen mukaan ei olennaisesti haittaisi yleis- tai asemakaavan laatimista. Olennainen vaikeuttaminen ei tarkoitettaisi esimerkiksi yksittäistä pientalon sijoittumista jo valmiiksi pientaloja käsittävälle alueelle. Rakentaminen vaikeuttaisi kaavoituskatsauksen mukaisen yleis- tai asemakaavan laatimista olennaisesti esimerkiksi silloin, kun rakentamisen sijoittuminen voisi estää monen tontin kaavoittamisen tai yhtenäisen lähivirkistysaleen osoittamisen ja siten johtaisi kaavoituksen tarvitseman suunnitteluviran merkittävään supistumiseen. Kaavoituskatsauksen

mukainen yleis- tai asemakaavan laatiminen voisi vaikeutua olennaisesti lisäksi silloin, kun yhdyskuntarakenteesta ja verkostoista irrallinen rakentaminen pirstoisi yhtenäisiä rakentamattomia alueita.

Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saisi johtaa vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, joiden yhteensovittaminen muun alueidenkäytön kanssa edellyttää asemakaavan laatimista. Suunnittelutarvealueita koskevia säännöksiä sovellettaisiin alueidenkäyttölain 16 §:n 2 momentin mukaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Nykyiseen suunnittelutarvealuetta koskevaan erityiseen edellytykseen lisättäisiin merkittävien haitallisten ympäristö- tai muiden vaikutusten peilaaminen asemakaavan laatimisen tarpeeseen. Tämä olisi tarpeen siksi, että tällä hetkellä säännöksen soveltamista edellyttävä kynnys on sama kuin edellytys, jonka mukaan lupaa ei saa enää myöntää. Käytännössä on kuitenkin sellaisia tilanteita, joissa myös vaikutuksiltaan merkittävämpää rakentamista on perusteltua sijoittaa asemakaava-alueen ulkopuolelle ja joissa asemakaavoituksen kautta saavutettava lisäarvo on kyseenalainen. Tällaisia tilanteita voi sisältyä esimerkiksi kaivosalueilla tapahtuvaan rakentamiseen.

Pykälän 1 momentin 3 kohta säilyisi samanlaisena kuin nykyinen suunnittelutarvealueen erityisiä edellytyksiä koskevan säännöksen kohta 2 voimassa olevassa laissa. Hallituksen esityksen 251/2016 vp sivulla 46 kohtaa on perusteltu seuraavasti: ”Liikenneturvallisuuden kannalta keskeisiä näkökohtia olisivat jalankulun ja pyöräilyn tarpeiden turvaaminen sekä yksityisteiden ja tonttiliittymien kytkeytyminen maantieverkostoon. Palvelujen saavutettavuudella tarkoitettaisiin julkisten ja yksityisten palvelujen sijoittumista suhteessa asuinalueiden sijoittumiseen. Palvelujen saavutettavuus olisi yksi kriteeri, jonka perusteella uuden rakentamisen sijoittumisedellytyksiä voitaisiin harkita ja ohjata alueiden käyttöä palvelujen järjestämisen kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla”.

Pykälän 2 *momentti* säilyisi asiallisesti entisen sisältöisenä, mutta kirjoitusasu muutettaisiin luetteloksi lukemisen helpottamiseksi. Vuonna 2017 erityisiä edellytyksiä koskevaan säännökseen tehtiin muutos, jonka mukaan suunnittelutarve ei koske ”jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamista”. Tämän tarkoituksena oli laajentaa maatalaan kuuluvan talousrakennuksen tulkintaa ja samalla yhtenäistää säännöstä rannan suunnittelutarpeen kanssa. Tämä muotoilu on syytä säilyttää myös jatkossa. Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksen KHO 2021:15 mukaan suunnittelutarveratkaisua edellytettiin rakennushankkeeseen, joka ei suuruudeltaan ollut maa- ja metsätalouden liitännäiselinkeinon kaltainen, vaan kysymys oli pikemminkin luonteeltaan ja laadultaan itsenäisen elinkeinon harjoittamisen edellyttämästä rakentamisesta. Liitännäiselinkeinon harjoittamista tarkoittava vapautusperuste ei voi koskea kokonaan uuden ja itsenäisen yritystoiminnan vuoksi tarpeellisia rakennushankkeita.

Asuinrakennuksen vähäisestä laajennuksesta esimerkkinä voisi mainita korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksen KHO 2012:50. Rakennushankkeessa oli kysymys lähellä rantaa sijaitsevan kerrosalaltaan 55 neliömetrin suuruisen lomarakennuksen 13 neliömetrin suuruisen avokuistin laajentamisesta 1,5 neliömetrillä ja avokuistin lasittamisesta. Rakennuksen suuntaisessa, pitkänomaisessa ja kapeassa avokuistissa oli 1,5 neliömetrin suuruisen sisäänveto, joka oikaistiin. Kuistin lasittamisen johdosta lomarakennuksen laskennallinen kerrosala kasvoi 69,5 neliömetriin eli yli 10 prosentilla. Rakennushankkeen seurauksena lomarakennuksen käyttötarkoitus tai huonetilajärjestelyt eivät kuitenkaan muuttuneet. Kuistin vähäinen laajentaminen ja lasittaminen rakennuksen tyyliin sopivilla, entisen kaltaisilla kiinteillä ikkunoilla ei myöskään

muuttanut lomarakennuksen ulkoista hahmoa. Muulla kuin ranta-alueella vähäinen laajennus voisi olla suurempikin, ei kuitenkaan yli 20 prosenttia.

Vuonna 2020 käsiteltiin yhteensä 964 suunnittelutarveratkaisua, joten niitä käytetään siihen, että päästään rakentamaan. Niistä myönteisiä oli 897. Poikkeamispäätöksiä ja suunnittelutarveratkaisuja koskevia valituksia saapui vuonna 2020 hallinto-oikeuksiin 184 kappaletta ja vireillä niitä oli 161 kappaletta. Lupien keskimääräinen käsittelyaika hallinto-oikeudessa vuonna 2020 oli 10,6 kuukautta. Nykyiseen, äärimmäisen tiukkaan oikeuskäytäntöön liittyy keskeinen epäkohta. Tuomioistuimen vallitsevan käytännön mukaisesti kunnan myöntämä suunnittelutarveratkaisu kumotaan valituksen johdosta kaavoitukseen liittyvällä perusteella myös silloin, kun kaavaa ei alueelle tulla laatimaan. Koska kuitenkin valtaosa kuntien myöntämistä suunnittelutarveratkaisuksista on myönteisiä, rakentamishankkeen toteutuminen riippuu usein naapurien valitusaktiivisuudesta. Mahdollinen on esimerkiksi tilanne, että ensin yksi rakennushankkeeseen ryhtyvä on saanut rakentaa suunnittelutarveratkaisun perusteella, mutta valittaa sitten naapurin suunnittelutarveratkaisusta eikä naapuri enää saakaan rakentaa.

Tuomioistuimet ovat usein perustelleet kielteistä ratkaisuaan siten, että kun otetaan huomioon jo toteutunut rakentaminen sekä vaatimukset maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ja riittävän kaavoitusvaran jättämisestä, hankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeiden toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää alueen tarkemmassa kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Alueelle aikaisemmin myönnettyt luvat eivät muodosta maankäytöllistä syytä myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun. Näin ollen myönteisille suunnittelutarveratkaisuille ei ole ollut oikeudellisia edellytyksiä.

Edellä mainittua oikeuskäytäntöä olisi tarpeen muuttaa. Kunnan on voitava tulevaisuudessa myöntää rakentamislupa suunnittelutarvealueelle esimerkiksi siksi, että rakentaminen soveltuisi hyvin aiotulle paikalle eikä kunnan ole tarkoitus kaavoittaa kyseistä aluetta lähitulevaisuudessa. Tuomioistuimella on oltava mahdollisuus pysyttää kunnan päätös ilman, että yksittäisen luvan myöntämisen katsottaisiin aina loukkaavan yhdenvertaisuutta ja sen vuoksi aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Suunnittelutarvealueelle rakentamista ei voitaisi tuomioistuimessa estää kaavoitukseen liittyvällä perusteella määräämättömäksi ajaksi, jos kunta rakentamisen sallisi.

47 §. Alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Kunta voisi halutessaan ratkaista sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella samalla kertaa useamman rakennuspaikan osalta silloin, kun kysymyksessä olisi kyläalue tai vastaavasti rakentamiseen soveltuva alue. Osallistumiseen sovellettaisiin poikkeamispäätöstä koskevia säännöksiä. Päätös voisi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.

48 §. Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset. Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksiä arvioidessaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen tutkisi, onko rakentamishankkeella edellytyksiä täyttää olennaiset tekniset vaatimukset. Kunta ei olisi vastuussa suunnitelmien oikeellisuudesta, vaan suhteuttaisi lupaharkinnan rakentamishankkeen vaativuuteen. Vastuu suunnitelmien oikeellisuudesta säilyisi suunnittelijalla. Tulevaisuudessa voisi olla mahdollista hyödyntää tekoälyä vertaamaan rakentamislupahakemuksen tietomallia voimassa oleviin olennaisiin teknisiin vaatimuksiin.

Toteuttamisen edellytysten harkinnassa kunnan olisi tarkoitus käyttää niin sanottua suhteutettua valvontaa. Suhteutetulla valvonnalla tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:n 2 momentissa säädetyn mukaisesti, että: ”Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan

huomioon rakentamishankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat”.

Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisussa KKO 2008:62 korkein oikeus katsoi, että: ”Rakennustarkastaja ei ollut rakennetarkastusta toimittaessaan kiinnittänyt riittävää huomiota rakennuksen lujuuden ja turvallisuuden kannalta olennaisiin seikkoihin. Kun otetaan huomioon, että kysymyksessä on ollut tavanomaista vaativampi rakennus, näiden seikkojen selvittämistä ei ole saanut jättää sen varaan, että rakennustarkastaja oli tiennyt elementtien rakentajien ja asentajien olevan ammattitaitoisia. Rakennustarkastaja ei näin ollen ollut rakennetarkastusta toimittaessaan noudattanut tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia”. Kaupungin katsottiin olevan osaltaan vastuussa katon sortumisesta ja velvoitettiin korvaamaan osa vahingosta.

Säännöksen tarkoituksena ei ole edellä kuvatun kaltainen kunnan vastuu. Kunnan ei ole tarkoitus olla vahingonkorvausvastuussa hankkeeseen ryhtyvään nähden eikä ottaa vastuuta suunnitelmien eikä toteutuksen oikeellisuudesta. Säännöksen tarkoituksena on kunnan mahdollisuus tuottaa lisäarvoa rakentamiseen neuvonnan ja ohjauksen keinoin. Sen vuoksi kunnan on tarkoitus varmistaa, että hankkeella on edellytykset täyttää olennaiset tekniset vaatimukset.

Toteuttamisen edellytyksiä arvioidessaan kunnan olisi otettava huomioon myös muusta lainsäädännöstä johtuvat vaatimukset toteuttamiselle. Tällaisia vaatimuksia ovat esimerkiksi pelastuslain vaatimukset väestönsuojan rakentamisesta sekä rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain mukaisten sähköajoneuvojen latauspisteiden rakentaminen.

49 §. Maakuntakaavan rakentamisrajoitus. Rakentamislakiin siirrettäisiin maankäyttö- ja rakennuslaista 33 §:n 2 momentti ja siinä oleva rakennus-sana muutettaisiin rakennuskohteeksi. Muutos on tarpeen rakentamislain säätämisen vuoksi ja siksi, että muun muassa rakennuksen määritelmä poikkeaisi uudessa laissa nykyisestä.

50 §. Yleiskaavan rakentamisrajoitukset. Rakentamislakiin siirrettäisiin maankäyttö- ja rakennuslaista 43 §:n 1 momentti. Sana rakennus muutettaisiin rakennuskohteeksi. Muutos on tarpeen rakentamislain säätämisen vuoksi.

51 §. Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena. Rakentamislakiin siirrettäisiin maankäyttö- ja rakennuslaista 44 §. Pykälän otsikon ja 1 ja 2 momentin rakennuslupa-sana muutettaisiin rakentamisluvaksi.

52 §. Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena. Rakentamislakiin siirrettäisiin maankäyttö- ja rakennuslaista 77 a §. Pykälän otsikko ja sisältö muutettaisiin koskemaan rakentamislupaa ja pykälän viittaus 137 §:ään muutettaisiin viittaukseksi rakentamislain 46 §:ään.

53 §. Maisematyöluva. Maisematyölupaa koskeva sääntely pysyisi ennallaan. Maisematyöluvan sääntelyn tarkoitus liittyy maisemaan ja siinä tapahtuviin muutoksiin. Firenzessä 20.10.2000 solmittu eurooppalainen maisemayleissopimus on Suomessa saatettu voimaan lailla 25.11.2005/922 (SopS 13/2006). Sopimuksen 1 luvun 1 artiklan a) kohdan mukaan maisemalla tarkoitetaan aluetta sellaisena kuin ihmiset sen mieltävät ja jonka ominaisuudet johtuvat luonnon ja/tai ihmisen toiminnasta ja vuorovaikutuksesta. Maisema-alueesta säädetään luonnonsuojelulaissa (1096/1996). Luonnonsuojelulain 32 §:n mukaan luonnon- tai kulttuurimaiseman kau-

neuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi voidaan perustaa maisema-alue. Saman lain 33 §:n mukaan valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen perustamisesta ja tarkoituksesta päättää ympäristöministeriö. Muusta maisema-alueesta päättää elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus maakunnan liiton esityksestä. Maisema-aluetta koskevia rakennuslainsäädännön piiriin kuuluvia määräyksiä ei sovelleta alueella, jolla on voimassa asemakaava tai oikeusvaikutteinen yleiskaava (LSL 34.3 §). Maa-aineslaki (555/1981) kieltää ainesten oton niin, että siitä aiheutuu kauniin maisemakuvan turmeltumista.

Maisemaa muuttavalla maanrakennustyöllä tarkoitettaisiin nykyiseen tapaan kaivamista, louhimista, tasoittamista ja täyttämistä sekä puiden kaatamista tai muuta näihin rinnastettavaa työtä. Periaatteessa kaikki rakentaminen muuttaa tavalla tai toisella maisemaa. Maisematyöluvalla säännellään maanrakennustyön piiriin kuuluvia toimenpiteitä, jotka jäävät rakentamisen sääntelyn ulottumattomiin. Vesilaissa (587/2011) säännellään muun muassa ruoppauksesta ja ruoppausmassan sijoittamisesta (VesiL 2 luvun 6 §). Maa-ainesten ottaminen voi edellyttää vesilain mukaista aluehallintoviraston lupaa esimerkiksi tilanteessa, jossa maa-ainesten ottaminen kohdistuu pohjavedenpinnan alapuolelle, pohjaveden ottamon suoja-alueelle tai pohjavesialueelle. Maa-ainesten ottamisesta voi myös seurata ympäristöluvan tarve siten kuin siitä säädetään ympäristönsuojelulaissa (527/2014) ja ympäristönsuojeluasetuksessa (713/2014). Patoturvallisuuslakia (494/2009) sovelletaan patoihin niihin kuuluvine rakennelmineen ja laitteineen. Patoihin sovelletaan patoturvallisuuslain lisäksi, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään rakennusten, rakennelmien ja toimenpiteiden luvanvaraisuudesta. Metsälakia (1093/1996) sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen metsätalousmaaksi luettavilla alueilla. Metsälakia ei kuitenkaan sovelleta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavassa suojelualueeksi osoitetulla alueella eikä alueilla, joilla on toimenpiderajoitus asemakaavan laatimiseksi. Maa- ja metsätaloutteen asemakaava-alueilla osoitetuilla alueilla metsälakia sovelletaan kuten samoin maa- ja metsätaloutteen oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa maa- ja metsätaloutteen ja virkistyskäyttöön osoitetuilla alueilla.

Laissa kutsuttaisiin entiseen tapaan oikeustilaa, jonka vallitessa maisematyölupa tarvitaan, toimenpiderajoitukseksi. Toimenpiderajoituksen piiri vastaisi nykyistä sääntelyä. Toimenpiderajoitus olisi ensinnäkin voimassa kaikilla asemakaava-alueilla. Toiseksi ranta-asemakaava-alueella toimenpiderajoitus olisi voimassa, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään. Ennen 1.5.2017 voimaan tullutta lainmuutosta (230/2017) toimenpiderajoitus oli voimassa yleisesti ranta-asemakaava-alueilla. Kolmannen kohdan mukaan yleiskaava-alueella toimenpiderajoitus noudattaisi lainmuutoksen (230/2017) yhteydessä muutettua sääntelyä. Yleiskaava-alueella toimenpiderajoitus olisi voimassa, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella. Jos ranta-asemakaava ja yleiskaava ovat tulleet voimaan ennen 1.5.2017, sovelletaan niihin aiempaa sääntelyä, mikä johtaa maisematyöluvitukseen useammin. Vuosikirjapäätöksessä 2020:74 korkein hallinto-oikeus otti kantaa tilanteeseen, jossa toimenpiderajoituksen sisältänyt osayleiskaava oli hyväksytty ennen 1.5.2017, mutta tullut voimaan vasta sen jälkeen. Koska oikeusvaikutukset M-alkuisilla maisemallisesti arvokkailla alueilla olivat lainmuutoksen seurauksena muuttuneet ei voitu riittävästi varmistua siitä, että osayleiskaava täytti kaikilta osin sille asetetut sisältövaatimukset. Kunnanvaltuuston päätös oli lainvastaisena kumottava M-alkuisille alueille sijoittuvien eräiden aluerajoitusten osalta. Toimenpiderajoitus olisi pykälän 1 momentin neljännen kohdan mukaan voimassa alueella, jolla on rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi, tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty. Toimenpiderajoitus ei olisi voimassa alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamilla alueilla.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, milloin toimenpiderajoituksesta huolimatta maisematyölupa ei tarvittaisi. Sääntely olisi nykyisenkaltainen. Lupaa ei tarvittaisi vaikutuksiltaan vähäisiin

toimenpiteisiin. Vaikutuksiltaan vähäisten toimenpiteiden arviointi on toisinaan aiheuttanut tulkintaongelmia erityisesti puiden kaatamisen osalta ja vähäisyyden arvioinnissa on havaittu kunkohtaista vaihtelua. Vaikutusten vähäisyyden arviointi kuuluu viranomaiselle, mutta toisinaan yhdenkin puun poisto kaava-alueella saattaa kiinnostaa naapurustoa ja aiheuttaa erimielisyyttä myös saman taloyhtiön asukkaiden keskuudessa. Vähäisyyden arviointi saattaa myös työllistää viranomaista kohtuuttomasti, olkoonkin että siitä voi periä pienen maksun. Muun muassa Helsingissä on työmäärää pyritty kohtuullistamaan yleisellä ohjeistuksella, jossa on kerrottu, millä edellytyksillä tontilta voi kaataa puita ilman maisematyölupaa. Mahdollista on ohjeen mukaan myös pyytää maisematyölausunto, jonka kautta viranomaisen arvioi, voidaanko toimenpidettä pitää vähäisenä. Ellei erityisiä suojelun tai maisemakuvan kautta tulevia rajoitteita ole, voidaan tontilta kaataa ohjeen mukaan yhden kerran enintään viisi puuta. Säännöksen tarkoittamana vähäisenä toimenpiteenä voitaisiinkin pitää enintään viiden puun kaatamista, jos aluetta ei koske erityiset suojelumääräykset tai puut eivät sijaitse maisemalliselta kannalta erityisen tärkeällä paikalla. Toisaalta esimerkiksi kaupunkipuiden poisto ja korvaaminen uusilla, vaikka kyse olisi yli viidestä puusta, voisi olla vähäinen toimenpide.

Yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten töiden arviointi sisältää myös harkintaa. Esimerkiksi monet kunnallistekniset työt vapautuvat tällä perusteella maisematyöluvun tarpeesta. Kaavan ikä ja tarkkuusaste vaikuttavat myös arvioinnissa. Mitä uudemmas kaavasta on kysymys ja mitä tarkemmin siinä on lopputulos kaupunki- ja ympäristökuvan osalta ennakoitu, sitä laajemmalle voidaan kaavan toteuttamiseksi tarpeellisten töiden ala ulottaa. Myös myönnetty rakentamislupa sisältää oikeuden esimerkiksi rakentamisen toteuttamiseksi tarvittavan puuston poistamiseen. Puustoa ei pidä kuitenkaan harventaa tarpeettomasti. Rakentamisluvan yhteydessä viranomaisen voi tarkemmin määritellä rakentamisen tieltä poistettavan puuston ja määrätä muilta osin puuston suojaamisesta ja säilyttämisestä rakennustyön aikana.

Rakentamista valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin voi syntyä ryhtymistarve jo ennen kuin rakentamislupa on käsitelty ja myönnetty. Käytännössä yleinen tilanne liittyy siihen, että valmisteleviin töihin halutaan ryhtyä heti rakentamislupapäätöksen jälkeen odottamatta sen lainvoimaistumista. Toisen tyyppisestä tilanteesta on kysymys silloin, kun rakennuspaikan saatamiseksi rakentamiskelpoiseksi halutaan ryhtyä ennen kuin hankkeen mahdollistava kaava on prosessoitu valmiiksi.

Epäselvyyksiä on aiheutunut nykyisen lain ennen rakennustyön aloittamista sallittuja toimia koskevasta säännöksestä (MRL 149 d §). Säännöksen mukaan kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voidaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään. Säännöksen on toisinaan tulkittu edellyttävän sen tarkoittamilta valmistelevilta toimenpiteiltä aina maisematyölupaa. Yleensä kysymys on kuitenkin kaavan toteuttamiseksi tarpeellisista töistä, jolloin maisematyölupaa ei tarvita. Tärkeää on kuitenkin huolehtia esimerkiksi viranomaisen ennakko-ohjauksella siitä, ettei valmistelevien toimenpiteiden varjolla kaiveta ja louhita enempää kuin tuleva rakentamislupa edellyttää. Lain tulkinnassa aiheutuneiden epäselvyyksien hälventämiseksi on syytä sääntelyä valmistelevien töiden osalta muuttaa. Rakentamishanketta valmistelevat välttämättömät toimenpiteet, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen, vapautuisivat maisematyöluvasta. Kaavalla tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaavaa, ranta-asemakaavaa ja yleiskaavaa. Rakentamista valmistelevästä toimenpiteestä tulisi kuitenkin aina ennen sen aloittamista ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle. Ilmoittamisvelvollisuudesta on määrä sääteää lain 109 §:ssä. Jos kaavoitus on kesken, tarvittaisiin myös valmisteleviin toimenpiteisiin maisematyölupaa.

Pykälän 3 momentin mukaan, nykyisen lain mukaisesti liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) perusteella hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain (110/2007) perusteella

hyväksytyt ratasuunnitelmat poistaisivat maisematyöluvan tarpeen. Jotta luvanvaraisuudesta vapautuu, tulee toimenpiteen olla selkeästi osoitettu kyseisessä suunnitelmassa.

Toisinaan syntyy tilanteita, joissa myönnetystä rakentamiseen oikeuttavasta luvasta huolimatta on tullut harkittavaksi maa-ainesluvan tarve. Erityisesti näin on tapauksissa, joissa rakentaminen sisältää louhimista ja louheen pois kuljettamista. Yleisenä tavoitteena on välttää eri lupajärjestelmien tarpeetonta päällekkäistä soveltamista. Rakentamista tarkoittavan luvan ja maa-ainesluvan valitusoikeudet eroavat toisistaan. Maa-ainesluvassa on valitusoikeus ulotettu muun muassa kunnan jäsenille sekä eräille yhdistyksille. Myös maisematyöluvasta kuuluu kunnan jäsenelle valitusoikeus. Vaikka maisematyöluva ja maa-ainesluva ovat toisensa poissulkevia, säännellään niillä osittain erilaisia toimenpiteitä. Maa-aineslailla säännellään maa-ainesten ottamista. Maisematyöluvan yleisin tarve liittyy puiden kaatamiseen. Suuret rakentamishankkeet saattavat edellyttää laajoja ja kestoaltaan vuosia jatkuvia louhintatöitä. Myös erilaisia maamassoja saatetaan joutua vaihtamaan. Toisinaan on kysymys maaperän pilaantumisesta johtuvasta massojen korvaamisesta puhtailla. Lainvoimaisen kaavan alueella rakennuspaikan rakentamiskelpoisuus on periaatteessa selvitetty jo kaavassa. Kaava on myös mahdollisesti käynyt läpi valitusprosessin. Maisematyöluva ja maa-ainesluva avaavat lähes yhtä laajat valitusoikeudet kuin kaavapäätös.

Mahdollisessa valitustilanteessa voidaan uudelleen joutua pohtimaan samoja kysymyksiä, jotka on käsitelty ja ratkaistu jo kaavan yhteydessä.

Päällekkäisiä valvontajärjestelmiä tulee niin pitkälle kuin mahdollista välttää, ellei eri lupajärjestelmien samanaikaiselle soveltamiselle ole niiden erityisluonteesta ja sääntelytarpeesta johtuvia syitä. Pykälän 4 momentin mukaan, nykyisen lain mukaisesti maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovellettaisi sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, josta säädettäisiin maa-aineslaissa (555/1981). Päällekkäisyyksien ja tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi rajapintajaoston ehdotuksesta maa-aineslain 4 §:ään lisättäisiin uusi 2 momentti. Sen mukaan maa-ainesluva ei olisi tarpeen asemakaavan toteuttamiseen liittyvään rakentamista valmistelemaan kaivamiseen tai louhintaan. Tällä hetkellä alueesta riippuen tämäntäpaisia valmistelevia maanrakennustöitä suoritetaan joko ilman lupaa, maa-ainesluvalla, maisematyöluvalla, rakennusluvalla tai toimenpideluvalla. Luvantarvetta on vaikea ennakoida ja erilaiset käytännöt vaikuttavat myös haitankärsijöiden oikeusturvan yhdenvertaiseen toteutumiseen. Ehdotetuilla valmistelevia toimenpiteitä koskevilla muutoksilla varmistettaisiin yhtäläiset menettelyt ja vältettäisiin kaksinkertaisten menettelyjen soveltaminen.

54 §. Maisematyöluvan edellytykset. Maisematyöluvan edellytyksiä koskeva sääntely noudattaa nykyisessä ja jo sitä edeltävässä laissa (rakennuslain 124 a §) säädettyä. Voimassa olevan asemakaavan tai yleiskaavan alueella edellytykset arvioidaan puhtaan oikeusharkinnan kautta. Maisematyöluva olisi ehdotuksen mukaan jatkossakin myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuva. Molempien lupaedellytysten tulee täytyä. Lainvoimaisen kaavankin mukaiset hankkeet voivat ääritapauksessa turmella kaupunki- tai maisemakuva. Turmeltumisen, johtaakseen maisematyöluvan myöntämisen estymiseen, tulee kuitenkin olla pysyväisluonteista. Pelkästään väliaikainen turmeltuminen ei estäisi luvan myöntämistä.

Rakennuskielto- ja toimenpiderajoitusalueilla maisematyöluvan myöntäminen sisältää myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Oikeudellisena edellytyksenä on kaavoituksellinen haittattomuus sekä kaupunki- tai maisemakuvan turmeltumattomuus. Jos edellytykset täyttyvät, voi lupaviranomainen harkita maisematyöluvan myöntämistä. Harkinnan tulee noudattaa hallinnossa yleisiä noudatettavia oikeusperiaatteita (hallintolain (434/2003 6 §). Kaavoituksellisen haittattomuuden arvioimiseksi joudutaan hakemuksesta yleensä hankkimaan kaavoittajan lausunto tai

kannanotto. Myös muiden viranomaisten, kuten ympäristönsuojeluviranomaisten, lausunnot voivat olla tarpeen.

Pykälän 3 *momentissa* säädetään lunastus- ja korvausvelvollisuudesta eräissä maisematyöluvan epäämistilanteissa. Kaivamisen ja louhimisen osalta noudatetaan maa-aineslain 8 §:n säännöstä. Lunastusvelvollisuus voi aktualisoitua, jos lupa evätään yleiskaavassa olevan erityisen määrärauksen nojalla taikka asemakaava-alueella, missä kaavaa ei ole päätetty muuttaa. Muiden maisematyölupaa edellyttävien toimenpiteiden kuin kaivamisen ja louhimisen osalta ehdotetaan asiasisällöltään nykyisen sääntelyn jatkumista. Sen mukaan maanomistajan korvausoikeus syntyy mainituilla alueilla, jos kielteisen maisematyöluvan vuoksi maanomistaja ei voi käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Korvausvelvollinen on tällöin kunta. Jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, kuuluu korvausvelvoite valtiolle. Maisematyöluvan myöntäminen voi estyä myös muun lainsäädännön, esimerkiksi luonnonsuojelulain (1096/1996) tai muinaismuistolain (295/1963) säännösten takia. Korvausvelvollisuuden olemassaolo ratkaistaan lunastustoimituksessa. Muinaismuistolain kokonaisuudistusta valmistellaan.

55 §. Rakennuksen purkamislupa. Kunta myöntäisi edellytysten täytyessä purkamisluvan ja ratkaisisi hallintosäännöllään, kuinka asia organisoitaisiin kunnan sisällä.

Purkamislupa noudattaisi maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaista ajatusta. Rakennusta tai sen osaa ei saisi purkaa asemakaava-alueella eikä sellaisella alueella, jossa yleiskaavassa olisi niin määrätty. Rakennusta tai sen osaa ei saisi purkaa myöskään alueella, jolla olisi rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Toinen momentti noudattaisi suoraan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Purkamislupaa ei erikseen tarvittaisi, jos hanke olisi luvitettu jo muuten rakentamisluvalla tai noudatettaisiin katusuunnitelmaa, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaista tiesuunnitelmaa tai ratalain mukaan hyväksyttyä ratasuunnitelmaa. Lupaa ei niin ikään tarvittaisi talousrakennuksen tai muun siihen verrattavan rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta olisi pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. Näitä seikkoja arvioitaessa huomioon voitaisiin ottaa kaavalla tai lailla suojeltujen rakennusten lisäksi myös esimerkiksi Museoviraston tai alueellisen vastuumuseon inventoinnit, kuten esimerkiksi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009 (www.rky.fi).

Kolmannen momentin mukaan hankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennuksen purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Aivan kuten maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä, rakennusvalvontaviranomaiselle halutaan antaa jatkossakin mahdollisuus edellyttää perustellusta syystä rakentamisluvan hakemista. HE 101/1998 sivun 101 mukaan: ”Perusteltuna syynä voisi olla esimerkiksi se, että alueen asemakaavaa olisi pidettävä vanhentuneena. Asemakaava-alueen ulkopuolella lupamenettelyä voitaisiin edellyttää, jos rakennuksen purkamisessa rakennussuojelullisista syistä tulisivat sovellettaviksi purkamisen lupaharkintaa koskevat edellytykset”.

56 §. Purkamisluvan edellytykset. Purkamisluvan edellytykset muuttuisivat siitä, mitä niistä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:ssä. Pykälän ensimmäisen momentin tarkoituksena on huolehtia poikkeamislupia vastaavasti siitä, ettei purkaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Purkaminen ei myöskään saisi vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamista. Kaavassa suojellun rakennuksen purkaminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle. Purkamisen edelly-

tykset liittyisivät siten edelleen rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne- tai kauneusarvojen arvioimiseen, sillä suojeluharkinnassa sovelletaan rakennusperintölain 8 §:ssä säädettyjä kriteerejä, jotka kattavat muun muassa rakennuksen historialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Purkaminen ei saisi myöskään perustua vanhentuneeseen asemakaavaan. Tarkoituksena olisi varmistaa, että rakennuksen suojelua koskeva asia saataisiin ratkaistua kohtuullisessa ajassa tämän lain vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennusperintölain 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. 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.

Purkamislupa voitaisiin myöntää *1 momentin* 1 kohdan edellytyksestä poiketen myös 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 sijaitisi alueella, 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 merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrättämiseen. Esimerkiksi yksittäisen oven siirtäminen toiseen käyttöön ei vielä kriteeriä täyttäisi. Kiertotalousnäkökulman huomioon ottaminen olisi olennaista erityisesti tilanteissa, joissa olisi taloudellisesti järkevää hyödyntää purkujäte esimerkiksi kaupunkirakennetta tiivistettäessä. Purkaminen tällä perusteella ei olisi mahdollista, kun rakennus olisi suojeltu *1 momentin* 2 kohdassa tarkoitetuista syistä. 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.

Toinen momentti sisältää liitynnän jätelakiin ja ilmastonmuutoksen torjuntaan. Rakennusalan kiertotaloutta on lisättävä ilmastonmuutoksen torjunnan näkökulmasta. Purkaminen on järjestettävä niin, että mahdollisimman moni rakennustuote on käytettävissä uudelleen tai kierrätettävissä.

57 §. Poikkeamislupa. Poikkeamisluvasta säädettäisiin omassa pykälässään ja se olisi oma hallintopäätöksensä. Luvan hakijan näkökulmasta poikkeamislupa olisi ajallisesti osa sijoittamis- harkintaa, vaikka lupa ratkaistaisiin omalla hallintopäätöksellään. Tilanne säilyisi tältä osin nykyisen kaltaisena. Prosessuaalisesti sekä poikkeamisluvasta että sijoittamisen edellytyksistä voitaisiin kuulla samanaikaisesti. Sama koskisi myös valitusta, valitusaika alkaisi yhtä aikaa sekä poikkeamisluvasta että erikseen annetusta sijoittamisluvasta. Tällöin hakijalle saattaisi syntyä prosessuaalinen riski, sillä rakentamislupa olisi mitätön, jos poikkeamislupaa ei myönnettäisi. Poikkeamispäätökset koskivat vuonna 2020 yhteensä 3 331:tä rakennuspaikkaa. Näistä kielteisiä oli vain 170. Asemakaava-alueelle myönnettyistä poikkeamispäätöksistä kohdistui vaajat puolet, 1 321 kappaletta.

Poikkeamislupa noudattaa pääosin maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä säädettyä. Poiketa ei saisi kelpoisuuksia koskevasta vaatimuksesta. Säännökseen kirjoitettaisiin auki vallitsevan oikeuskäytännön mukainen näkemys siitä, että henkilön pätevyys ei ole rakentamista tai muuta toimenpidettä koskeva säännös tai määräys. Poikkeaminen ei olisi mahdollista myöskään maisematyöluvan tarpeesta ja sen edellytyksistä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Mahdollisuus poikkeamiseen ei koskisi myöskään tonttijakoa.

Pykälän johdantolauseesta poistettaisiin sanat ”rakentamista tai muuta toimenpidettä koskeva”. Syynä poistoon on se, että toisinaan on ollut tarvetta poiketa myös jostain muusta kuin rakentamista koskevasta kaavamääräyksestä. Tilanne, jossa olisi tarve poiketa laajemmin muusta kuin rakentamista koskevasta kaavamääräyksestä, voisi tulla kysymykseen vaikkapa lumenkaatopaikan järjestämiseksi tai pilaantuneiden maa-ainesten varastoinnin takia. Tällä hetkellä poikkeaminen liittyy tavallisesti rakennuslupan myöntämiseen. Näin ei jatkossa enää aina olisi, vaan tarve poikkeamiselle voisi syntyä myös tilanteissa, joissa rakentamislupaa ei lainkaan haettaisi. Esimerkiksi alle 30 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen rakentaminen saattaisi edellyttää poikkeamislupan myöntämistä, vaikka rakentamislupaa ei tarvittaisi. Laissa ei enää säädettäisi erikseen rakennusluvista ja toimenpideluvista, joten jaottelua niihin ei enää tarvittaisi. Poikkeaminen ei olisi kuitenkaan mahdollista esimerkiksi alueidenkäyttöä ja lupia koskevista menettelyllisistä säännöksistä eikä kaavojen toteuttamista, maapolitiikkaa ja kaavoitusta koskevista säännöksistä.

Hallintolain mukaisesti asiat tulevat vireille viranomaiseen hakemuksesta eikä siitä sen vuoksi ole tarpeen säätää erikseen tässä laissa. Kunta ei siten voisi myöntää poikkeamislupaa viran puolesta. Poikkeaminen edellyttää lisäksi aina hakijan osoittamaa erityistä syytä, jonka olemassaolo harkittaisiin tapauskohtaisesti. Erityisen syyn olisi liityttävä jollakin tavoin itse rakentamiseen. Huomiota voitaisiin kiinnittää esimerkiksi hankkeen tai toimenpiteen laatuun, suuruuteen tai sijaintiin rakennuspaikalla, hankkeen erityiseen merkitykseen hakijalle taikka alueidenkäytöllisen suunnittelun erityispiirteisiin. Tapauksessa KHO 27.1.2006 taltio 141 erityisenä syynä pidettiin sitä, että jos tontille sijoittuvat kaksi erillistaloa olisi kaavan tarkoittamalla tavalla yhdistetty yhdeksi paritalotyypiseksi rakennukseksi, rakentaminen olisi vaikuttanut massiivisemmalla kuin tontille yhden rakennuksen sijaan rakennettavat kaksi erillistä omakotitalorakennusta.

Nykyinen suunnittelutarvesäätely johtaa usein tarpeeseen saada sekä suunnittelutarverkaisuus että poikkeamispäätös samasta hankkeesta. Näin voi käydä tilanteissa, joissa alueella ei ole asemakaavaa, alue on suunnittelutarverajoituksen piirissä ja aluetta koskee oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaava voi sisältää suoraan rakentamista ohjaavia määräyksiä ja rakentamisrajoituksen, ja rakentamishanke voi poiketa niistä (KHO 11.6.2001 taltio 1397). Usein päätöksen rakennuslupan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella (MRL 137 §) ja poikkeamispäätöksen (MRL 171 §) tekee kunnassa sama taho. Käytännöllistä olisi, että sijoittamisen edellytysten tarkastelu suunnittelutarvealueella ja mahdollisesti tarvittava poikkeaminen esimerkiksi yleiskaavasta voitaisiin tehdä yhdellä ja samalla päätöksellä. Sijoittamisen edellytysten tarkastelun yhteydessä voi olla tarpeen poiketa myös edellä 45 §:ssä säädetyistä edellytyksistä, kuten rakennuksen etäisyyttä kiinteistön rajoista koskevasta vaatimuksesta.

Toimivalta kaikkeen poikkeamiseen olisi kunnalla.

58 §. Alueellinen poikkeaminen. Alueellista poikkeamista koskeva säännös otettiin vuoden 1958 rakennuslakiin vuonna 1973/588. Maankäyttö- ja rakennuslakiin säännös otettiin lainmuutoksella 1129/2008, jolloin sen soveltamisala oli rajattu. Säännös sijoittui lain 171 §:n 4 momenttiin. Muutoksella 196/2016 soveltamisalaa hiukan laajennettiin ja säännös siirtyi MRL 172

§:ksi. Säännöksen ehdotetaan säilyvän ennallaan. Hallituksen esityksen HE 148/2015 vp pykäläkohtaisten perustelujen mukaan: ”Pykälän 1 momentin mukaan kunta voisi erityisestä syystä tehdä alueellisen poikkeamispäätöksen koskien asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamista asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Myös alueellinen poikkeamistoimivalta olisi siten kunnalla. Alueellisen poikkeamisen soveltamisala olisi lisäksi laajempi kuin nykyisin, koska se koskisi asuinrakennusten lisäksi myös liike- ja toimistorakennuksia. Muilta osin alueellisen poikkeamisen soveltamisala vastaisi nykyistä sääntelyä”.

Kunta voisi esimerkiksi päättää, että asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta voidaan poiketa laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella silloin, kun olemassa olevan liike- tai toimistorakennuksen tiloja muutetaan asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Tällöin rakentamishankkeeseen ryhtyvän ei tarvitsisi enää hakea poikkeamislupaa, vaan tämä voisi hakea suoraan rakentamislupaa.

Myöskään alueellisen poikkeamisen kohdalla ei säädettäisi tarkemmin siitä, mikä kunnan viranomainen alueellisen poikkeamispäätöksen tekisi, vaan asia jäisi kunnan ratkaistavaksi.

Pykälän 2 momentin mukaan alueellista poikkeamista koskisivat 57 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen edellytykset. Lisäksi alueellisen poikkeamisen edellytyksenä olisi nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 2 momentin mukaisesti, että sillä edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. Alueellisen poikkeamisen edellytykset olisivat siten samat kuin nykyisinkin.

59 §. Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä. Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen säilyisi myös tulevaisuudessa ja sitä voitaisiin käyttää niin sijoittamisen kuin toteuttamisen edellytysten tarkastelun yhteydessä. Vähäistä poikkeamista koskeva aiempi oikeuskäytäntö ja sen tulkinnat soveltuisivat myös uuden lain aikana. Tyypillisesti vähäiseksi poikkeamiseksi on katsottu esimerkiksi kaavan mukaisten rakennusalojen rajojen ja sallittujen korkeuksien vähäinen ylittäminen sekä rakentaminen sallittua lähemmäksi naapurin rajaa naapurin suostumuksella, kaavan mukaisen kerrosalan vähäinen ylitys pientalon esteettömyyden johdosta, kaavan kerrosalan vähäinen ylitys kerrostalon porrashuoneen viihtyisyyden perusteella taikka aluerakentamisessa vähäinen poikkeaminen asemakaavan mukaisesta autopaikkamäärästä. Ylitys on tavallisesti ollut alle kymmenen prosenttia.

Vähäinen poikkeaminen juontaa juurensa rakennuslain 132 §:n 2 momenttiin. Hallituksen esityksen 101/1998 vp sivulla 117 on todettu: ”Vähäistäkin poikkeamista koskee säännös poikkeamisen edellytyksistä. Rakennusvalvontaviranomaisen vähäistä poikkeamista koskevassa päätöksenteossa on katsottava, ettei poikkeaminen ole alueiden käytön suunnitteluun liittyvien edellytysten vastaista tai vaikeuta säännöksessä mainittujen tavoitteiden toteutumista tai saavuttamista. Vähäinen poikkeaminen voinee varsin harvoin aiheuttaa tällaisia seurauksia” ja ”Vähäisen poikkeamisen osalta on kuitenkin syytä kiinnittää huomiota siihen, ettei poikkeaminen vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei saisi myöskään merkitä rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä”.

6 luku **Lupamenettely**

60 §. Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma. Rakentamislain keskeisiä tavoitteita on luoda rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoaalusta. Yhdessä hiilineutraalisuustavoitteen ja kiertotalouden kanssa ne muodostavat kokonaisuuden, jossa digitaalisuus on keskeinen väline. Rakennussuunnittelu tapahtuu jo nyt suurelta osin BIM-muotoisena (Building Information Modeling) eli tietomallintamalla.

Rakennuksen suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä kertyvä tieto on määrä kerätä kansalliselle alustalle. Jotta alustasta kuka tahansa tietoja tarvitseva voi noutaa rakennettua ympäristöä ja rakennuksia koskevia ajantasaisia tietoja, edellyttää se tietojen määrämuotoisuutta ja yhteentoimivuutta. Tavoitteena on aikaansaada rakennetun ympäristön ”digitaalinen kaksonen”, joka on sähköiseen muotoon saatettu ja tallennettu ja ajantasaisesti täydentyvä tiedosto. Tähän kansalliseen alustaan kerättävien tietojen tulee olla yksilöitävissä ja tunnistettavissa, jotta ne voidaan sieltä poimia. Tiedostomuodon tulee olla tietorakenteeltaan koneluettavaa. Muun muassa BIM-tietomallit täyttävät koneluettavuuden vaatimukset. Koneluettavaksi tietorakenteeksi katsotaan myös esimerkiksi pdf-tuloste, jonka yhteydessä toimitetaan lisätiedot koostava taulukkotiedosto, kuten xlsx.

Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma on rakennuksen ja rakennusprosessin koko elinkaaren aikaisten tietojen kokonaisuus digitaalisessa muodossa. Tietomallimuotoiseen suunnitelmaan liittyy myös rakennuksen sijainnin, geometrian ja muodon määrittäminen ja esittäminen kolmiulotteisesti. Rakentamisessa elinkaarinäkökulma on keskeinen. Väliaikaisia rakennuksia lukuun ottamatta rakennus on tarkoitettu pitkäkestoiseksi. Maailmanlaajuisesti rakentaminen käyttää noin puolet maapallon raaka-ainevarannoista. Maapallon väestömäärän koko ajan kasvaessa ei tulevaisuudessa ole enää mahdollisuuksia raaka-aineiden hallitsemattomaan käyttöön. Minkä tahansa aineellisen objektin jäädessä hyödyttömäksi tulee siihen käytetty materiaali saada uudelleen käyttöön niin pitkälti kuin mahdollista. Jotta materiaalien kierrätys voi onnistua, tulee niistä olla käytettävissä riittävä tietovaranto. Tietomallimuotoisten suunnitelmien avulla saadaan kerättyä ja tallennettua materiaalitietoja.

Tietomallimuotoisen suunnitelman tietojen vähimmäissisältö muodostuu kiinteistötiedoista, pysyvästä rakennustunnuksesta, pysyvästä huoneistotunnuksesta, tilatiedoista ja osoitteesta. Näistä säädetään tarkemmin väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) sekä valtioneuvoston asetuksessa väestötietojärjestelmästä (128/2010). Nämä perustiedot muodostavat pohjan, jonka kautta päästään kiinni kansalliseen alustaan, johon itse rakennusta koskevat ajantasaiset tiedot tallennetaan.

Käytännössä voi olla mahdotonta eikä välttämättä ole tarkoituksenmukaistakaan tallentaa tiedostoihin jokaista tuotetta ja tuoteryhmää. Rakennuksen tietomalli tallennettaisiin suunnittelussa toteutuneeseen tarkkuuteen. Tallenteesta voidaan käyttötarkoituksen mukaisesti tarkastella yksityiskohtia eri LOD eli level of detail tarkkuustasoilla. Mitä yksityiskohtaisemmat tuotetiedot rekisteriin tallennetaan, sitä helpompaa on rakennustuotteiden uudelleenkäyttö ja kierrätys myöhemmin. Rakennetun ympäristön valtakunnallista digitaalista rekisteriä ja rakentamista valvovia viranomaisia varten on kuitenkin riittävää, että tietomallimuotoinen suunnitelma sisältää pääasialliset tiedot rakennuksesta ja rakennusosien ja niiden ominaisuuksista rakennuksen elinkaaren ajan. Rakennuksen pääasialliset tiedot käsittävät rakennuksen laajuuteen, laatuun, käyttötarkoitukseen ja suunniteltuun tekniseen käyttöikään vaikuttavat tiedot sekä ominaisuustiedot, joiden kautta voidaan arvioida olennaisia teknisiä vaatimuksia koskevien viranomaismääräysten täyttyminen turvallisuuden, terveellisyyden ja käyttöiän kannalta. Muun kuin välittömästi viranomaismääräykseen liittyvän yksityiskohtaisemman tietoaineiston tallentaminen valtakunnalliseen rekisteriin jäisi rakennuksen omistajan harkintaan. Kiinteistöjen ja rakennuksien mallintamista varten on alun perin julkisten hankkeiden tilaamisen tueksi luotu Yleiset tietomallivaatimukset YTV. Senaatti-kiinteistöjen toimesta vuonna 2007 laadittujen tietomallivaatimusten päivitys toteutettiin vuosina 2011–2012. Tietomallivaatimukset, jotka on julkaistu Rakennustieto osakeyhtiön ja buildingSMART Finlandin sivuilla, käsittävät 14 osaa rakennus-suunnitteluun liittyen, minkä lisäksi on kaupunkimallintamista ja infrarakentamista koskevia osia. Osa 3 koskee tietomallien hyödyntämistä arkkitehtisuunnittelussa, osa 4 taloteknistä suunnittelua, osa 5 rakennesuunnittelua ja osa 14 tietomallien hyödyntämistä rakennusvalvonnassa.

Tietomallivaatimusten päivitys on parhaillaan menossa. Näin voidaan varmistaa rakennusvalvontaprosessin yhteydessä tuotettavien suunnitelmien yhteentoimivuus yhteisten tietokomponenttien kanssa sekä alan yhtenäinen standardienmukaisuus. Päivitysten yhteydessä huomioon otettavat niin sanotut käyttötapaukset mahdollistaisivat tekoälysovellusten käyttämisen suunnitelmien tarkastuksessa. Ympäristöministeriö osallistuu aktiivisesti tietomallivaatimusten päivitykseen siltä osin kuin ne liittyvät viranomaistoimintaan. Mallien tietosisältöjen olisi oltava semanttisesti ja teknisesti oikein ja standardien mukaisia kaikissa niissä vaiheissa, joissa malleja hyödynnetään rakennusvalvontatyössä.

Rakennetun ympäristön digitaalista kaksosta varten on riittävää, että suunnittelua koskevat tiedot laaditaan koneluettavassa ja yhteentoimivan tietorakenteen muodossa. Koneluettavuus on yleinen ominaisuus, joka voidaan saavuttaa suhteellisen yksinkertaisilla ja helposti käyttöön hankittavilla suunnittelun työvälineillä.

Vaatus tietomallimuotoisesta suunnitelmasta tai koneluettavuudesta koskisi kaikkia suunnitelmia siitä riippumatta, kuinka merkittävä osuus kohteen kokonaisuudesta kulloinkin on kysymys. Suunnitelmalla tarkoitetaan tällöin rakennussuunnitelmaa ja eri erityisaloja, kuten rakenne- ja lvi-suunnitelmia. Tietomallimuotoisten suunnitelmien osalta yleisenä tallennusmuotona on IFC (Industry Foundation Classes -standardi), jolla vältetään sitoutuminen johonkin kaupalliseen tuotteeseen. Selvyyden vuoksi olisi syytä mainita suunnittelijoiden velvoitteesta korjaus- ja muutostyössä koskemaan kyseessä kulloinkin olevan korjaus- ja muutostyön tietoja.

Kaikki rakennuksessa sen elinkaaren aikana tehtävät muutokset eivät edellytä viranomaisen lupaa. Osa muutoksista liittyy esimerkiksi vuosihuoltotyyppeihin tai muutoin luvanvaraisuuden ulkopuolelle jääviin töihin. Pyrittäessä hallinnoimaan rakennuksen elinkaarta ja rakennustuotteiden kierrätystä sekä rakennuksen kunnossapitoa on kuitenkin eduksi, että rakennuksen tietomallimuotoista suunnitelmaa tai siitä kerättyjä koneluettavia tietoja ylläpidettäisiin ajan tasalla. Luontevaa on, että vastuu tietojen ylläpidosta säädetään rakennuskohteen omistajalle, jolle muutoinkin kuuluu vastata rakennuksen jatkuvasta kunnossapidosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Tämä velvollisuus sisältyy tällä hetkellä lakiin digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista (661/2009). Tallennuspaikkana olisi digitaalinen käyttö- ja huolto-ohje.

Pykälän viimeinen momentti sisältää ympäristöministeriölle annettavan valtuutuksen täsmentää asetuksella tietomallimuotoisten suunnitelmien ja tietojen koneluettavuuden muodossa laadittavien suunnitelmien sisällöstä.

61 §. Rakentamislupahakemus. Kun viranomaislupaa lähtee hakemaan, joutuu joka tapauksessa turvautumaan pätevyys- ja kelpoisuusvaatimukset täyttävään suunnittelijaan. Luontevaa tällöin on, ettei pelkkä suullinen hakemus riitä. Myös hallintolaki pitää ensisijaisena asian vireillepanotapana kirjallista menettelyä. Kirjallisella menettelyllä tarkoitetaan kaikkia dokumentteihin perustuvia vireillepanotapoja. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 9 §:n mukaan vireillepanossa ja asian muussa käsittelyssä vaatimuksen kirjallisesta muodosta täyttää myös viranomaiselle toimitettu sähköinen asiakirja. Sähköinen asiointi ja sähköinen lupamenettely ovat rakentamisasiossa käytössä yleisesti. Lähes kaikki Suomen kunnat ovat jo siirtyneet perinteisestä paperimuotoisesta menettelystä sähköisesti hoidettavaan menettelyyn. Jos asiakirja saapuu viranomaiselle muussa kuin sähköisessä muodossa, on se julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain (906/2019) 19 §:n mukaan muutettava sähköiseen muotoon, jos asiakirja on säädetty pysyvästi säilytettäväksi taikka lailla tai lain nojalla arkistoitavaksi. Kansallisarkiston linjauksen mukaisesti digitaalinen arkistointi on ensisijainen arkistointitapa julkishallinnossa. Valtaosa kunnallisista maankäytön, kaavoituksen ja maapolitiikan, kiinteistönmuodostuksen, mittaus- ja karttapalvelujen sekä rakennusvalvonnan asiakirjoista on

määrätty pysyvästi säilytettäväksi. Kaikkien kunnallisten organisaatioiden pysyvästi säilytettävät rakennusvalvonnan asiakirjatiedot määrättiin arkistolain nojalla säilytettäväksi yksinomaan sähköisessä muodossa (Kansallisarkisto 13.5.2016). Päätöksellä 12.9.2016 Arkistolaitos määräsi kaikki kuntien rakennusvalvonnan lakisääteisissä tehtävissä syntyvät sähköiset asiakirjatiedot pysyvään säilytykseen sähköisessä muodossa. Sähköinen asiakirja on lain (13/2003) 21 §:n mukaan arkistoitava siten, että sen alkuperäisyys ja säilyminen sisällöltään muuttumattomana voidaan myöhemmin osoittaa.

Rakentamista tarkoittavaa lupaa haettaessa on tullut esittää selvitys siitä, että hakija hallitsee tonttia tai rakennuspaikkaa. Vaatimus hallinnan osoittamisesta omaksuttiin vuoden 1959 rakennusasetuksessa. Myös maankäyttö- ja rakennuslain 131 § edellyttää, että rakennuslupaa, toimenpidelupaa, purkamislupaa ja maisematyölupaa haettaessa hakemukseen tulee liittää selvitys, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun osalta vastaava oikeusohje on asetuksessa joustava (MRA 85 ja 90 §). Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n mukaan rakennuslupaa ei saa myöskään myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen. Selvityksellä on jatkossakin tarkoitus varmistaa, että luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Rakentamistoimenpiteeseen myönnettävä lupa on hallinnollisen viranomaisen näkemys siitä, että luvan tarkoittamaan toimenpiteeseen ja sen toteuttamiseen ei rakentamismääräysten kannalta ole estettä. Sen sijaan toteuttaminen voi estyä muista syistä, kuten vaikkapa rakennuspaikan omistussuhteisiin liittyvistä syistä. Myönnetty lupa ei voi konstituoida mitään yksityisoikeudellista oikeustilaa.

Pääpiirustukset on vakiintunut termi suunnitelmille, joiden pohjalta viranomainen arvioi luvan myöntämisen edellytyksiä. Pääpiirustukset on yläkäsite rakennussuunnitelmalle, johon kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset. Erityissuunnitelmat sisältävät tarpeelliset muut piirustukset, laskelmat ja selvitykset. Rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä on annettu ympäristöministeriön asetus 12.3.2015. Asetus säätelee 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.” Pääpiirustukset on tärkeä varmentaa suunnittelijan allekirjoituksella, jotta ne erottuvat luonnosvaiheen ja alustavista suunnitelmista. Sähköisessä menettelyssä allekirjoitus tapahtuu yleisesti käytössä olevien tietojärjestelmien edellyttämällä tavalla. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 9 § ei edellytä viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa täydennettäväksi allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Jos pääpiirustukset ja niitä kuvaava tietomalli poikkeaisivat toisistaan, pääpiirustusten tiedot ovat ensisijaisia ja hierarkiassa tietomallin edellä.

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. 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.

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 kehittämisselityksen 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 tai rakentamislupaa edellyttävän laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Ilmastoselvityksellä osoitetaan rakentamislupaa haettaessa, että uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo alittuu. Tarkemmat säännökset rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä ja arvioinnissa käytettävistä tiedoista sekä ilmastoselvityksen laatimisesta annettaisiin esitykseen sisältyvän asetuksenantovaltuuden nojalla. Arvioinnin olisi katettava rakennuksen elinkaari tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen ollessa kyseessä arvioinnin olisi katettava korjauksen ja sen jälkeisten rakennuksen elinkaaren vaiheet.

Rakennuksen materiaaliselosteessa lueteltaisiin esityksen 39 §:n mukaisesti tiedot uuden rakennuksen tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista. Materiaaliseloste olisi laadittava luettelomalla ne osat, joista rakennus ja rakennuspaikan rakenteet toteutetaan. 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 vaativammassa korjaushankkeissa paljastuu työn aikana seikkoja, joita ei kaikkia ole voitu ennakoita. Tämä ei kuitenkaan vähennä rakennuksen kunnan etukäteisselvittämisen tärkeyttä. Mitä tarkemmin tiedot on etukäteen selvillä, sitä paremmin pystytään muun muassa korjaushankkeen yksityiskohdat ja myös kustannukset ennakoimaan.

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.

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

Pykälän viimeinen momentti antaa nykyisen lain tapaan ympäristöministeriölle asetuksenantovaltuutuksen täsmentää pääpiirustusten ja selvitysten sisältöä ja esitystapaa.

62 §. Sijoittamislupahakemus. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi halutessaan pyytää sijoittamisen edellytysten olemassaolon arviointia erikseen sijoittamisluvalla. Tällöin rakentamishankkeeseen ryhtyvä ei toimittaisi rakennusvalvontaviranomaiselle rakentamislupahakemuksen edellyttämää suunnitelmamallia tai muutoin koneluettavia tietoja eikä kaikkia 61 §:ssä säädettyjä selvityksiä. Sijoittamisluvassa arvioitaisiin ainoastaan 44, 45 tai 46 §:ssä säädettyjen edellytysten täytyminen. Sen vuoksi selvityksenä tarvittaisiin 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.

63 §. Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta. Pykälässä säädettäisiin kuulemisesta ja tiedottamisesta rakentamisluvasta sekä erikseen ratkaistavasta sijoittamisluvasta asemakaava-alueilla sekä sellaisilla alueilla asemakaava-alueiden ulkopuolella, joilla ei sovelleta suunnittelutarvealueita koskevia säännöksiä. Kuulemisesta ja tiedottamisesta rakentamisluvasta suunnittelutarvealueilla säädettäisiin 64 §:ssä.

Naapurien kuulemista koskevissa 63, 64 ja 65 §:ssä olisi lähtökohtaisesti kysymys vireillepanon yhteydessä esitettävästä selvityksestä, jonka luotettavuuden viranomainen arvioisi hallintolakia noudattaen. Selvityksen voisi hankkia rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai kunta.

Kuuleminen ja tiedottaminen koskisi naapureita, jollei se rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen olisi naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

2 momentissa säädetään kuulemisesta lupahakemuksesta, joihin sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Ympäristövaikutusten arvioinnista annettu laki edellyttää laajempaa kuulemista, joten näissä tapauksissa mahdollisuus mielipiteen esittämiseen hakemuksesta olisi varattava myös kunnan jäsenille ja osallisille.

Jos luvan hakija olisi pyytänyt, että sijoittamisen edellytysten olemassaolo arvioitaisiin erillisellä päätöksellä, sijoittamisluvalla, tarvittaisiin rakentamislupaa ratkaistaessa uutta naapurien kuulemista vain sellaisissa tilanteissa, joissa rakentamisluvassa esitetty suunnitteluratkaisu poikkeaisi sijoittamislupahakemusvaiheessa esitetystä tavalla, joka vaikuttaisi naapurin mahdollisuuteen käyttää omaa rakennuspaikkaansa tai jos rakennuksen muodosta, massoitte- lusta, julkisivuista tai rakennuksen käytöstä naapurille aiheutuvista vaikutuksista on esitetty sellaista tietoa, jota ei olisi ollut käytettävissä sijoittamislupaa haettaessa. Tällainen menettely voisi tulla kysymykseen lähinnä asemakaava-alueiden ulkopuolella, missä sijoittamislupavaiheessa ei aina vielä ole yksityiskohtaisempia tietoja rakennuksen muodosta, massoitte- lusta tai julkisivuista taikka tilanteissa, joissa rakennuksen käyttö muuttuisi ulkoisvaikutuksia aiheuttavalla tavalla esimerkiksi liikenteen lisääntymisen vuoksi.

Vireilletulosta ilmoittaminen ja naapurien kuuleminen säädettäisiin kunnan tehtäväksi. Kunnan ei olisi kuitenkaan tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt riittävän yksilöidyn selvityksen naapurien kuulemisesta. Asetuksessa säädettäisiin tarkemmin, minkälaisia tietoja naapurien kuulemisesta hakijan pitäisi esittää.

Naapurin käsite säilyisi samana kuin nykyisessä laissa. Tämä koskisi myös kortteleita, joilla on voimassa kolmiulotteinen tonttijako.

Luvan hakijan velvoite tiedottaa lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla säilyisi samanlaisena kuin nykyisessä laissa.

64 §. *Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta.* Pykälässä säädettäisiin kuulemisesta ja tiedottamisesta poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta, joka sijoittuu suunnittelutarvealueelle. Säännös vastaisi kuulemisen laajuuden osalta nykyiseen poikkeamispäätökseen liittyvää menettelysäännöstä, jota noudatetaan myös suunnittelutarveratkaisussa. Muilta osin kuulemisesta ja tiedottamisesta noudatettaisiin samoja periaatteita kuin 63 §:ssä on säädetty rakentamisluvista.

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

65 §. *Kuuleminen purkamisluvasta.* Purkamislupien kuulemisesta noudatettaisiin nykyiseen tapaan samoja periaatteita kuin rakentamisluvissa. Myöskään niiden yhteydessä kunnan ei olisi tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt riittävän selvityksen naapurien kuulemisesta.

66 §. *Lausunto purkamis- ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta.* Pykälä koskisi lausunnon pyytämistä purkamis- ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta ja sijoittamisluvasta. Lausunnon pyytämistä rakentamis- ja sijoittamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta säädettäisiin 67 §:ssä. Erikseen käsiteltävästä toteuttamisen edellytysten harkinnasta ei ehdoteta säädettäväksi lausunnonpyyntövelvoitetta. Jos toteuttamisen edellytysten harkinta koskee kaavalla tai lain nojalla suojellun rakennuksen korjauksia, on velvoite museoviranomaisen lausunnon pyytämiseen useimmiten todettu kaavamääräyksessä tai suojelupäätöksessä.

Lausunnonpyyntövelvoite elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselta säilyisi samanlaisena kuin nykyisessä laissa.

Uutena veloitteena pykälässä säädettäisiin niistä tilanteista, joissa purkamis- ja maisematyöluvasta sekä sijoittamisluvasta olisi pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Lausunnonpyyntövelvoite tarkoittaisi kohteita ja alueita, joita koskee rakennussuojelu kaavan, rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985), kirkkolain (1054/1993) tai ortodoksisesta kirkosta annetun lain (985/2006) nojalla taikka jotka kuuluvat maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyssä yleissopimuksessa (SopS 19/1987) tarkoitettuun maailmanperintöluetteloon. Lisäksi velvoite koskisi kohteita ja alueita, joissa luvan myöntäminen voisi vaikuttaa muinaismuistolaililla rauhoitettuun kiinteään muinaisjäännökseen. Lausunto olisi pyydettävä myös kohteissa ja alueilla, jotka on todettu viranomaisinventoinneissa valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi, valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi ja valtakunnallisesti merkittäviksi arkeologisiksi kohteiksi. Lausuntoa ei kuitenkaan näissä inventoiduissa kohteissa ja alueilla tarvittaisi siinä tilanteessa, että alueella on riittävän yksityiskohtainen kaava, jossa inventoinnissa esille tuodut arvot on otettu huomioon. Lausunnon pyytäminen saattaa tällaisessa tapauksessa kuitenkin seurata kaavamääräyksestä. Säännös selkeyttäisi kulttuuriympäristöön

liittyvien kohteiden ja alueiden huomioon ottamista lupakäytännössä ja toisi museoviranomais-
ten asiantuntemusta nykyistä paremmin lupaviranomaisten käyttöön.

Museoviranomaisella tarkoitetaan Museovirastoa sekä museolain 7 §:n 1 momentin 2 kohdassa
tarkoitettua alueellista vastuumuseota riippumatta siitä, onko alueellinen vastuumuseo kunnan
vai muun yhteisön ylläpitämä. Käytännössä lausunto pyydetään Museovirastolta momentin 1
kohdan mukaisista asioista, kun rakennusta koskee suojelu erityislain nojalla, sekä momentin 2
kohdan mukaisista asioista. Muista asioista lausunto pyydetään alueelliselta vastuumuseolta,
joka tekee tarvittaessa yhteistyötä Museoviraston kanssa.

Lausuntoa olisi pyydettävä myös naapurikunnalta, jos lupa vaikuttaa merkittävästi naapurikun-
nan alueidenkäyttöön. Tämä ei olisi kuitenkaan tarpeen tilanteissa, joissa alueelle on laadittu
asemakaava tai suoraan rakentamisluvan perusteena oleva yleiskaava, koska niiden laatimisen
yhteydessä edellytetään naapurikunnan kuulemista ja kaavoissa käsitellään riittävän yksityis-
kohtaisesti tulevan rakentamisen periaatteita.

Lausunnon antamisaikaa ehdotetaan lyhennettäväksi kolmesta kuukaudesta yhteen kuukauteen.
Tämä sujuvoittaisi hankkeiden etenemistä.

67 §. *Lausunto poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan
rakennuspaikan osalta.* Pykälä koskisi lausunnon pyytämistä poikkeamisluvasta sekä sijoitta-
misluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä.

Lausunnonpyyntövelvoitetta elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselta täsmennettäisiin si-
ten, että se koskisi myös tilanteita, joissa lupahakemus todennäköisesti koskee ympäristönsuo-
jelun ja rakennussuojelua laajemmin kulttuuriperinnön suojelun kannalta tärkeää aluetta tai koh-
detta. Lausuntoa tarvittaisiin myös tilanteissa, joissa kysymys on virkistystarpeiden kannalta
merkittävästä alueesta tai kohteesta tai valtion liikenneverkosta. Nämä kattaisivat myös maa-
kuntakaavassa käsitellyt virkistykseen, suojelun sekä liikenneverkon kannalta tärkeät alueet.

Museoviranomaisen lausunto olisi pyydettävä samoissa tilanteissa kuin purkamis- ja maisema-
työlupien yhteydessä. Lausunto olisi pyydettävä kuitenkin 2 momentin 4 kohdassa tarkoitetuissa
tilanteissa aina riippumatta kaavoitustilanteesta, koska poikkeaminen koskee useimmiten poik-
keamista kaavasta ja koska rakentamislupakohteet tilanteissa, joihin suunnittelutarvealuetta
koskevia säännöksiä sovelletaan, sijaitsevat asemakaava-alueiden ja rakentamisluvan perus-
teena olevien yleiskaavojen alueiden ulkopuolella.

Museoviranomaisella tarkoitetaan Museovirastoa sekä museolain 7 §:n 1 momentin 2 kohdassa
tarkoitettua alueellista vastuumuseota riippumatta siitä, onko alueellinen vastuumuseo kunnan
vai muun yhteisön ylläpitämä. Käytännössä lausunto pyydetään Museovirastolta momentin 1
kohdan mukaisista asioista, kun rakennusta koskee suojelu erityislain nojalla, sekä momentin 2
kohdan mukaisista asioista. Muista asioista lausunto pyydetään alueelliselta vastuumuseolta,
joka tekee tarvittaessa yhteistyötä Museoviraston kanssa.

Muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto olisi nykyiseen tapaan pyydettävä, jos
lupahakemus koskee merkittävästi niiden toimialaa.

Lausunto olisi annettava kuukauden kuluessa lausuntopyynnön saapumisesta.

68 §. *Rakentamislupahakemuksen käsittely.* Pääpiirustusten hyväksyminen on rakentamislupa-
päättökseen ydintä unohtamatta rakentamishankkeeseen ryhtyvän neuvontaa ennen luvan vireil-

lepanoa. Rakentamislupapäätöksen ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen, jonka toimivallan siirtämiseen sovelletaan kuntalakia. Digitaalisuus ja valtakunnallinen rekisteri edellyttävät, että päätöksenteon yhteydessä hyväksytään rakennuksen ydintiedot rakennuskohteen tietomallista tai koneluettavista tiedoista.

Jos hankkeeseen haetaan erikseen sijoittamista koskeva lupa, eroaa tilanne normaalista rakentamislupaprosessista. Sijoittamislupaa haettaessa ei useinkaan ole vielä laadittu, eikä ole tarpeenkaan laatia, kaikkia niitä asiakirjoja ja suunnitelmia, joita tarvitaan rakentamislupavaiheessa. Pykälän 2 momentin mukaan vahvistettaisiin sijoittamislupapäätöksen yhteydessä ne suunnitelmat ja selvitykset, joita tarvitaan sijoittamisen edellytysten arviointiin. Jos sijoittamislupa myönnetään ja sen pohjalta lähdetään hanketta toteuttamaan, tarvitaan vastaavasti tarkempia ja samantasoisia suunnitelmia kuin muutoinkin rakentamisluvan yhteydessä. Sitä mukaa kun toteutus edistyy, vahvistaisi rakennusvalvontaviranomainen niitä koskevat piirustukset suunnitelmamallina tai koneluettavassa muodossa kunkin toteutusvaiheen osalta ennen työn aloittamista.

Rakennuksessa harjoitettava toiminta saattaa edellyttää ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaista ympäristölupaa tai ilmoitusasiassa tehtyä viranomaisen päätöstä. Rakentamislupa ja ympäristölupa ovat sisällöllisesti itsenäisiä ja niiden myöntämisedellytykset ovat toisistaan riippumattomia. Eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annettu laki (764/2019) on puhtaasti menettelyllinen eikä puutu eri lupaviranomaisten toimivaltaan. Toimivaltaiset viranomaiset antavat päätöksensä samanaikaisesti. Hakijan on itsensä pyydettävä lupamenettelyjen yhteensovittamista. Tavoitteena on, että viranomaiset tekisivät yhteistyötä, jotta ristiriitaiset lupamääräykset voitaisiin välttää. Pykälän säännös rakentamisluvan lykkäämisestä, kunnes ympäristölupa on ratkaistu, vastaa nykyistä sääntelyä. Rakentamislupa-asian lykkääminen on perusteltua erityisesti silloin, kun toiminnasta aiheutuviin ympäristövaikutuksiin voidaan vaikuttaa jo rakentamislupavaiheessa. Harkintavalta lykkäämiseen on rakennusvalvontaviranomaisella ja lykkääminen on poikkeuksellista. Pääsääntöisesti rakentamisluvan lykkääminen ei merkitse valituskelpoista ratkaisua. Asianosaisen niin vaatiessa tulee viranomaisen kuitenkin tehdä lykkäävästä ratkaisusta kirjallinen päätös. Rakentamisluvan lykkäämisen tarpeeseen vaikuttaa myös loppukatselmuksen toimittamisen edellytyksenä oleva säännös, jonka mukaan edellytyksenä loppukatselmukselle on lainvoimainen ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellainen tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, tai ympäristönsuojelulain mukaisessa ilmoitusmenettelyssä tehty päätös.

69 §. Erityissuunnitelman toimittaminen. 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 viemäri-laitteistosuunnitelmat.

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. Puutteita tältä osin on ilmennyt. Pykälän 1 momentti sisältää erityissuunnitelman ajoituksesta korostuneen maininnan. Siinä myös säädetään, että rakentamishankkeen ryhtyvälle tai pääsuunnittelijalle kuuluu huolehtiminen erityissuunnitelmien oikea-aikaisuudesta. Yhdenmukaisesti pääpiirustusten kanssa erityissuunnitelmat on laadittava suunnittelumalleina tai muutoin koneluettavasti. Ajatuksena on toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle vain sellainen erityissuunnitelma, joka muutenkin laaditaan työvaiheen toteuttamista varten.

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

Erityissuunnitelman ja sitä vastaavan suunnitelmamallin ja tietojen koneluettavuuden muodon tarkempaa sisältöä ja esitystapaa ei ole syytä säätää lain tasoisesti. Pykälän 3 *momentti* antaa nykyisen lain tapaan asiasta ympäristöministeriölle asetuksenantovaltuutuksen.

70 §. Kuulutusmenettely. Laki julkisista kuulutuksista (34/1925) on kumoutunut vuoden 2020 alusta. Julkista kuuluttamista koskevat menettelysäännökset on lisätty hallintolakiin. Julkisia kuulutuksia koskevan muutoksen yhteydessä muutettiin lukuisia ympäristöministeriön hallinnonalan säännöksiä, maankäyttö- ja rakennuslakia lukuun ottamatta. Lähtökohtana hallintolain uudessa 62 a §:ssä on, että kuulutus ja kuulutettavat asiakirjat julkaistaan yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla. Tarpeen vaatiessa kuulutus julkaistaan myös asian vaikutusalueen sanomalehdessä tai muulla viranomaisen päättämällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa lupa-asioissa lupapäätöksestä ilmoittaminen tapahtuu julkipanomenettelyllä. Lupapäätös annetaan julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Julkipanon jälkeen annettavan päätöksen antamisesta ilmoitetaan ennen sen antamispäivää päätöksen tehneen viranomaisen ilmoitustaululla. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Täsmällisesti laskettava valitusaika helpottaa sekä luvanhakijaa että viranomaista määrittelemään, milloin lupapäätös tulee lainvoimaiseksi.

Myös hallintolain julkisia kuulutuksia koskevassa sääntelyssä valitusajan alkaminen määräytyy täsmällisesti. Hallintolain 62 a §:n mukaan asiakirja katsotaan saadun tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Eduskunnan ympäristövaliokunta piti muutosta valittajien kannalta myönteisenä (YmVM 3/2019 vp). Kun muun muassa maa-aineslain mukaisissa lupa-asioissa on siirrytty julkipanomenettelystä hallintolain mukaiseen julkiseen kuuluttamiseen, on valitusaika pidentynyt niissä viikolla.

Hallintolain 62 a § lisättiin lakiin 2019 (432/2019). Hallituksen esityksen HE 239/2018 vp pykäläkohtaisten perustelujen mukaan sääntelyn lähtökohtana olisi, että viranomaisen verkkosivuilla julkaistaisiin kuulutuksen ohella aina myös kuulutettava asiakirja.

Julkisia kuulutuksia koskevan lainsäädäntömuutoksen yhteydessä on muun muassa ympäristöministeriön taholta tuotu esiin, että maankäyttö- ja rakennuslakiin ja -asetukseen sisältyvät julkipanosäännökset on tarkoitus arvioida osana maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta.

Julkipanomenettely rakentamista tarkoittavissa lupa-asioissa on ollut käytössä vuosikymmeniä ja osoittautunut pääosin toimivaksi. Ongelmia on lähinnä aiheutunut silloin, kun viranomaisen ilmoitustaulu on esimerkiksi loma-aikoina ollut yleisön saavuttamattomissa. Käytännössä nykyään fyysisen ilmoitustaulun lisäksi lupapäätöksistä ilmoitetaan kunnan verkkosivuilla, jotka ovat saavutettavissa muulloinkin kuin virka-aikana. Verkossa ilmoittaminen ei kuitenkaan juridisesti korvaa julkipanomenettelyä ja siinä käytettävää ilmoitustaulua.

Rakentamisen lupapäätöksistä ilmoittaminen julkipanon avulla on jäänyt poikkeukseksi vallitsevasta pääsäännöstä, kun muutoin on yleisesti siirrytty noudattamaan hallintolain 10 luvun

sääntelyä tiedoksiannossa noudatettavassa menettelyssä. Tähän nähden on perusteltavissa, että myös kaikissa rakentamiseen liittyvissä luvissa siirrytään noudattamaan hallintolain mukaista kuulutusmenettelyä.

Muutos tarkoittaa valitusaikojen pidentymistä viikolla. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän kanalta tämä on epäkohta ja saattaa aiheuttaa lisäkustannuksia. Suurin osa lupapäätöksistä tehdään viranhaltijan päätöksellä, jolloin niistä on haettu ensin oikaisua luottamuselimeltä. Oikaisuvaatimusaika on ollut 14 päivää. Luottamuselimen päätökseen on haettu valittamalla muutosta hallinto-oikeudelta, jolloin valitusaika on 30 päivää. Rakentamislaki ei sisältäisi oikaisuvaatimusmenettelyä. Viranhaltijoiden tekemistä päätöksistä määrällisesti suurin osa on lupapäätöksiä. Päätöksiä tehdään vuositasolla koko maassa kymmeniä tuhansia. Kielteisten päätösten määrä on pari kolme sataa. Kielteisestä päätöksestä haetaan säännönmukaisesti muutosta. Viranhaltijan päätös saatetaan ensin oikaisuvaatimuksella kunnallisen luottamuselimen käsittelyyn. Myönteisiin päätöksiin kohdistuu jonkin verran naapurivalituksia. Yksittäisessä kunnassa naapurin taholta tulevia oikaisuvaatimuksia ei välttämättä ole edes yhtä tapausta vuodessa kuntaa kohti.

Oikaisuvaatimusmenettelyn etuna pidetään usein mahdollisuutta korjata sen yhteydessä mahdollisia viranhaltijan päätöksessä olevia virheitä. Päätöksessä olevan virheen korjaaminen on mahdollista myös hallintolain 8 luvun säännösten kautta. Hallintolain virheen korjaamista koskevaa säännöstöä sovelletaan siitä riippumatta, voidaanko päätökseen erityislain perusteella haakea oikaisua.

Oikaisuvaatimusmenettely pakollisena esivaiheena ennen varsinaista valitusprosessia vie oman aikansa. Keskimääräinen oikaisuvaatimukseen kuluva aika vaihtelee tapauksesta ja kunnasta riippuen parista kuukaudesta lähes vuoteen. Oikaisumenettely ei useinkaan johda viranhaltijan tekemän päätöksen sisällölliseen muutokseen. Tarkkoja tilastotietoja ei asiasta kuitenkaan ole.

Varsinkin kielteisen lupapäätöksen saaneelle asianosaiselle merkityksellistä on halutessaan päästä asiassa riippumattomaan tuomioistuimeen. Oikaisumenettely, joka on luonteeltaan hallintoa, ei välttämättä mahdollista kaikkien niiden seikkojen huomioon ottamista, joilla oikeusturvaa taataan tuomioistuimessa.

Kuulutusmenettelyyn siirtyminen lisää todennäköisesti tarvetta saada rakennustyön suorittamiseen töiden aloittamisoikeus ennen päätöksen lainvoimaisuutta. Töiden aloittamisoikeutta käytetään, jotta vältytään turhilta odottamisesta syntyviltä kustannuksilta. On esitetty arvioita, joiden mukaan lupapäätöksen viivästyminen sovitusta ja luvatusa aikataulusta 3–4 päivällä aiheuttaa rakennusalalle vuositasolla 15 miljoonan suuruisen ylimääräisen kustannuksen. Suurissa rakentamishankkeissa viikonkin viivästys voi maksaa satojatuhansia euroja. Töiden aloittamisoikeutta koskeva hakemus edellyttää myös jonkin verran viranomaistyötä, varsinkin jos se tehdään erillisenä eikä osana varsinaista lupahakemusta.

Kunnan ilmoituksesta säädetään kuntalain (410/2015) 108 §:ssä. Sen mukaan kunnan ilmoitukset saatetaan tiedoksi julkaisemalla ne yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu, sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla. Ilmoituksen on oltava yleisessä tietoverkossa 14 vuorokautta, jollei asian luonteesta muuta johdu. Ilmoituksen sisältämät henkilötiedot on poistettava tietoverkosta edellä mainitun ajan kuluttua.

Paitsi hakijalle, luvan myöntämisestä on ilmoitettavaviipymättä asetuksessa säädettäville viranomaisille ja niille, jotka asian käsittelyn yhteydessä ovat sitä pyytäneet. Hyvän hallinnon mukaista on ilmoittaa myös niille, jotka ovat esimerkiksi epähuomiossa jättäneet pyynnön teke-

mättä. Viranomaisella on mahdollisuus tarkistaa henkilön osoite viran puolesta valtakunnallisesta tietojärjestelmästä. Ilmoitusvelvollisuus koskee lopullisia ja valituskelpoisia päätöksiä. Käytännössä ilmoitus tapahtuu esimerkiksi sähköpostitse tai muutoin sähköisiä menettelyjä käyttäen. Esimerkiksi Suomi.fi -viestipalvelun kautta voi tarvittaessa lähettää viestin, jolloin välttyy kirjepostilta. Hallintolain 56 §:n mukaisesti asiassa, joka koskee kahta tai useampaa asianosaista yhteisesti, tiedoksianto toimitetaan yhteisessä asiakirjassa ilmoitetulle yhdyshenkilölle. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, tiedoksianto toimitetaan asiakirjan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Vastaanottajan on ilmoitettava tiedoksisaannista muille allekirjoittajille.

71 §. Rakennuksen toteumamalli. Normaalia on, että luvan myöntämisen jälkeen ja rakennuksen toteutuksen käynnistyessä ja sen aikana tehdään rakennustyön etenemisen mukaisesti myönnettyyn lupaan nähden eriasteisia muutoksia. Muutoksia voidaan tehdä paitsi rakennustyömaalla niin myös esimerkiksi rakennuselementtien ja muiden rakennusosien valmistusvaiheessa. Jos tehtävät muutokset ovat olennaisia tai vaikuttavat naapurikiinteistön asemaan, voidaan tarvita uusi lupapäätös. Valtaosa rakennustyönaikaisista muutoksista on kuitenkin vaikutukseltaan niin vähäisiä, ettei niitä tarvitse erikseen luvittaa valituskelpoisella päätöksellä. Isommissa kohteissa erityissuunnitelmia tehdään usein kohteen rakentamisen edistymisen myötä, joskus jopa kerros kerrallaan.

Jotta tavoite ajantasaisesta digitaalisesta rakennetun ympäristön rekisteristä sekä rakennuksen käytön ja huollon tarvitsemasta tietovarannosta voi toteutua, on tarpeen dokumentoida rakennuskohde täsmälleen siinä muodossa, missä se on toteutettu. Kysymyksessä on rakennussuunnitelmien ja erityissuunnitelmien päivittäminen vastaamaan työmaalla tehtyä toteutusta. Pykälässä tätä kutsutaan rakennuksen toteumamalliksi. Asiantuntijoiden keskuudessa on käytetty englanninkielistä ilmaisua ”as built”, jolla siis tarkoitetaan samaa asiaa.

Päävastuulliselle toteuttajalle ehdotetaan säädettäväksi velvollisuus toimittaa suunnittelijoille tiedot rakennustyön edistymisestä ja rakennustyön aikana tapahtuneista muutoksista, jotta suunnittelijat voisivat päivittää suunnitelmanallit toteumamalleiksi. Erityissuunnitelmiin olisi päivittävä, milloin suunnitelmia olisi muutettu. Lisäksi erityissuunnittelijoiden olisi toimitettava pääsuunnittelijalle ja rakennussuunnittelijalle toteutuneet, päivitetyt erityissuunnitelmat. Päävastuullinen toteuttaja pitää tässä yhteydessä tulkita laveasti kattamaan eri laajuisten hankkeiden pääasiallista työn konkreettista toteuttajaa. Pienissä uudiskohteissa ja eri laajuisissa korjaus- ja muutostöissä ei välttämättä ole varsinaisesti nimettyä päävastuullista toteuttajaa, vaan rakentamishankkeeseen ryhtyvä huolehtii itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä. Esimerkiksi tilanteessa, jossa talopaketti pystytetään joutuisasti työmaalla, paikalla olisi vastaava työnjohtaja, joka voisi huolehtia siitä, että tiedot työmaan tapahtumista välittyvät rakennesuunnittelijalle tai erityissuunnittelijalle, jotka kirjaavat ne toteumamalliin. Päävastuullisella toteuttajalla olisi velvollisuus ilmoittaa suunnittelijalle tehdyistä muutoksista, jotta suunnittelija voisi päivittää toteumamallin vastaamaan työmaalla tapahtunutta rakentamista ja vastaisi suunnitelman oikeellisuudesta. Toteumamalliin kirjattaisiin rakennustuotteiden kiertotalouden kannalta tärkeimmät tuotetiedot, ei yksityiskohtaisia tuotetietoja kaikkien mahdollisten tuotteiden osalta.

Kun siirrytään tarkastelemaan rakennuksen koko elinkaarta ja sen aikana tapahtuvia suurempia ja pienempiä korjaus- ja muutostöitä, niin luontevinta on, että toteumamallin tai koneluettavien tietojen ylläpitovastuu säädetään rakennuskohteen omistajalle. Omistajalla on omaisuudestaan suurin intressi ja myös vastuu omistamansa rakennuksen kaikinpuolisesta kunnosta. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei ole valvoa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka eivät edellytä lupaa. Vaikka ilmoittamatta jättämistä ei ole sanktioitu, on rakennuksen omistajalla intressi huolehtia siitä, että rakennuskohteen toteumamallin tiedot ovat ajan tasalla, sillä sillä voi olla vaikutusta rakennuskohteen mahdolliseen jälleenvienninmyyntiarvoon. Näitä tietoja rakennuksen omistaja ei kuitenkaan olisi velvollinen toimittamaan rekisteröitäväksi.

72 §. *Rakennuksen viranomaiskatselmusten tietojen julkaiseminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä.* Säännös on kokonaan uusi ja liittyy rakennetun ympäristön valtakunnallisen digitaalisen rekisterin muodostamiseen ja ylläpitoon.

Kiinteistöstä ja rakennuksesta väestötietojärjestelmään tallettavista tiedoista säädetään väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009). Kunnan viranomaisilla on velvollisuus toimittaa näitä tietoja siten kuin laki ja sen nojalla annettu valtioneuvoston asetus väestötietojärjestelmästä (128/2010) tarkemmin säätävät. Tiedot on ilmoitettava vähintään kerran kuukaudessa. Digi- ja väestötietoviraston on toimitettava Maanmittauslaitokselle tai kunnalle kiinteistötunnukseen perustuvan rakennustunnuksen antamiseksi tarvittavat tiedot.

Tiedot olisi jatkossa julkaistava yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa niin, että ne olisivat muiden viranomaisten saatavilla rajapintoja käyttäen. Osa kunnista näin jo tekeekin. Ilmoitettavat tiedot laajenisivat nykyisestä jonkin verran. Nykysääntelyn mukaan rakentamishankkeesta talletetaan väestötietojärjestelmään muun muassa rakennusluvan myöntämis- ja raukeamispäivä sekä luvulle myönnetyn jatkoajan määräpäivä sekä rakennustöiden aloittamispäivä ja rakentamishankkeen valmistumispäivä. Ehdotetun säännöksen mukaan tiedot olisi julkaistava rakennetun ympäristön tietojärjestelmään aloitusilmoituksesta tai aloituskokouksesta, sijaintikatselmuksesta, pohjakatselmuksesta, osittaisesta loppukatselmuksesta ja loppukatselmuksesta. Viranomaiskatselmustietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä on perusteltua ja helpottaa viranomaisten toimintaa sekä mahdollistaa yksittäistilanteissa myös viranomaisten keskinäistä yhteistyötä ja yhteydenpitoa.

Rakennustyö on katsottu aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloitusilmoitus tai aloituskokouksen pitäminen eivät yksinään ole vielä tarkoittaneet rakennustöiden aloittamista, vaan edellytyksenä ovat olleet konkreettiset rakentamistoimenpiteet, lähinnä pohjakatselmus (KHO 2019:78). Pykälän 2 momentti sisältää ympäristöministeriölle annettavan valtuutuksen antaa asetuksella tarkempia säännöksiä viranomaiskatselmuksista toimitettavien tietojen sisällöstä ja tietojen yhteentoimivasta ja koneluettavasta muodosta.

73 §. *Rakentamisen lupiin liittyvien tietojen julkaiseminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä.* Ehdotettu säännös on johdonmukainen seuraus rakennetun ympäristön digitaalisen tietojärjestelmän ja rekisterin aikaansaamisen vaatimuksesta. Rekisterin toimivuus edellyttää, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä toimittaa kaikki lupapäätöksen tiedot, niihin liittyvät suunnitelmamallit, toteumamallit ja muut tiedot tietojärjestelmään yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa. Toteumamallin toimitusvelvollisuus sisältää rakennussuunnitelmien ja erityissuunnitelmien toimittamisen IFC tiedostoina sellaisina kuin ne on tehty, sekä lupamenettelyssä syntyvät tiedot. Toimitettavat tiedot koostuisivat lupapäätöksestä liitteineen mukaan lukien mahdollinen poikkeamislupapäätös. Ilmoitettavia tietoja olisivat rakenteelliset päätöstiedot, hakemustiedot ja katselmustiedot. Liitteitä olisivat esimerkiksi 2D-pääpiirustukset, 2D-erityissuunnitelmat, tarkastusasiakirjan yhteenvedo, energiatodistus, ilmastaselvitys, materiaaliseloste sekä mahdollisesti purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys.

Kunta huolehtii tietojen julkaisemisesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä. Jotta kaikki kunnat kykenevät velvoitteesta selviytymään tarvitaan koulutusta ja tukea myös valtion taholta. Kunta julkaisisi päätöksensä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, tietojen hallinto-oikeudet säilyisivät kunnalla.

Pykälän 2 momentti valtuuttaa ympäristöministeriön antamaan asetuksella tarkempia säännöksiä edellä tarkoitetuista tiedoista sekä suunnitelmamallien ja toteutumamallien ja tietojen yhteentoimivasta ja koneluettavasta muodosta.

74 §. Euroopan unionin yhteistä etua koskevat energiahankkeet. Pykälä vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 130 a §:ää. Pykälässä säädettäisiin, että jos rakennuskohde tarvitsee energiainfrastruktuuriasetuksessa tarkoitettua yhteistä etua koskevan energiahankkeen edellyttämän tämän lain 42 §:n mukaisen rakentamisluvan tai 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan, käsittelyyn sovelletaan myös energiainfrastruktuuriasetusta ja Euroopan unionin yhteistä etua koskevien energiahankkeiden lupamenettelystä annettua lakia.

75 §. Ympäristövaikutusten arviointi. Pykälä vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 132 §:ää. Kun päätösmenettely liittyy ympäristövaikutusten arviointimenettelyyn, on velvollisuus vireillä olosta tiedottamiseen ja kuulemiseen tavanomaista laajempi. Asian vireille tulosta olisi tiedotettava tällöin internetissä. Tarkemmat säännökset tiedottamisesta annettaisiin asetuksella, jonka valtuussäännös olisi pykälän 3 momentissa. YVA-direktiivin 6 artiklan velvoitteiden mukaisesti niille ympäristöasioista vastaaville tai paikallisen ja alueellisen toimivallan perusteella toimiville viranomaisille, joita hanke todennäköisesti koskee, on annettava mahdollisuus ilmaista kantansa lupahakemuksesta. Jäsenvaltio voi nimetä nämä viranomaiset. Rakentamislupamenettelyssä tällaiseksi lausunnon antavaksi viranomaiseksi, joka edustaa ympäristönsuojelun etua ja toimii alueellisesti, säädettäisiin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Koska kunnan rakennusvalvontaviranomainen on itse paikallinen viranomainen ja osa kunnan organisaatiota, ei erillistä paikallista viranomaista koskevaa lausunnonantovelvollisuutta säädettäisi. Lisäksi viranomainen voi tarvittaessa hankkia hallintolain mukaisesti muiden viranomaisten lausuntoja, jos asian selvittäminen sitä vaatii. Momentissa säädettäisiin myös YVA-direktiivin 9 artiklan toimeenpanemiseksi, että viranomaisen on laadittava pyydytyistä lausunnoista ja kuulemisten tuloksista yhteenveto, jonka on oltava saatavilla samanaikaisesti päätöksen antamisen ja julkipanon kanssa. Käytännössä tällainen yhteenveto voidaan joko kirjata itse päätökseen tai sen liitteeseen tai se voidaan tehdä erillisenä asiakirjana, joka pidetään nähtävillä samanaikaisesti päätöksen kanssa.

Pykälän 2 momentissa olisi informatiivinen viittaus niihin YVA-laissa säädettäviin asioihin, joilla olisi liitvntä päätösmenttelvyn ja iotka olisi otettava huomioon tämänkin lain mukaisessa päätöksenteossa. Näitä ovat muun muassa hakijan velvollisuus liittää YVA-asiakirjat lupahakemukseen ja lupaviranomaisen velvollisuus huolehtia, että yhteysviranomaisen antama perusteltu päätelmä on ajan tasalla. Viranomaisen olisi sovellettava YVA-lain 4 lukua maankäyttö- ja rakennuslain rinnalla, kun se ratkaisee rakentamislupa-asian tai hyväksyy muun rakentamista koskevan toimenpiteen. Säännökset koskisivat vain YVA-menettelyn piiriin kuuluvia hankkeita eli niitä sovellettaisiin vain, jos rakentaminen tai muu luvanvarainen tai viranomaishyväksyntää vaativa toimenpide olisi samalla YVA-laissa määritelty arviointivelvollisuuden piiriin kuuluva hanke.

Pykälän kolmas momentti koskisi valtioiden rajat ylittäviä ympäristövaikutuksia ja siihen liittyisi informatiivinen viittaus YVA-lain 29 a §:ään. Lupaviranomaisen olisi YVA-lain 29 a §:n mukaan toimitettava lain 28 §:ssä tarkoitettua hanketta koskeva lupahakemus sekä sen olennaisia osia koskevat käännökset ympäristöministeriölle silloin, kun arviointimenettelyyn on osallistunut Euroopan unionin jäsenvaltio tai arviointimenettelyssä on havaittu rajat ylittäviä ympäristövaikutuksia. Velvoite lupahakemuksen toimittamisesta perustuu YVA-direktiiviin, minkä takia sitä koskeva velvoite koskisi vain Euroopan unionin jäsenvaltiota. Lupahakemuksen olennaisia osia voitaisiin katsoa olevan ainakin ne osat, joiden perusteella toisen valtion viranomaiset ja ne, joiden oloihin tai etuihin hanke saattaa vaikuttaa, voivat tunnistaa sen, minkälaisia rajat ylittäviä merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia hankkeella voi olla ja miten valtion

YVA-menettelyn yhteydessä antamat kommentit on otettu huomioon. Ympäristöministeriö toimittaisi hakemuksen edelleen jäsenvaltiolle.

Lisäksi lupaviranomaisen olisi toimitettava lupapäätös sekä sen olennaisia osia koskevat käännökset ympäristöministeriöön, jotta se toimittaisi ne arviointimenettelyyn osallistuneeseen toiseen valtioon YVA-lain 29 a §:ssä tarkoitetun menettelyn mukaisesti. Lupapäätöksen toimittamista koskeva velvoite koskisi kaikkia YVA-menettelyyn osallistuneita, myös Euroopan unionin ulkopuolisia, valtioita, sillä velvoite lupapäätöksen toimittamisesta toiselle valtiolle perustuu YVA-direktiivin lisäksi YK:n Euroopan talouskomission valtioiden rajat ylittävien ympäristövaikutusten arvioinnin yleissopimukseen, niin sanottuun Espoon sopimukseen. Lupapäätöksen olennaisia osia voitaisiin katsoa olevan ainakin ne osat, joiden perusteella toisen valtion viranomaiset ja ne, joiden oloihin tai etuihin hanke saattaa vaikuttaa, voivat tunnistaa sen, miten arviointiselostus, perusteltu päätelmä ja kansainvälinen kuuleminen on otettu huomioon sekä sen, mitä toimia lupapäätös edellyttää tunnistettujen merkittävien haitallisten rajat ylittävien ympäristövaikutusten välttämiseksi, ehkäisemiseksi, rajoittamiseksi tai poistamiseksi sekä seuraamiseksi.

Säännös tulisi sovellettavaksi silloin, kun olisi kyse rakentamisluvan edellyttämästä hankkeesta, jolla olisi todennäköisesti merkittäviä valtioiden rajat ylittäviä ympäristövaikutuksia ja hankkeeseen sovellettaisiin YVA-lain 5 luvussa tarkoitettua kansainvälistä menettelyä.

76 §. Lupamääräykset. Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:ää. Rakentamislupapäätökseen liittyvistä säännönmukaisista tai tyyppillisistä lupaehdoista tai -määräyksistä säädettäisiin tässä laissa erikseen. Ehdotuksen mukaan lupapäätökseen voitaisiin ottaa tarpeelliset määräykset. Nämä voisivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista. Näin kirjoitettuna säännöksellä olisi erityistä merkitystä maisematyö- ja purkamisluvan osalta. Myös rakentamislupaun voitaisiin yhdistää muusta lainsäädännöstä johtuvia rakennustyön haittoja vähentäviä määräyksiä.

77 §. Luvan voimassaolo. Pykälä pohjautuisi maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:ään. Luvan voimassaoloa ja jatkamista koskevat säännökset vastaisivat voimassa olevan lainsäädännön periaatteita eräin tarkistuksin ja täsmennyksin. Aiempaa sääntelyä vastaisi kolmen vuoden määräaika rakennustyön aloittamiseen ja vaatimus siitä, että rakentaminen olisi saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa luvan voimaantulosta. Määräaika laskettaessa huomioon ei otettaisi aikaa, jona alueella olisi rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto rakennuksen suojelua koskevan asian vireilläolon vuoksi. Maisematyölupa puiden kaatamista suunnitelmallista metsänkäsittelyä varten voitaisiin edelleen myöntää kymmeneksi vuodeksi.

78 §. Aloittamisoikeus. Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:ää. Voimassa olevan lainsäädännön mukainen mahdollisuus aloittaa rakennustyö tai muu toimenpide luvan lainvoimaisuutta odottamatta on ollut yleisesti käytetty keino rakentamisen jouduttamiseksi. Lupaviranomainen voisi tietyin edellytyksin antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin päätös on saanut lainvoiman. Aloittamisluvan myöntäminen edellyttäisi perusteltua syytä sekä sitä, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Lähtökohdana olisi, että aloittamisoikeudesta päätettäisiin varsinaisen lupa- tai muun päätöksen yhteydessä. Muutoksenhakutuomioistuin voisi kumota aloittamisoikeutta koskevan määräyksen tai muuttaa sitä. Hallinto-oikeuden yksinomaan täytäntöönpanoa koskevasta päätöksestä saisi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain pääasian yhteydessä. Aloittamisoikeus voitaisiin myöntää 1 momentissa säädetyin edellytyksin myös valitusajan kuluessa tai 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä erikseen tehdystä hakemuksesta. Päätöksen tekemiselle asetettaisiin 30 päivän määräaika valitusajan päättymisestä. Päätöksen antamiseen sovellettaisiin, mitä lain

70 §:ssä säädetään lupapäätöksen antamisesta. Myönnetystä aloittamisoikeudesta tulisi myös ilmoittaa välittömästi hallinto-oikeudelle sekä muutosta hakeneille. Se, joka on valittanut pääasiasta, voisi hallinto-oikeudessa vaatia aloittamislupaa koskevaa ratkaisua muutettavaksi tai kumottavaksi ilman, että hänen olisi erikseen valitettava siitä. Hakijalta edellytettäisiin vakuuden asettamista kuten nykyäänkin. Vakuuden asettamisesta vapautettuja olisivat valtio, kunta, kuntayhtymä ja seurakunta.

79 §. Lupa- ja valvontamaksu. Pykälä pohjautuisi maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:ään. Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja olisi velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä takassa. Jos viranomaisen toimenpide jäisi kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu olisi hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Kuntien rakennusvalvontatoimi kattaa verrattain hyvin hallintokustannukset.

Huomioon ottaen se, että rakennusvalvontaan liittyy myös kunnassa tarvittava rakentamisen ohjaus ja neuvonta, taksan mukaisten maksuperusteiden olisi jatkossakin säilyttävä kohtuullisina. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvan hakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voitaisiin periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuvat kulut. Korotetulla maksulla ei edelleenkään olisi rangaistuksen luonne. Sen sijaan kunnan olisi voitava täysimääräisesti saada hallintokustannukset perityiksi, kun toimet johtuisivat yksityisen moitittavasta käyttäytymisestä. Korotuksen tulisi siten vastata aiheutettua työmäärää ja tästä johtuvaa muun työn ruuhkaantumista. Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään.

80 §. Rakentamiseen liittyvä tilastointi. Rakentamiseen liittyvästä tilastoinnista säädettäisiin voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslain 147 §:ää vastaavasti.

81 §. Eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain soveltaminen. Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 148 §:ää. Pykälässä säädettäisiin rakentamislupaa, rakennuksen purkamislupaa tai maisematyölupaa koskevan lupahakemuksen käsittelyyn sovellettavista säännöksistä tilanteessa, jossa hakemuksen käsittelyyn sovellettaisiin eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annettua lakia. Jos lupahakemuksen käsittelyyn sovellettaisiin mainittua lakia, sovellettaisiin siihen tämän lain 70 §:n säännösten sijaan eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain 14 ja 15 §:ää. Muilta osin hakemukseen sovellettaisiin rakentamislakia.

7 luku **Kelpoisuusvaatimukset**

82 §. Suunnittelutehtävän vaativuusluokat. Suunnittelutehtävien vaativuusluokitus uudistettiin osana suunnittelua ja suunnittelijoita koskevaa laajempaa säännösmuutosta vuonna 2014 (41/2014). Ennen lainmuutosta suunnittelutehtävien vaativuusluokituksista säädettiin asetustasolla (Suomen rakentamismääräyskokoelman osa A2 määräykset ja ohjeet 2002). Vaativuus oli jaettu neljään tasoon: AA (erityisvaatimus); A (perusvaatimus); B (tavanomainen); C (vähäinen). Uudistuksessa omaksuttiin kolmen vaativuusluokan, vaativa, tavanomainen ja vähäinen, lisäksi neljäntenä vaativuusluokkana poikkeuksellisen vaativa taso. Lainmuutoksella haluttiin korjata tilannetta, joka oli johtanut erittäin vaativaan (AA) tasoon luokiteltujen tehtävien inflaatioon. Poikkeuksellisen vaativiksi suunnittelutehtäviksi on lainmuutoksen jälkeen luokiteltu tehtävät esimerkiksi silloin, kun rakennuksen arkkitehtoniset, toiminnalliset tai tekniset vaatimukset ovat poikkeuksellisen vaativat, suunnittelukohteen sijainti asettaa erityisiä vaati-

muksia tai suunnittelutehtävän ratkaisu edellyttää erittäin vaativien laskenta- ja mitoitusmenetelmien soveltamista. Poikkeuksellisen vaativia suunnittelutehtäviä voisivat olla esimerkiksi radan päälle rakennettava kansi, jolle sijoitetaan urheilukeskus tai sairaala.

Korjaus- ja muutostyössä suunnittelutehtävä on poikkeuksellisen vaativa, jos korjaus- ja muutostyön arkkitehtoniset, tekniset tai toiminnalliset vaatimukset ovat poikkeuksellisen korkeat tai rakennuksen arvokkaasta ympäristöstä tai rakennuksen käyttötarkoituksesta tai ominaisuudesta aiheutuu suunnittelulle poikkeuksellisia vaatimuksia. Esimerkkinä poikkeuksellisen vaativasta korjausrakentamisen suunnittelutehtävästä voisi olla vaikkapa eduskuntatalon peruskorjaus. Siirtymäsäännöksellä mahdollistettiin tietyin rajoituksin ammatinharjoittamisen jatkaminen erittäin vaativiin tehtäviin rinnastuvissa poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä ilman, että erittäin vaativiin tehtäviin aiemmin kelpuutettu suunnittelija joutui täydentämään koulutustansa.

Suunnittelutehtävien vaativuusluokittelu muodostaa perustan suunnittelijan pätevyyden ja kelpoisuuden arvioinnille. Pätevyydellä tarkoitetaan yleistä ominaisuutta, joka sisältää tietyn koulutus- ja kokemustason. Kelpoisuudella tarkoitetaan sitä, onko tietyn pätevyystason omaava henkilö kelpoinen toimimaan suunnittelijana kyseisessä rakentamishankkeessa. Tehtävissä jo toimivilla ja niihin koulututtavilla on oltava luottamusta siihen, ettei vaativuusluokittelua muuteta liian tiuhaan. Nykyinen neliportainen luokittelu on saatu vakiinnutettua. Säättöä on kuitenkin tarvittu vaativan tehtäväluokan osalta. Suuri osa suunnittelutehtävistä sijoittuu vaativan kategoriaan. Kynnys poikkeuksellisen vaativaan tasoon on korkea. Tilanteen helpottamiseksi on vaativan kategorian sisälle muodostettu rakennusvalvontaviranomaisten yhtenäisissä käytänteissä vaativaplius-taso, jossa vaadittavaa kokemusta on täsmennetty verrattuna ympäristöministeriön antamaan ohjeeseen rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta (YM2/601/2015). Vaativaplius-kategorialla vältetään tilanteesta, jossa poikkeuksellisen vaativan tason tehtävien ala lähtisi kasvamaan ja osa kokeneista suunnittelijoista karsiutuisi pois puuttuvan koulustaustansa takia. Vakiintunut ”väliluokka” ehdotetaan tässä yhteydessä lisättäväksi lakiin niin, että luokkia olisi jatkossa viisi: poikkeuksellisen vaativa, erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen ja vähäinen.

Hiilineutraalisuus ja rakennusmateriaalien hiilijalanjäljen laskenta ovat rakentamisessa yhä keskeisempi kysymys. Myös rakentamisessa käytettävien materiaalien kierrätykseen kiinnitetään aiempaa enemmän huomiota. Nämä ilmastonmuutoksen hillintään liittyvät, rakentamisen elinkaareen liittyvät vaatimukset saattavat rakentamishankkeen luonteesta riippuen vaikuttaa olennaisesti suunnittelussa edellytettävään vaativuustasoon. Pykälään on lisätty tätä koskeva maininta.

83 §. Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset. Suunnittelijoiden pätevyyden ja kelpoisuuden arvioinnissa on Suomessa siirrytty yksityiskohtaiseen sääntelyyn. Suunnittelutehtävien vaativuusluokkia on nykyään neljä. Vaadittava kelpoisuus määräytyy suunnittelijan riittävästä koulutuksesta ja kokemuksesta suhteessa suunnittelutehtävän vaativuuteen. Kelpoisuusvaatimusten perusteella rakennusvalvontaviranomainen arvioi suunnittelijan kelpoisuuden kuhunkin suunnittelutehtävään. Suunnittelijoiden kelpoisuudesta on annettu ympäristöministeriön ohje, joka täsmentää ja tarkentaa laissa määriteltyjä kelpoisuusvaatimuksia. Käytännössä ohjeella on suuri merkitys. Ohjeen yksityiskohtaisia taulukoita käytetään hyväksi myös eri oppilaitosten opintovaatimuksia suunniteltaessa. Myös henkilöpätevyyspalvelua markkinoilla tarjoava, rakennus- ja kiinteistöalan järjestöjen omistama FISE Oy (Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpätevydet FISE Oy) tukeutuu pätevyysluokittelussaan pitkälti ympäristöministeriön ohjeeseen.

Varsinaista objektiivista ja tutkimuksellista tietoa ei ole siltä osin, onko suunnittelutehtävien vaativuusluokittelulla sekä suunnittelijoiden pätevyyttä ja kelpoisuutta koskevalla yksityiskohteisella sääntelyllä pystytty suunnittelun laatutasoa kohottamaan. Yleisen elämäkokemuksen

perusteella näin pitäisi olla. Tuntumaa sen sijaan on siitä, että rakennusvalvontaviranomaisten tulkinnat suunnittelutehtävien vaativuustasoista jonkin verran vaihtelevat. Periaatteessa vaihtelu on ymmärrettävää ja hyväksyttävääkin, koska vaativuustaso voi selkeästi olla korkeampi riippuen ympäristöstä ja rakennuspaikasta.

Suomessa omaksuttu järjestelmä, jossa rakennusvalvontaviranomainen jokaisen luvanvaraisen hankkeen yhteydessä ottaa kantaa suunnittelijoiden kelpoisuuteen, poikkeaa valtavirrasta. Niissä Euroopan maissa, joissa ylipäättänsä laissa asetetaan suunnittelijoille pätevyysvaatimuksia, osoittaa suunnittelija kelpoisuutensa hankkimallaan sertifikaatilla tai vastaavalla. Sertifikaatit hankitaan rakennusalan toimijoilta, kuten arkkitehtien tai insinöörien kamareilta, tai yksityisiltä sertifiointiorganisaatioilta. Menetelmän etuna on, ettei lupaviranomaisen tarvitse erikseen tutkia hankkeen eri suunnittelijoiden kelpoisuuden edellytyksiä. Riittää, kun suunnittelija pystyy esittämään tarvittavan sertifikaatin, jotka ovat tavallisesti kenen tahansa saatavilla julkisina luetteloina.

Hallinnollista taakkaa vähentäisi, jos myös Suomessa luovuttaisiin jokaisen luvanvaraisen hankkeen yhteydessä tehtävästä viranomaisarviosta koskien suunnittelijan pätevyyttä ja kelpoisuutta. Suunnittelija osoittaisi pätevyytensä tätä tarkoitusta varten pyytämällä todistuksella. Käytännössä jo nyt osa suunnittelijoista toimii näin ja esittää viranomaiselle FISE Oy:n myöntämän pätevyystodistuksen. FISE Oy:n myöntämä todistus on voimassa määräajan, jonka jälkeen se pitää uusia. Uusimisen yhteydessä selvitetään, että suunnittelija on riittävästi perehtynyt säädosmuutoksiin sekä harjoittanut käytännössä suunnittelutyötä. FISE Oy toimii markkinapohjaisesti. Markkinoiden tulee olla avoimia myös muille vastaaville toimijoille. Tätä varten tarvitaan säännöksiä siltä osin, millaisia vaatimuksia pitäisi todistuksia antaville organisaatioille asettaa ja miten niiden toimintaa voidaan valvoa.

Nykyään suunnittelijalta vaaditaan kokemusta vaativissa ja tavanomaisissa suunnittelutehtävissä. Pykälän mukaan kokemusta vaadittaisiin ainoastaan vaativissa, erittäin vaativissa ja poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä. Tavanomaisissa tehtävissä riittäisi esimerkiksi arkkitehdin, rakennusarkkitehdin, rakennuspuolen diplomi-insinöörin, rakennusinsinöörin tai rakennusmestarin tutkinto, mutta ei pintakäsittelyinsinöörin tai sisustusarkkitehdin tutkinto. Vähäisissä tehtävissä puolestaan riittäisi osaaminen, tutkintoa ei vaadittaisi. Tarkemmat kelpoisuutta koskevat säännökset olisivat erillislainsäädännössä.

Suunnittelijoille asetettavat kelpoisuusvaatimukset ovat keskeinen keino edistettäessä rakentamisen hyvää laatua. Lukuisien kotimaisten ja ulkomaisten tutkimusten mukaan vähintään kolmasosa⁹⁰ kaikista rakentamisen virheitä johtuu puutteellisesta suunnittelusta.

Suunnittelu on jo pitkään perustunut sähköisiin ja automatisoituihin työvälineisiin. Myös tietomallit yleistyvät vauhdilla. Markkinoilta on jo saatavilla ohjelmia, joiden avulla voi koneluettavasti tarkastaa suunnitelmista niiden yhteensopivuutta rakentamisen teknisten määräysten kanssa. Suunnitteluohjelmien kehittyminen ei kuitenkaan tarkoita, ettei suunnittelussa tarvittaisi inhimillistä ymmärrystä ja työpanosta. Kehittyneiden ohjelmien ja tietomallien (BIM, Building Information Modeling) käyttö edellyttää pikemminkin aiempaa suurempaa ammatillista osaamista.

⁹⁰ Bakri & Mydin: General Building Defects: Causes, Symptoms and Remedial Work. 2014. – Josephson, Per-Erik: Causes of Defects in Construction – a study of seven Building projects in Sweden. 1998.

Lähtökohta, jonka mukaan suunnittelijoiden on oltava luonnollisia henkilöitä, on ehdotuksessa säilytetty. BIM ja robotiikka eivät poista fyysisen suunnittelijan tarvetta. Vaatimuksella luonnollisesta henkilöstä torjutaan myös se vaihtoehto, jossa vastuullisena suunnittelijana toimisi pelkästään suunnittelutoimisto. On aivan oleellista tietää, kuka todellisuudessa toimii suunnittelijana ja mikä hänen osaamisensa ja kokemuksensa on.

Nykyaikaisen rakennuksen suunnittelu on eriytynyttä. Rakennussuunnittelun (arkkitehtisuunnittelu) lisäksi tarvitaan hankkeesta riippuen vaihteleva määrä eri alojen erityissuunnittelijoita. Laissa ei ole kuitenkaan syytä lähteä määrittelemään niitä kaikkia erityisaloja, joita rakennuksen suunnittelussa tarvitaan ja näissä erityisaloissa vaadittavia ominaisuuksia. Tältä osin määrittely tapahtuu luontevasti asetustasolla.

Paitsi eri aloihin erikoistuneita erityissuunnittelijoita ja rakennussuunnittelijaa tarvitaan suunnittelun kokonaisuutta koordinoivaa pääsuunnittelijaa. Pääsuunnittelijan nimike omaksuttiin maankäyttö- ja rakennuslakiin ja tavoitteeksi asetettiin nostaa uudelleen esiin tarve asettaa rakentamishankkeeseen suunnittelun kaikinpuolisesta laadusta vastaava luonnollinen henkilö. Vaikka pääsuunnittelija-termiä on kritisoitu ja sitä on pidetty osittain harhaanjohtavana, on siitä muodostunut maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana vakiintunut ja yleisesti hyväksytty instituutio. Alalla ei myöskään enää esiinny suuremmin epäselvyyttä siitä, ettei pääsuunnittelija varsinaisesti suunnittele, vaan tehtävänä on johtaa ja yhteensovittaa suunnittelun kokonaisuutta. Usein hankkeen pääsuunnittelija voi toimia myös rakennussuunnittelijana tai erityissuunnittelijan tehtävissä.

Suunnittelijoille asetettavat kelpoisuusvaatimukset porrastuisivat noudattaen pääosin suunnittelutehtävien vaativuusluokittelua. Kelpoisuusvaatimukset noudattaisivat vuoden 2014 uudistusta lukuun ottamatta kokemusta koskevaa vaatimusta. Aiempaa kokemusta edellytettäisiin jatkossa vain vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä. Tavanomaisissa tehtävissä koulutukseksi riittäisi esimerkiksi arkkitehdin, rakennusarkkitehdin, rakennuspuolen diplomi-insinöörin, rakennusinsinöörin tai rakennusmestarin tutkinto, mutta ei pintakäsittelyinsinöörin tai sisustusarkkitehdin tutkinto.

Sääntelystä poistettaisiin ehdoton edellytys, jonka mukaan pääsuunnittelijan on täytettävä vähintään samat rakennus- tai erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset kuin kyseisen rakentamishankkeen vaativimmassa suunnittelutehtävässä. Pääsuunnittelijalta vaadittaisiin kuitenkin kulloisenkin tehtävän edellyttämää suunnittelualan koulutusta ja kokemusta, mutta tason määrittelyyn jäisi joustoa. Olennaista on, että pääsuunnittelijalla, joka ei tässä tehtävässä ole varsinaisesti suunnittelija, on asiantuntemusta ja ammattitaitoa johtaa suunnitelmien yhteensovittamista. Harvinaista ei ole, että sama henkilö toimii hankkeessa paitsi pääsuunnittelijana myös rakennussuunnittelijana. Hyvin teknisluonteisissa hankkeissa voi lopputuloksen onnistumisen kannalta olla eduksi, että erityissuunnittelija nimetään pääsuunnittelijaksi. Esimerkiksi maanalaisten hankkeet voivat pääsuunnittelutehtävien osalta soveltua hankkeessa olevalle erityissuunnittelijalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutokseen (41/2014) sisältyi siirtymäsäännös, jonka mukaan aiemmin kelpoisina pidettyjen henkilöiden katsottiin edelleen täyttävän tehtävän vaatimat edellytykset. Siirtymäsäännös pidettäisiin edelleen voimassa. Siirtymäsäännös mahdollistaisi yksittäistapauksittain ilman ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneen, mutta muutoin kokeneen suunnittelijan kelpuuttamisen poikkeuksellisen vaativiin tehtäviin. Ilmastaselvityksen laatiminen olisi osa suunnittelutehtävää eikä sitä varten säädettäisi erikseen edellytyksiä.

84 §. *Suunnittelijoiden ja päävastuullisen toteuttajan ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle.* Ennen vuoden 2014 uudistusta (41/2014) suunnittelijoiden ilmoittamisesta sisältyi

määräyksiä ja ohjeita ympäristöministeriön asetukseen vuodelta 2002 (RakMk A2 Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat). Niistä tärkeimmät siirrettiin lain puolelle. Lisäksi säädettiin valtuutus antaa ympäristöministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä ilmoituksen sisällöstä. Asetusta ei ole annettu.

Vuoden 2014 uudistus ei merkinnyt asiallisia muutoksia aiempaan. Kaikilta ilmoitettavilta suunnittelijoilta vaadittaisiin edelleen ilmoituksen yhteydessä suostumus tehtävään. Viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä on rakentamishankkeeseen ryhtyvän tullut ilmoittaa, kenet hän on valinnut pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi. Erityissuunnittelijoiden osalta ilmoitus on säännösten mukaan tehtävä ennen erityissuunnitelman toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle.

Erityissuunnittelun rooli rakentamisessa on kasvanut. Nykyaikainen rakennus tarvitsee paljon talotekniikkaa, jotta kaikki rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset täyttyvät. Rakennusmateriaalien elinkaari- ja hiilijalanjäljenlaskennan tullessa asteittain pakolliseksi tarvitaan siihen erikoistuneita suunnittelijoita. Monilla teknisillä yksityiskohdilla on vaikutusta myös perinteiseen rakennussuunnitteluun. Erityissuunnittelijoiden mukaantulo vasta siinä vaiheessa, kun rakennussuunnittelun perusratkaisut on jo tehty, on usein liian myöhäinen vaihe. Monissa kunnissa rakennusvalvontaviranomaiset suosittelevat, että ainakin tärkeimmät erityissuunnittelijat ilmoitetaan myös viranomaiselle samassa yhteydessä kuin rakennussuunnittelija. Korjausrakentamisessa on usein tarpeen kytkeä hankkeeseen mukaan jo varhaisessa vaiheessa rakennushistorian osaamista.

Rakentamisen tekninen kehitys huomioon ottaen on perusteltua aikaistaa erityissuunnittelijoita koskevaa ilmoittamisvelvollisuutta. Koska rakentamishankkeet ovat luonteeltaan erilaisia ei ole kuitenkaan syytä säätää kaikkia erityissuunnittelijoita koskevaa yleistä, nykyisestä aikaistettua ilmoittamista. Velvoite koskisi hankkeen arvioimisen kannalta olennaisia erityissuunnittelijoita. Viime kädessä lupaviranomainen arvioi, minkä erityisalan suunnittelijat tulisi ilmoittaa viimeistään rakentamislupahakemuksen yhteydessä. Viranomaisten ennakko-ohjauksessa on luontevaa ottaa asia esiin ja sopia yhdessä hankkeeseen ryhtyvän kanssa, miten eri osapuolten kannalta hankkeessa on syytä toimia.

Ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle tehtäisiin rakentamislupahakemuksen jättämisen yhteydessä. Jos luvan hakija pyytäisi sijoittamisluvan ratkaisemista erikseen omalla päätöksellä, olisi ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle tehtävä sijoittamislupavaiheessa.

Suunnittelijan vaihtuminen kesken rakentamishankkeen voi johtua monista eri tekijöistä. Toisinaan viranomainen saattaa sitä ehdottaa. Yleensä kuitenkin vaihtuminen johtuu hankkeessa mukana olevien eri tahojen ratkaisuihin. Suunnittelijan, oli sitten kysymys pääsuunnittelijasta tai muista suunnittelijoista, vaihtumisesta kesken rakentamishankkeen tulisi rakentamishankkeeseen ryhtyvän ilmoittaa kirjallisesti. Ilmoituksen tekeminen on välttämätöntä, jotta viranomainen tietää kaikki ne hankkeessa mukana olevat suunnittelijat, joiden kanssa viranomaisen on tarpeen olla tekemisissä. Tieto on merkittävä myös vastuukysymyksiä ratkaistaessa.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voisi halutessaan nimetä rakentamishankkeeseen päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullinen toteuttaja nimettäisiin, olisi rakentamishankkeeseen ryhtyvän toimittava samalla tavalla kuin suunnittelijoiden kanssa ja ilmoitettava, kuka henkilö tai mikä taho, kuten esimerkiksi yhtiö, päävastuullisena toteuttajana toimisi. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä ei välttämättä ole nimennyt päävastuullista toteuttajaa vielä siinä vaiheessa, kun rakentamislupahakemus jätetään rakennusvalvontaviranomaiselle. Päävastuullista toteuttajaa ei tarvitsisi siksi ilmoittaa vielä rakentamislupahakemuksen jättämisen yhteydessä, vaan ilmoittaminen voisi tapahtua myöhemmin. Koska päävastuullinen toteuttaja voisi vaihtua vaihteittain,

olisi päävastuullisen toteuttajan vaihdoksista niin ikään ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle. Koska kelpoisuus- ja pätevyysvaatimukset eivät koskisi päävastuullista toteuttajaa, rakennusvalvontaviranomaisen tehtäväksi jäisi käytännössä rekisteröidä ilmoitus.

Nykyiseen tapaan säännös sisältää valtuutuksen, jonka perusteella ympäristöministeriö voi antaa tarkempia säännöksiä ilmoituksen sisällöstä.

85 §. Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen. Ennen maankäyttö- ja rakennuslakia lainsäädäntö sisälsi vain yleisluontoisen säännöksen suunnitelman laatijan pätevyydestä. Pätevyyttä koskeva sääntely ulotettiin rakennusasetukseen rakennuslain niin sanotun ensimmäisen osauudistuksen yhteydessä vuonna 1989/557. Rakennusasetukseen lisätyn 147 b §:n mukaan rakennus- ja erityissuunnitelman laatijalla tuli olla suunnittelutehtävän laadun ja vaativuuden edellyttämä riittävä koulutus ja kokemus kyseisen suunnittelualan tehtävissä. Yksinkertaisen rakennuksen suunnittelijana voi toimia myös henkilö, joka ei täyttänyt edellä mainittua pätevyyttä, mutta jolla katsottiin olevan riittävät edellytykset suunnittelutehtävän suorittamiseen (930/1989). Mitään säännöksiä siltä osin, miten suunnittelijan pätevyys tuli arvioida, ei ollut.

Myöskään maankäyttö- ja rakennuslakiin ei alun perin tullut säännöstä suunnittelijan kelpoisuuden arvioinnista. Säännökset tältä osin sisällytettiin rakennuksen suunnittelijoista ja suunnitelmista vuonna 2002 annetun ympäristöministeriön asetuksen 2 ja 4 lukuihin (RakMk A2).

Vuoden 2014 uudistuksessa kelpoisuuden arviointia koskeva sääntely nostettiin lain puolelle (41/2014). Verrattuna ympäristöministeriön asetukseen ei varsinaisia asiallisia muutoksia tehty. Koska Suomessa ei ole pakollista keskitettyä suunnittelijoiden ja työnjohtajien sertifiointia, arvioidaan kelpoisuus hankekohtaisesti ja paikallisesti. Suunnittelijan kelpoisuutta arvioitaessa on voitu myös ottaa huomioon asianomaisen suunnittelualaa koskevan pätevyudentoteamisyhteisön antama todistus (esimerkiksi FISE Oy).

Vallitsevaa olotilaa ei ehdoteta muutettavaksi. Rakennusvalvontaviranomainen toteaisi sille ilmoitetun suunnittelijan mukaisen kelpoisuuden kulloiseenkin tehtävään. Tavanomaisissa, vaativissa, erittäin vaativissa ja poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä kelpoisuuden toteaminen pohjautuisi ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamaan todistukseen. Kelpoisuuden arviointi on lupa-asian näkökulmasta liitännäinen, jolloin kelpoisuudesta päättää sama taho, jolle kyseessä olevasta lupa-asiastakin päättäminen kuuluu. Valtaosa lupapäätöksistä on kunnan hallintosäännön perusteella delegoitu viranhaltijatasolle. Tällöin suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen kuuluu myös viranhaltijalle. Jos luvasta päättämistä ei ole delegoitu, niin kelpoisuudesta päättää osana lupapäätöstä lautakunta tai lautakunnan jaosto.

Rakennusvalvontaviranomainen ei enää arvioisi sille ilmoitetun suunnittelijan kelpoisuutta tehtävään kaikissa rakentamishankkeissa maankäyttö- ja rakennuslain 120 f §:n kaltaisella tavalla, vaan ainoastaan toteaisi, että ilmoitetulla suunnittelijalla olisi ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antaman todistuksen mukaisesti vaadittu pätevyys tehtävään, kun kysymys on tavanomaisesta, vaativasta, erittäin vaativasta tai poikkeuksellisen vaativasta suunnittelutehtävästä. Suunnittelutehtävän ollessa vähäinen riittäisi todistus vaaditun koulutuksen suorittamisesta eikä todistusta ympäristöministeriön valtuuttamalta toimijalta tarvittaisi. Perustellusta syystä tapahtuva kelpoisuuden arviointi koskisi kaiken tasoissa rakennushankkeissa sitä, onko ilmoitetulla suunnittelijalla tosiasiallisia voimavaroja tehtävän suorittamiseen. Tällä tarkoitettaisiin sitä, olisiko suunnittelijalla mahdollisuuksia selviytyä tehtävästä. Arvioinnissa voitaisiin esimerkiksi ottaa huomioon, kuinka monta muuta kohdetta hänellä on yhtä aikaa suunniteltavanaan tai rakennusvalvontaviranomaisen kokemukset henkilön aikaisemmasta toiminnasta. Tällä pyrittäisiin karsimaan tilanteita, joissa suunnittelija olisi nimetty lukuisiin hankkeisiin, joita toiset henkilöt tosiasiaassa suunnittelisivat. Todistusmenettely helpottaisi voimavarojen arviointia,

koska rakennusvalvonta voisi tarvittaessa tarkistaa suunnittelijan vireillä olevat hankkeet todistuksen antajalta. Toinen tärkeä syy kelpaamattomuudelle olisi, että henkilö olisi aikaisemmissa suunnittelutehtävissään osoittanut edeltävän kahden vuoden aikana kykenemättömyytensä samanlaiseen tehtävään. Syitä voi olla useita, kuten esimerkiksi sellaiset puutteet osaamisessa ja kyvyissä vastata velvoitteista, että se on johtanut suunnittelijan vaihtamiseen taikka todennettu piittaamattomuus turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien säännösten noudattamisesta. Silloin, kun kysymyksessä olisi vaativa, erittäin vaativa tai poikkeuksellisen vaativa suunnittelu-tehtävä, rakennusvalvontaviranomainen ottaisi arvioinnissa huomioon myöskin kyseiseen yksittäistapaukseen liittyvät hankkeen erityispiirteet, kuten esimerkiksi haastavasta rakennuspaikasta tai kulttuuriympäristöön soveltuvuudesta johtuvat seikat.

Rakennusvalvontaviranomaisen olisi tehtävä pyydettyä päätös suunnittelijan kelpoisuudesta toimia suunnittelutehtävässä.

86 §. Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat. Pykälä vastaisi asiasisällöltään maankäyttö- ja rakennuslain 122 b §:ää sillä muutoksella, että käytännössä vakiintunut väliluokka kirjattaisiin lakiin. Rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokkia olisi viisi: poikkeuksellisen vaativa, erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen ja vähäinen. Jako vaativuusluokkiin perustuisi rakennuksen ja tilojen käyttötarkoitukseen, rakennussuojeluun, rakennuksen kokoon, rakennusfysikaalisiin ja terveydellisiin ominaisuuksiin, kuormitukseen ja palokuormiin, suunnittelumenetelmiin, kantavien rakenteiden vaativuuteen, ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuviin vaatimuksiin sekä rakentamisolosuhteissa ja työsuorituksessa käytettäviin menetelmiin. Uutta olisi vaatimus toteutuksen hiilineutraalisuuteen. Huomioon olisi otettava muun ohella kiertotalouteen liittyvät näkökohdat. Jos jokin edellä mainituista vaatimuksista tai ominaisuuksista olisi poikkeuksellinen, voisi työnjohtotehtävän vaativuusluokka olla poikkeuksellisen vaativa. Poikkeuksellisen vaativa rakennustyön johtotehtävä olisi kysymyksessä esimerkiksi silloin, kun rakennettaisiin radan päälle kansi, jolle sijoitettaisiin urheilukeskus tai sairaala. Korjausrakentamisessa poikkeuksellisen vaativa johtotehtävä voisi olla esimerkiksi eduskuntatalon peruskorjaus. Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä vaativuusluokan määrittämisestä.

87 §. Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset. Säännös vastaisi pitkälti nykyisiä maankäyttö- ja rakennuslain 122 c §:n mukaisia kelpoisuusvaatimuksia. Käytännössä muodostunut väliluokka vaativa-plus kirjattaisiin lakiin. Poikkeuksellisen vaativassa työnjohtotehtävässä edellytettäisiin koulutuksen lisäksi vähintään neljän vuoden kokemusta vaativista työnjohtotehtävistä. Erittäin vaativassa työnjohtotehtävässä edellytettäisiin vähintään kahden vuoden kokemusta vaativista johtotehtävistä toimimisesta niin, että on itse ollut vastuullinen eikä ainoastaan osallistunut tehtävään. Vaativassa johtotehtävässä edellytettäisiin koulutuksen lisäksi vähintään neljän vuoden kokemusta työnjohtotehtävistä ja tästä kokemuksesta vähintään kaksi vuotta olisi oltava valmistumisen jälkeistä kokemusta. Vaativan erityisalan työnjohtotehtävän muutoin osoitetuilla tiedoilla tarkoitettaisiin talotekniikan erikoisammattitutkintoja taikka aiempia LVI-työtekniikkoja vastaavia tutkintoja.

Hallituksen esityksen HE 147/2013 vp sivun 31 mukaan vaativassa työnjohtotehtävässä kysymykseen voisi tulla pykälässä lueteltujen tutkintojen lisäksi myös aiempi teknillisessä oppilaitoksessa suoritettu rakennusmestarin tutkinto. Tavanomaisessa työnjohtotehtävässä vastaavien tietojen osoitukseksi voitaisiin katsoa esimerkiksi kyseiseen tehtävään soveltuvan erikoisammattitutkinnon suorittaminen. Vähäisessä työnjohtotehtävässä voisi toimia henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset. Nämä perustelut olisivat edelleen ajankohtaisia. Tulevaisuudessa olennaista olisi, että vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla olisi johtotehtävän edellyttämä kou-

lutus. Pykälän mukaan käytännön kokemusta vaadittaisiin ainoastaan vaativissa, erittäin vaativissa ja poikkeuksellisen vaativissa työnjohtotehtävistä. Tavanomaisissa tehtävissä riittäisi esimerkiksi arkkitehdin, rakennusarkkitehdin, rakennuspuolen diplomi-insinöörin, rakennusinsinöörin tai rakennusmestarin tutkinto, mutta ei pintakäsittelyinsinöörin tai sisustusarkkitehdin tutkinto. Vastaavalta työnjohtajalta ja erityisalan työnjohtajalta ei edellytettäisi suunnittelutehtävän edellyttämää koulutusta ja kokemusta. Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan olisi pyydettävä todistus ympäristöministeriön valtuuttamalta toimijalta voidakseen osoittaa pätevyytensä.

88 §. *Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle.* Maankäyttö- ja rakennuslain 122 d §:n mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta vastaavan työnjohtajan hyväksymistä. Rakennusvalvonta ei enää tulevaisuudessa hyväksyisi vastaavia työnjohtajia eikä erityisalan työnjohtajia. Sen sijaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi kirjallisesti ilmoitettava, kenet tehtävään on valittu. Rakennusvalvontaviranomainen ainoastaan varmistaisi, että työnjohtajalla tai erityisalan työnjohtajalla olisi vaadittava todistus. Ilmoitukseen olisi liitettävä kyseisen henkilön suostumus nimeämisestä sekä sitoumus rakennustyön johtamiseen vastuuvollisena. Jos vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja vaihtuisi kesken rakentamishankkeen toteutuksen, olisi henkilövaihdoksesta ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Lisäksi pykälässä säädettäisiin asetuksenantovaltuus, jonka mukaan ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä ilmoituksen ja suostumuksen sisällöstä.

89 §. *Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden toteaminen.* Rakennusvalvontaviranomainen ei enää arvioisi kaikissa rakentamishankkeissa maankäyttö- ja rakennuslain 122 e §:n kaltaisella tavalla, täyttyykö vastaavan työnjohtaja ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuus, vaan ainoastaan toteaisi, että vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla olisi ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antaman todistuksen mukaisesti vaadittu pätevyys tehtävään. Perustellusta syystä tapahtuva kelpoisuuden arviointi koskisi kaiken tasoissa rakentamishankkeissa sitä, onko ilmoitetulla vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla tosiasiallisia mahdollisuuksia selviytyä tehtävästä. Arvioinnissa voitaisiin esimerkiksi ottaa huomioon, kuinka monta muuta kohdetta hänellä on yhtä aikaa johdettavanaan tai rakennusvalvontaviranomaisen kokemukset henkilön aikaisemmasta toiminnasta. Todistusmenettely helpottaisi voimavarojen arviointia, koska rakennusvalvonta voisi tarvittaessa tarkistaa työnjohtajan vireillä olevat hankkeet todistuksen antajalta. Toinen tärkeä syy kelpaamattomuudelle olisi, että henkilö olisi aikaisemmissa työnjohtotehtävissään osoittanut edeltävän kahden vuoden aikana kykenemättömyytensä samanlaiseen tehtävään. Syitä voi olla useita, kuten esimerkiksi sellaiset puutteet osaamisessa ja kyvyissä vastata velvoitteista, että se on johtanut työnjohtajan vaihtamiseen taikka todennettu piittaamattomuus turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien säännösten noudattamisesta.

Silloin, kun kysymyksessä olisi vaativa, erittäin vaativa tai poikkeuksellisen vaativa työnjohtotehtävä, rakennusvalvontaviranomainen ottaisi arvioinnissa huomioon myöskin kyseiseen yksittäistapaukseen liittyvät hankkeen erityispiirteet, kuten esimerkiksi haastavasta rakennuspai-kasta tai kulttuuriympäristöön soveltuvuudesta johtuvat seikat.

90 §. *Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen.* Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 122 f §:ää. Tehtävä alkaisi ilmoituksen jättämisestä rakennusvalvontaviranomaiselle ja päättyisi loppukatselmukseen. Ennen loppukatselmusta vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja voisi vapautua tehtävästä joko ilmoittamalla itse kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle, ettei enää toimi kyseisessä tehtävässä. Tällä olisi merkitystä vastuun suhteen. Toinen tilanne, jossa vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja

voisi vapautua tehtävästä, syntyisi, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä ilmoittaisi rakennusvalvontaviranomaiselle toisen henkilön hänen sijaansa.

Uutta sääntelyä olisi rakennusvalvontaviranomaiselle säädetty mahdollisuus edellyttää rakentamishankkeeseen ryhtyvää ilmoittamaan uuden vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työnjohtajan tilanteessa, jossa rakennusvalvontaviranomaiselle ilmoitettu henkilö ei olisi kelpoinen toimimaan tehtävässä.

8 luku **Vastuu**

91 §. *Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus.* Säännös vastaisi asiasisällöltään pääosin nykyistä maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:ä. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä olisi jatkossakin vastuussa siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan säännösten, määräysten ja myönnetyn luvan mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuun pitäminen ennallaan ei tarkoittaisi sitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä olisi jatkossa, kuten nykylainkin mukaan, hankkeen ainoa vastuullinen taho, sillä päävastuullinen toteuttaja olisi vastuussa rakennustyömaalla tapahtuvasta rakentamisesta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaisi toiminnallisesta suunnittelusta, oikeiden lähtötietojen toimittamisesta sekä siitä, että rakennetaan käyttötarkoitukseen sopiva rakennus. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu helpottaisi erityisesti niitä rakentamishankkeeseen ryhtyviä, jotka eivät tunne alaa, määräyksiä eivätkä ohjeita ja joihin voidaan ajatella kohdistuvan tällä hetkellä kohtuuttoman suuri vastuu riittävän osaamisen puuttuessa. Lisäksi rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus kohdistuisi kelpoisuusvaatimukset täyttävien suunnittelijoiden palkkaamiseen sekä sen varmistamiseen, että muutkin rakentamishankkeessa toimivat tahot ovat tehtäviensä tasalla. Muilla rakentamishankkeessa toimivilla tarkoitettaisiin niitä henkilöitä, joille tässä laissa on säädetty kelpoisuusvaatimuksia, kuten vastaavaa työnjohtajaa. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä pitäisi olla rakentamishankkeen vaativuuden kannalta tarvittavat edellytykset hankkeen toteuttamiseen. Hankkeen vaativuudesta säädettäisiin 101 §:ssä. Tarvittavia edellytyksiä rakentamishankkeen toteuttamiseksi olisivat jatkossakin muun muassa osaamiseen liittyvät resurssit. Myös riittävä aika niin suunnitteluun kuin toteutukseenkin kuuluu olennaisena tekijänä resurssiin.

Ennen rakennuslain niin sanottua ensimmäistä osauudistusta (557/1989) viranomaisen valvontatehtävä – ja sitä kautta vastuu – oli laajaa ja kaikenkattavaa. Osauudistuksessa viranomaisen valvonta- ja tarkastusvastuun rinnalle säädettiin rakennushankkeeseen ryhtyvälle vastuu huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta. Samalla viranomaisvalvonnan laajuus sovitettiin hankkeen laatuun ja laajuuteen sekä hakijan käytössä olevaan asiantuntemukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki kehitti näitä suhteutetun valvonnan periaatteita edelleen. Perusvastuu rakentamishankkeesta säädettiin hankkeeseen ryhtyvälle (MRL 119 §). Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen. Viranomaisen valvontatoimen lähtökohdaksi säädettiin yleinen etu (MRL 124 §). Suhteutetun valvonnan periaatteen mukaisesti viranomaiselle kuuluvan valvontatehtävän laajuus ja laatu määräytyvät rakennushankkeen vaativuuden, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemuksen ja ammattitaidon sekä muiden valvonnan tarpeeseen vaikuttavien seikkojen kautta.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvälle säädetty vastuu on lähtökohtana toisaalta luonnollinen mutta samalla kritiikille altis. Rakentamishankkeeseen ryhtyvien kirjo on suuri. Joukossa on kokeneita ammattirakennuttajia, jotka toteuttavat hankkeita päätyönään ja joilla on tukenaan

usein suuren organisaation tuki. Vastapainona ovat niin sanotut kertarakennuttajat ja tavalliset, luonnollisten henkilöiden omistamat asuinyhteisöt, joilla ei ole sen enempää rakennusalan koulutusta kuin kokemusta. Kaikista rakentamishankkeista asuinrakennuksia on lukumäärältään noin 85 prosenttia ja niistä pientaloja noin 75 prosenttia. Maallikkorakennuttajien hoitamien hankkeiden määrä on huomattava, varsinkin kun mukaan luetaan erilaiset korjaus- ja muutostyöt. Korjausrakentamisen volyymi on Suomessa jo suurempi kuin uudisrakentamisen. Uudisrakentamisessa yksittäisen pientalon ja lomarakennuksen rakentaminen on tyyppiesimerkki maallikkovetoisesta hankkeesta. Vaikka hankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuteen kuuluu, että hankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat, ei kokematon hankkeeseen ryhtyvä välttämättä miellä rooliansa, tai sitten esimerkiksi kustannusten minimoimiseksi tyytyy vähemmän osaaviin sopijakumppaneihin. Urakka- ja vastaavien sopimusten tekeminen vaatii myös ammattitaitoa, olkoonkin, että sopimuksissa usein käytetään vakioehtoja.

92 §. Pääsuunnittelija. Erityisen pääsuunnittelijan vaatimus oli maankäyttö- ja rakennuslaissa uutta verrattuna rakennuslakiin. Pääsuunnittelijalla tarkoitetaan rakennuksen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaavaa. Pääsuunnittelija on koordinaattori, eikä pääsuunnittelutehtävä itsessään ole suunnittelua sanan perinteisessä merkityksessä. Vaikka pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta, vastaa kulloisenkin suunnitelman laatinut suunnittelija kyseessä olevan suunnitelman sisällöstä. Pääsuunnittelija voi toimia pääsuunnittelutehtävän ohella samassa hankkeessa esimerkiksi rakennussuunnittelijana.

Pääsuunnittelijan rooli on vakiintunut viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. Pääsuunnittelijan tehtävät täsmentyvät asetustasolla. Sekä pääsuunnittelijan että vastaavan työnjohtajan tehtävistä säädetään valtioneuvoston asetuksella. Nykyinen asetus on annettu 12.3.2015.

Pääsuunnittelijan tehtävissä korostuvat paitsi vastuu siitä, että suunnitelma muodostaa toimivan kokonaisuuden ja täyttää sen laadulle asetettavat vaatimukset, myös vastuu suunnitelmien vaatimustenmukaisuudesta ja hyvästä rakennustavasta. Niin ikään pääsuunnittelijan vastuisiin kuuluisi vastuu eri suunnitelmien yhteensovittamisesta sekä sovitun aikataulun toteutumisen seurannasta. Suunnittelutyölle olisi varattava sen vaatima aika. Luonnollista on, ettei vastuu ulotu toisten laatimien suunnitelmien yksityiskohtiin. Pääsuunnittelijan tulee kuitenkin varmistua, että hankkeessa mukana olevat suunnittelijat ovat perillä suunnitelmille asetettavista vaatimuksista ja niitä myös noudattavat. Maininnalla hyvästä rakennustavasta halutaan muistuttaa siitä, että määräyksissä asetettava vaatimustaso kuvastaa kulloistakin vähimmäistasoa. Yhteistyö hankkeeseen ryhtyvän kanssa on keskeistä. Pääsuunnittelijalla säilyisi nykyinen velvollisuus huolehtia siitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista. Pääsuunnittelijalle säädettäisiin mahdollisuus avustaa rakentamishankkeeseen ryhtyvää rakennus- ja erityissuunnittelijoiden valinnassa. Tämä vastaisi RT-korttiin 103254 kirjattua käytäntöä pääsuunnittelun tehtävistä PS18.

Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä pääsuunnittelijan tehtävistä.

93 §. Rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijasta tuli säännös lakiin vuonna 2014 (41/2014). Aiemmin rakennussuunnittelijasta oli mainintoja ympäristöministeriön asetuksen (RakMK osa A2, 2002) selostuksissa ja ohjeissa.

Tavallista on, että hankkeen pääsuunnittelija toimii myös saman hankkeen rakennussuunnittelijana. Rakennussuunnittelijalle kuuluu lupamenettelyssä tarvittavien pääpiirustusten laatiminen. Jos hankkeessa on useita rakennussuunnittelijoita, on suunnittelijoista yksi syytä nimetä vastaavaksi rakennussuunnittelijaksi.

Rakennussuunnittelijalla on oltava käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot. Jos luottamusuhde rakennussuunnittelijan ja hankkeeseen ryhtyvän kanssa ei toimi, on rakennussuunnitteluun kuuluvia tehtäviä vaikea hoitaa. Jos rakennussuunnittelija vaihtuu projektin aikana, on vaihdoksesta viipymättä informoitava lupaviranomaista.

On tavallista, että rakennustyön aikana suunnitelmiin tulee muutoksia. Rakennussuunnittelijan on päivitettävä laatimiinsa suunnitelmiin tehdyt työnaikaiset muutokset, oli kysymyksessä suunnittelumalli tai tiedot koneluettavassa muodossa. Päävastuullisen toteuttajan on toimitettava tiedot työmaalla tapahtuneista muutoksista rakennussuunnittelijalle. Suunnitelmasta poikkeamisesta rakennustyön aikana säädetään erikseen. Pakollisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatiminen kuuluu rakennussuunnittelijan velvollisuuksiin oman suunnittelutehtävänsä kattamilta osin.

94 §. Erityissuunnittelija. Rakennussuunnittelijan lisäksi tarvitaan vähänkin suuremmissa hankkeissa yksi tai useampia erityissuunnittelijoita. Tyypillisiä erityissuunnittelijoita ovat rakenne-suunnittelija, lvi- tai talotekniikkasuunnittelija sekä kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiden suunnittelija. Geotekninen suunnittelu sekä maisemarakennussuunnittelu ovat omia erityisaloja. Paloteknistä suunnittelua ja akustista suunnittelua varten tarvitaan myös enenevässä määrin oman erityisalan osaajia. Historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden kohteiden korjaus- ja muutoshankkeissa on usein tarpeen turvautua rakennushistorian erityisasiantuntijoihin. Sähkösuunnittelusta säädetään yleisellä tasolla sähköturvallisuuslain (1135/2016) 6 §:ssä. Sähköturvallisuuden saavuttamiseksi ja häiriöiden välttämiseksi säädetään pykälässä, miten sähkölaitteet ja -laitteistot on suunniteltava, rakennettava, valmistettava ja korjattava sekä miten niitä on huollettava ja käytettävä. Lain lähtökohtana on, että sähkölaitteista ja -laitteistoista ei saa aiheuttaa henkeen, terveyteen tai omaisuuteen kohdistuvaa vaaraa. Sähkölaite tai -laitteisto ei myöskään saa aiheuttaa sähköisesti tai sähkömagneettisesti kohtuutonta häiriötä.

Erytyissuunnittelijan tehtävät ovat samankaltaisia kuin rakennussuunnittelijalle kuuluvat tehtävät, mutta tiettyyn spesifiin osaamisalueeseen keskittyvinä yleensä suppeampia. Hankkeesta riippuen erityissuunnittelu voi olla työmäärältänsä laajempikin kuin rakennussuunnittelu. Esimerkiksi maanalaisissa hankkeissa kalliotekninen suunnittelu voi olla koko projektin vaativin osa-alue. Erityissuunnittelu voi myös muodostaa niin laajan kokonaisuuden, että joku erityissuunnittelijoista on syytä nimetä kyseisen suunnittelun vastaavaksi erityissuunnittelijaksi. Tarvittaessa erityissuunnittelu voidaan rakentamishankkeen luonteesta ja ominaisuuksista riippuen vastuuttaa lukuisille saman osa-alueen suunnittelijoille, joilta vaadittava kelpoisuus voi myös olla eritasoista. Vastaavan erityissuunnittelijan olisi erityisesti huolehdittava, että erillistehtävinä laaditut suunnitelman osat muodostaisivat keskenään toimivan kokonaisuuden. Suunnittelun kannalta hyvän rakennustavan vaatimusten täyttyminen tarkoittaisi suunnitelman osuutta, ei toteutusta.

Erytyissuunnittelijan olisi päivitettävä laatimiinsa suunnitelmiin tehdyt työnaikaiset muutokset, oli kysymyksessä suunnittelumalli tai tiedot koneluettavassa muodossa. Päävastuullisen toteuttajan on toimitettava tiedot rakennuskohteen etenemisestä sekä työmaalla tapahtuneista muutoksista erityissuunnittelijalle. Suunnitelmasta poikkeamisesta rakennustyön aikana säädetään erikseen.

Ympäristöministeriön lukuisissa asetuksissa on tarkentavia määräyksiä eri alojen erityissuunnittelijoista ja heille kuuluvista tehtävistä. Esimerkiksi rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen (1047/2017) 13 ja 19 §:ssä on määrätty erityissuunnittelijalle yksityiskohtaisia suunnittelutehtäviä. Valtaosassa Suomen rakentamismääräyskokoelmaan kuuluvista asetuksista on yleisesti säädetty, kuinka pääsuunnittelijan, erityissuunnittelijan

ja rakennussuunnittelijan on tehtävänsä mukaisesti huolehdittava rakennuksen suunnittelussa kulloistenkin vaatimusten täyttämistä.

95 §. Päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuu. Maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna uutta sääntelyä olisi päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuu, joka pohjautuisi hallitusohjelmakirjaukseen, jonka mukaan: ”Rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle. Tämä pitää sisällään vastuun rakennusvirheistä ja niiden korjaamisesta”. Päävastaullinen toteuttaja kantaisi toteutusvastuun rakentamishankkeesta. Toteutusvastuulla tarkoitettaisiin rakennuskohteen toteuttamista suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Tarkoituksena olisi parantaa rakentamisen laatua ja ehkäistä muun muassa sisäilmaongelmia puuttamalla työmaalla tapahtuvaan toimintaan. Tähän voitaisiin hyödyntää esimerkiksi Rakennusteollisuuden lanseeraamaa laadunhallintasuunnitelmaa. Rakennusvalvontaviranomaisella olisi mahdollisuus edellyttää 111 §:n mukaista laadunvarmistusselvitystä. Vastuu koskisi nimenomaisesti rakennustyötä ja sen toteuttamista koskevia säännöksiä. Päävastaullinen toteuttaja ei vastaisi suunnitelmista, vaan vastuu niistä kuuluisi suunnittelijoille. Säännöksillä tarkoitettaisiin tässä laissa ja sen nojalla annettuja olennaisia teknisiä vaatimuksia. Suunnittelun osalta vastuu jakaantuisi pääsuunnittelijan ja jokaisen suunnittelijan kesken kyseisen suunnitelman olennaisten teknisten vaatimusten osalta nykyiseen tapaan. Sama koskisi vastaavaa työnjohtajaa ja erityisalan työnjohtajia.

Päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuu tarkoittaisi käytännössä koordinointi- ja yhteensovitusvastuuta työmaalla tapahtuvasta toiminnasta vastaavasti kuin pääsuunnittelijalla on vastuu suunnitelmien yhteensopivuudesta. Tämän lain mukainen toteutusvastuu vastaisi hengeltään ja luonteeltaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta sekä suunnittelijoihin ja työnjohtajiin kohdistettua vastuuta.

Päävastaullinen toteuttaja olisi taho, jolla olisi parhaat rakennustyön aikaiset edellytykset vaikuttaa laadukkaaseen lopputulokseen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voisi valita, nimeäkö työmaalle päävastaullisen toteuttajan, vai huolehtiiko tehtävistä itse. Päävastaullisen toteuttajan nimeäminen perustuisi käytännössä yksityisoikeudelliseen sopimukseen, jolloin vastuu suhteessa rakentamishankkeeseen ryhtyvään määräytyisi sopimuksen mukaisesti. Tällä lailla ei rajoitettaisi esimerkiksi vastuun laatua (virhevastuu, korjausvastuu, vahingonkorvausvastuu) taikka vastuuaikaa, vaan niistä voitaisiin sopia. Nimeämällä päävastaullisen toteuttajan rakentamishankkeeseen ryhtyvä kaventaisi huolehtimisvelvollisuuttaan päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuun verran.

Päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuulla ei ole tarkoitus rajoittaa eri urakkamuotojen käyttöä. Jos rakentamishanke toteutettaisiin esimerkiksi allianssimallilla, ei rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi pakko nimetä päävastaullista toteuttajaa. Osapuolet voisivat sopia tehtävän hoitamisesta esimerkiksi samalla tavalla kuin huolehtivat rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen (205/2009) 6 §:n mukaisen päätoteuttajan nimeämisestä. Valinnan vapaus mahdollistaisi myös sen, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän ei olisi välttämätöntä nimetä päävastaullista toteuttajaa esimerkiksi yksinkertaisen, 35 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen rakentamiseen eikä päävastaullista toteuttajaa tarvittaisi vaikkapa valaistun mainoslaitteen tai maston pystyttämiseen. Päävastaullinen toteuttaja olisi hyvä nimetä esimerkiksi pientalon tai koulun rakentamishankkeessa.

Rakentamishankkeessa voisi olla useita perättäisiä päävastaullisia toteuttajia siten, että vastuun rajat on selkeästi erotettu. Yksi päävastaullinen toteuttaja voisi huolehtia esimerkiksi maanrakennustöistä, toinen perustustöistä ja kolmas rakennuksen pystyttämistä. Päävastaullista to-

teuttajaa ei voisi vaihtaa esimerkiksi kesken rakennuksen pystyttämisen. Päävastuullisen toteuttajan vaihtuessa olisi käytävä yksityiskohtaisesti läpi, missä vaiheessa rakentamishanke on ja mitä on jo toteutettu, jotta vastuun siirto olisi jälkikäteen selvää kaikille osapuolille.

Päävastuullinen toteuttaja voisi hankkia vastuuvakuutuksen. Vakuuksia ei edellytettäisi. Olenaista olisi dokumentoida eri rakennusvaiheet. Rakennustyön toteutuksessa käytettäisiin kolmannen osapuolen tarkastusta varsinaisen viranomaisvalvonnan ohella. Rakennuksen luovutuksen yhteydessä tehtäisiin laadun mittauksia.

Sähkötyöt ja käyttötyöt eivät kuulu tämän lain soveltamisalaan, vaan niihin sovelletaan sähköturvallisuuslakia. Näin ollen päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu ei koske sähkötöitä ja niitä koskevat vastuut määritellään sähköturvallisuuslain mukaisesti. Sähköturvallisuuslain 53 §:n mukaan sähkötyöllä tarkoitetaan sähkölaitteen korjaus- ja huoltotöitä sekä sähkölaitteiston rakennus-, korjaus- ja huoltotöitä. Perusvaatimus sähkötyön tekemiselle on sähköturvallisuuslain 54 §:n mukaan, että sähkötöitä tekevän henkilön tulee olla tehtävään ja sen sähköturvallisuutta koskeviin vaatimuksiin perehtynyt tai opastettu. Sähkötöiden tekemisen edellytyksistä säädetään sähköturvallisuuslain 55 §:ssä. Sähkötyön edellytysten täyttymisestä on toiminnanharjoittajan huolehdittava. Toiminnanharjoittajalla tulee olla lisäksi sähköturvallisuusvaatimukseen perehtynyt vastuuhenkilö, sähkötöiden johtaja. Sähkötöiden johtaja vastaa turvallisuusvaatimusten täyttymisestä. Sähkötöiden johtajan tehtävistä säädetään sähköturvallisuuslain 59 §:ssä. Sähköturvallisuuslain 58 §:ssä säädetään sähkötöiden toiminnanharjoittajaa ja sähkötöiden johtajaa koskevat vaatimukset.

Päävastuulliseen toteuttajaan sovellettaisiin tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun lain (1233/2006) 5 ja 5a §:n mukaisia velvoitteita. Lain 5 §:ssä säädetään muun ohella selvityksistä ja todistuksista, joita sopimusosapuolen on annettava tilaajalle. Lain 5 a §:n mukaan velvollisuus koskee myös rakentamistoimintaan liittyvää tilaajaa. Säännöksellä ei heikennettäisi rakentamishankkeeseen ryhtyvän oikeutta vaatia päävastuullista toteuttajaa vastuuseen muun lain nojalla.

Päävastuullinen toteuttaja olisi työmaalla usein käytännössä sama taho, joka toimisi työturvallisuuslain (738/2002) mukaisena pääurakoitsijana tai päätoteuttajana.

Vastuu ja laatu kytkeytyvät yhteen. Rakentamisen viranomaisvalvonta ei ulotu seikkoihin, joiden sääntely perustuu muuhun kuin rakentamista koskevaan lainsäädäntöön. Erityisesti näin on laita yksityisoikeudellisten sopimusten osalta. Toisaalta monissa yksityisoikeuteen ja sopimusvapauteen kuuluvissa järjestelyissä viitataan rakentamiselle viranomaismääräysten kautta asetettaviin vähimmäisvaatimuksiin. Sopimusvapauden ja sopimukseen perustuvan vastuun rinnalla on myös pakottavaa lainsäädäntöä, jolla turvataan asunnon ja kiinteistön ostajan asemaa.⁹¹ Rakennusvalvontaviranomaisen viranomaisvalvonnan laajuudesta säädetään 102 §:ssä. Viranomaismääräysten ylittävät laatuvaatimukset eivät kuuluisi viranomaisvalvonnan piiriin. Toisin sanoen rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei olisi arvioida, vastaisiko toteutus sitä laatutasoa, jota rakentamishankkeeseen ryhtyvä olisi sopimuksessaan mieltänyt tilaamakseen laaduksi.

96 §. Vastaava työnjohtaja. Pykälä vastaisi asiallisesti nykyistä maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:ää. Pykälän *1 momentin* mukaan rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä olisi ol-

⁹¹ Lauri Jääskeläinen: Tulisiko rakentamisen vastuuta tiukentaa? Ympäristöjuridiikka 4/2017, s. 70–105.

tava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Jos rakentamislupaa edellyttävässä rakentamishankkeessa ei tehtäisi rakennustyötä, ei vastaavaa työnjohtajaakaan tarvittaisi. Tällainen tilanne olisi esimerkiksi silloin, jos vain rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan ilman rakennustyön tekemistä. Vastaavan työnjohtajan olisi vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään rakentamisluvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten, hyvän rakennustavan sekä sopimuksen mukaisesti. Vastaavalla työnjohtajalla olisi rakentamisen laatuun vaikuttavissa kysymyksissä keskeinen asema ja vastuu suhteessa rakentamisen viranomaisvalvontaan siitakin huolimatta, että hän olisi yksityisoikeudellisessa sopimussuhteessa toimeksiantajaansa. Hän olisi rakennustyössä samassa asemassa kuin pääsuunnittelija suunnittelun osalta. Hän vastaisi rakennustyön kokonaisuudesta ja eri rakennusvaiheiden yhteensovittamisesta. Vastaavan työnjohtajan olisi huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirjaa pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Pykälän 2 momentissa olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä valtioneuvoston asetuksella. Vastaavan työnjohtajan tehtävät ovat vastaavana työnjohtajana toimivan henkilön oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta merkittäviä asioita, minkä vuoksi asetuksenantovalta ehdotetaan osoitettavaksi valtioneuvostolle.

97 §. Erityisalojen työnjohtajat. Pykälä vastaisi asiallisesti nykyistä maankäyttö- ja rakennuslain 122 a §:ää. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavista työnjohtajista, jos laitteistojen rakentamisen vaatavuus sitä edellyttäisi. Rakennusvalvontaviranomainen arvioisi rakentamishankkeen tietojen perusteella, tarvittaisiinko erityisalan työnjohtajaa. Jos rakentamislupaa edellyttävä rakennustyö tai sen osa on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voisi rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä olisi oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin erityisalan työnjohtajan tehtävistä. Erityisalan työnjohtajan tehtävänä on käytännössä huolehtia, että erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan mukaisesti ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä sekä hyvää rakennustapaa. Vastaavan työnjohtajan tarkempia tehtäviä ei olisi tarpeen säätää erityisalan työnjohtajan tehtäviksi soveltuvin osin. Sähkötöiden johtajaa koskevat säännökset ovat sähköturvallisuuslaissa.

Pykälän 3 momentissa olisi valtuus antaa tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajien työnjohtotehtävistä. Näiden työnjohtajien tehtävät olisivat kyseisessä tehtävässä toimivan henkilön oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta merkittäviä asioita, minkä vuoksi asetuksenantovalta ehdotetaan osoitettavaksi valtioneuvostolle.

98 §. Myötävaikutusvelvollisuus. Kokonaan uutta sääntelyä olisi myötävaikutusvelvollisuus eli rakentamishankkeen osapuolia koskeva velvollisuus tehdä yhteistyötä rakentamisen laadun parantamiseksi. Ajatuksena olisi sopia tavoitteista ja tehtävistä työmaakokouksissa sekä huolehtia laadunvarmistusselvityksen mukaisten toimenpiteiden toteutumisesta niissä tilanteissa, joissa rakennusvalvontaviranomainen on sellaisen laatimista edellyttänyt. Myötävaikutusvelvollisuus ei poistaisi kunkin osapuolen omaa vastuutaan eikä loisi omaa, itsenäistä vastuuperustetta. Tarkoituksena olisi pyrkiä yhteistyössä laadukkaaseen lopputulokseen, ei muiden osapuolten tekemisen valvomien.

9 luku **Rakennusvalvonnan järjestäminen**

99 §. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Vapaakuntakokeilu, joka käynnistyi 1980-luvun lopulla, johti kehitystä siihen, että kunnilla on nykyisen kuntalain (410/2015) mukaan valta

päätää hallinnon järjestämisestä ja kunnan toimielimistä monin eri tavoin. Kuntalain 30 §:n mukaan kunnassa on oltava valtuuston lisäksi kunnanhallitus ja tarkastuslautakunta. Maankäyttö- ja rakennuslaki on sellaista erityislainsäädäntöä, joka rajoittaa kunnan mahdollisuuksia itse päättää sisäisestä hallinnostansa. Kunnan rakennusvalvontaviranomaista voidaan kutsua periaatteessa millä nimellä tahansa. Mikä tahansa monijäseninen toimielin, kunnanhallitusta lukuun ottamatta, voidaan kunnan hallintosäännössä määrätä kunnan rakennusvalvontaviranomaiseksi. Rakennusvalvontaviranomaiseksi voidaan määrätä myös lautakunnan jaosto.

Kunta itse on usein suuri rakennuttaja ja rakentamiseen tarvittavien lupien hakija. Ei ole mitään syytä muuttaa nykyistä järjestelyä, jossa poliittisesti valittuna, rakentamista valvovana viranomaisena ei voi toimia kunnanhallitus. Tätä puoltaa myös se, ettei kuntalain mukainen oikeus ottaa asia ylemmän toimielimen käsiteltäväksi ulotu lain tai asetuksen mukaisiin lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskeviin asioihin (KuntaL 92 §).

Lupatoimivaltaa on eri kunnissa siirretty laajalti viranhaltijatasolle. Periaatteessa kaikki rakennusvalvontaviranomaisen ratkaistavaksi säädettyt lupa-asiat voidaan voimassaolevan lain mukaan siirtää kunnan hallintosäännöllä viranhaltijan päätösvaltaan. Viranhaltijan siirretyn toimivallan nojalla päättämään asiaan sovelletaan silloin oikaisuvaatimusmenettelyä, jossa päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen, lautakunnan tai muun monijäsenisen toimielimen käsiteltäväksi. Viranomaisen oikaisuvaatimuksen johdosta teemmään päätökseen haetaan muutosta hallinto-oikeudelta. Sama koskee erilaisia rakennustyönäikaiseen valvontaan liittyviä toimia. Niistä valtaosa on rinnastettavissa juoksevaan hallintoon ja ne ovat usein luonteeltaan päätöksen täytäntöönpanoa. Myös niissä toimivalta on siirretty, ja on syytäkin siirtää, viranhaltijatasolle. Suhteellisen harvoin kokoontuvalla luottamuselimellä ei olisi käytännössä mahdollisuuksia hoitaa käynnissä olevien rakennustyömaiden katselmuksia ja vastaavantyyppisiä viranomaistoimia.

Poikkeuksena toimivallan siirtomahdollisuudessa ovat hallintopakkoa koskevat asiat. Kysymyksessä ovat kaikki velvoitetyyppiset päätökset, joita rakennusvalvonnassa tehdään. Säännös vastaa kuntalain 91 §:n 3 momenttia, jonka mukaan toimivalta sellaisessa asiassa, joka sisältää hallinnollisen pakon käyttämistä, voidaan siirtää vain toimielimelle. Luottamuselimen päätöksestä pääsee valittamaan hallinto-oikeuteen. Käytännössä muun muassa eduskunnan oikeusasiamies on joutunut huomauttamaan kunnan rakennusvalvontaviranomaista, kun rakennusvalvontaviranomainen, vastoin esittelijän kantaa, ei ole puuttunut selviin lain rikkomistilanteisiin (Apulaisoikeusasiamiehen ratkaisu 20.8.2008 3222/4/06).

Suuri osa Suomen kunnista on pieniä, alle 6 000 asukkaan kuntia. Manner-Suomen 294 kuntien mediaanikoko vuonna 2019 oli 6 066 asukasta, jolloin puolet kunnista on asukasmäärältään tätä pienempiä. Kuusituhatta asukasta on maankäyttö- ja rakennuslaissa rajana, jota suuremmissa kunnissa tulee olla pätevä kaavoittaja (MRL 20 §). Kaavoittaja voi myös olla kuntien yhteinen tai kunta voi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi.

Pienissä, alle 6 000 asukkaan kunnissa ei useinkaan ole omaa pätevää kaavoittajaa, koska laki ei sitä edellytä. Kaavoituksen osaaminen, silloin kun sitä tarvitaan, hankitaan ostopalveluna konsulteilta. Näissä kunnissa rakennustarkastaja on usein ainoa tai lähes ainoa jonkinasteisen teknisen koulutuksen omaava asiantuntija. Rakennusvalvonnan, ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon organisointia selvitettäessä on johtopäätöksenä todettu, että yhteistyötarve kaavoituksen kanssa kasvaa, kun rakennusvalvontayksikön koko pienenee. Vuonna 2014 tehdyn kartoituksen mukaan suunnittelutarveratkaisujen valmistelussa ja poikkeamispäätösten

tekemisessä rakennusvalvontaviranomaisella tai sen alaisilla viranhaltijoilla on merkittävä asema useissa kunnissa.⁹²

100 §. *Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät.* Rakennusvalvontaviranomaisen toiminnan lähtökohdانا on yleinen etu. Viranomaisen ei voi valita, kenen hankkeita se käsittelee. Hankkeeseen ryhtyvän tilanne on päinvastainen. Hankkeeseen ryhtyvä valitsee itse suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat. Nykyisenkaltainen, rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuuta koskeva sääntely omaksuttiin 1.1.1990 voimaan tulleessa rakennuslain (370/1958) niin sanotussa ensimmäisessä osauudistuksessa (557/1989). Silloisen rakennuslain 9 §:n uusilla momenteilla siirryttiin kaiken kattavasta julkisen viranomaisen valvonnasta niin sanottuun suhteutettuun valvontaan.

Yleinen etu on sisällöltään joustava. Sillä tarkoitetaan ennen kaikkea korostaa sitä, että rakentamisen kaikinpuolinen onnistuminen yksityiskohtia myöten ei voi olla julkisen vallan vastuupiiriin viime kädessä kuuluva kysymys. Julkinen rakennusvalvonta voi parhaimmillaan edistää ja kannustaa saavuttamaan rakentamisen hyvä lopputulos. Oikea-aikainen ja asiantunteva ennakoneuvonta on tässä suhteessa osoittautunut tehokkaaksi keinoksi. Rakentamista koskevat määräykset kuvastavat kulloinkin vallalla olevaa käsitystä siitä, mitkä ovat turvallisuuden ja terveellisuuden vähimmäisvaatimuksia, joita pitää myös noudattaa. Viranomaiselle kuuluu osaltaan huolehtia, että näitä vähimmäisvaatimuksia noudatetaan. Keskeisiä kysymyksiä ovat suunnitelmien laatu ja rakennustyön toteutus ammattitaitoisesti ja suunnitelmien mukaisesti. Sen vuoksi erityismenettelyn ja ulkopuolisen tarkastuksen käyttäminen on tietyissä tilanteissa tärkeää.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä säädetään tällä hetkellä asetustasolla. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4 § jakaa rakennusvalvonnan tehtävät kolmeen päälohkoon. Kaavojen noudattamisen valvonta tarkoittaa ennen kaikkea sitä, että lupaharkinnassa tulee ottaa huomioon kaava ja sen asettamat rajoitukset. Lupien käsitteleminen on rakennusvalvonnan ydintehtävä. Kolmantena tehtävänä mainitaan valvoa osaltaan rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään.

Rakennusvalvonnan tehtäväkenttä pysyisi periaatteessa ennallaan. Tehtävistä on sen sijaan syytä säätää asetuksen sijaan lain tasolla.

Sekä lupien käsittely että rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapidosta ja hoidosta huolehtiminen toteuttavat kaavojen noudattamisen valvontaa. Kaavasta ei voi pääsääntöisesti seurata taannehtivia velvoitteita. Tilanne muuttuu toiseksi siinä vaiheessa, kun olemassa olevaan rakennukseen kohdistetaan lupaa edellyttäviä rakentamistoimenpiteitä. Kaavassa voidaan antaa tarkentavia määräyksiä, miltä osin kaavaa tulee tällöin noudattaa. Kaavassa olevat rakennusta koskevat suojelumääräykset vaikuttavat osaltaan rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapidon laajuuteen ja velvoitteisiin, vaikkei mitään lupaa edellyttäviä rakentamistoimenpiteitä toteutettaisi. Myös ympäristöä koskevista suojelumääräyksistä voi velvoitteita seurata.

Rakennuksen kunnossapitovelvollisuus on rakennuslainsäädännön keskeisiä periaatteita. Kunnossapitovelvollisuuden laiminlyöntiin voidaan ja tulee puuttua riittävän ajoissa, jotta rakennus ei kunnossapidon laiminlyönnin takia muutu korjaus- ja käyttökelvottomaksi. Julkisyhteisön omistamat rakennukset, sotilastarkoituksiin rakennettuja lukuun ottamatta, eivät ole missään

⁹² Parviainen: Rakennusvalvonnan alueellistaminen. Arvio hyödyistä ja haitoista, s. 42–43. Suomen Kuntaliitto 2015.

erityisasemassa tältä osin. Myös niiden kunnossapitoa ja hoitoa tulee rakennusvalvontaviranomaisen valvoa. Ongelmallisia ovat tilanteet, joissa rakennuksen omistajalta puuttuvat käytännössä taloudelliset edellytykset rakennuksen hoitamiseen. Laukaan maneesin 13.2.2013 sortumasta, joka aiheutti yhden henkilön kuoleman ja vammoja usealle, tuomittiin rakennustarkastaja tuottamuksellisesta virkavelvollisuuden rikkomisesta rangaistukseen. Korkein oikeus toteaa tuomiossaan (KKO 2018:90) muun muassa: ”Jälkivalvontaan kuuluvaa tarkastusoikeutta ei siis ole rajattu kunnossapitovelvollisuuden laiminlyöntitilanteisiin, vaan se on ulotettu myös säännöstenvastaiseen rakentamiseen. Tarkastamisoikeuden ja samalla velvollisuuden ulottaminen myös näihin tilanteisiin on ollut perusteltua, koska rakentamisen ennakkollinen valvonta ei voi olla siten aukotonta, ettei myös rakentamisen turvallisuuden jälkivalvonnalle olisi tarvetta.”

Perinteisesti palo- ja terveysturvalliset, ympäristönsuojelu- ja museotoimi sekä kaupunkimitaus ovat osallistuneet rakennusvalvontaan. Yhä tärkeämmäksi on tullut rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyö. Monissa suuremmissa kaupungeissa on jo vuosikymmenten ajan toiminut erityyppisiä toimielimiä ottamassa ennakkollisesti kantaa rakentamisen kaupunkikuvallisiin ja teknisiin erityiskysymyksiin. Toimielimet antavat lausuntoja vireille saatetuista merkittävimmistä rakentamisen lupahakemuksista. Ne voivat tehdä myös aloitteita. Toimielinten kokoonpano vaihtelee kunnittain. Joissakin kunnissa osa toimielimen jäsenistä on muita kuin kunnan viranhaltijoita. Virkakoneiston ulkopuolelta tulevat asiantuntijajäsenet valitaan tällöin tehtävään määräajaksi, esimerkiksi kaksivuotiskaudeksi. Toimielinten kokoonpanosta ja tehtävistä määrättäisiin kunnan hallintosäännöllä, kuten tähänkin asti on tehty. Asiasta on säädetty asetuksessa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4 §:ssä, mutta yhdenmukaisesti rakennusvalvonnan muiden tehtävien kanssa säännös siirtyisi lain puolelle.

101 §. Rakentamishankkeen vaatavuus. Laissa ei ole tällä hetkellä avattu rakentamishankkeen vaativuutta. Hankkeen vaativuuden voi ajatella seuraavan suunnittelu- ja työnjohtotehtäville säädetystä neliportaisesta luokituksesta (vähäinen, tavanomainen, vaativa ja poikkeuksellisen vaativa) ja linkittyvän siihen.

Hankkeen vaativuuden kriteerien avaaminen edistää tavoitetta pyrittäessä parempaan rakentamisen laatuun. Julkinen rakennusvalvonta voi suhteuttaa toimintaansa kohdennetummin ja suunnata voimavaroja kriittisiin hankkeisiin. Kriteerit toimivat myös perustana, kun asetustasolla täsmennetään rakentamisen olennaisia teknisiä vaatimuksia.

Kriteeristö olisi tarkoitettu joustavasti sovellettavaksi. Ehdotetut kriteerit eivät määrittele tavoilla mittaluvuilla tai vastaavilla hankkeiden vaativuutta. Ne sisältävät kuitenkin yleisiä ja kokemukseen perustuvia tekijöitä, joilla on vaikutusta hankkeiden vaativuuteen. Rakentamista tarkoittavat hankkeet ovat ylipäättensä luonteeltaan erityyppisiä ja vaihtelevia. Käytännössä olisi vaikea määritellä täsmällisesti ja yksiselitteisesti, minkälainen hanke on kaikissa vaihtelevissa olosuhteissa vaativampi kuin jokin toinen. Liian jäykkä vaativuusluokittelu saattaisi myös tarpeettomasti jarruttaa uusien innovatiivisten suunnittelu- ja toteutusratkaisujen käyttöön saattamista. Toisaalta, pitkäaikainen kokemus hyväksi havaituista ratkaisuista on omiaan vähentämään rakennusvirheiden riskejä, mikä voidaan ottaa huomioon osana hankkeen kokonaisvaativuuden arviointia. Rakentamishankkeen vaativuuden arviointi olisi aina tapauskohtaista, esimerkiksi saksalaisen passiivitalon rakentaminen Lappiin tai tavanomaisen talon rakentaminen haastavaan rakennuspaikkaan.

Hankkeen laajuus on usein eräs vaativuuteen korreloiva tekijä. Mitenkään automaattisesti ei suuremmasta hankkeesta kuitenkaan seuraa vaativuuden nousua. Suuri ja kallis kohde voi olla suunnitteluratkaisuiltaan myös yksinkertainen ja noudattaa hyväksi havaittuja periaatteita. Vastaavasti pieni kohde voi ennen kokemattomia ratkaisuja sisältäessään olla vaativa.

Käyttötarkoituksella on yleensä suoraa vaikutusta hankkeen vaativuustasoon. Mitä suuremmalle joukolle ihmisiä rakennus on tarkoitettu pysyvään tai tilapäiseen asumiseen, työntekoon tai oleskeluun, sitä vaativampana voi kohdetta yleensä pitää. Erityisasemassa ovat julkiset palvelurakennukset, joista osa on sellaisia, että niiden käyttö ei perustu pelkkään vapaaehtoisuuteen. Esimerkkeinä näistä ovat oppivelvollisuuden täyttämiseksi rakennetut koulut, mutta myös päiväkodit, terveysasemat, sairaalat ja erilaiset laitokset.

Oma painoarvonsa olisi annettava rakennuspaikalla vallitseville olosuhteille, eli asettaako rakennuspaikka haasteita esimerkiksi maaston muodon tai mahdollisen tulvavaaran vuoksi taikka onko rakentamishankkeessa otettava huomioon suojele- tai muita rakennushistoriallisia näkökohtia.

Rakennusten jatkuva kunnossapito- ja ylläpito ovat olennaisen tärkeitä rakennusten turvallisuudelle ja terveellisyydelle. Suuremmalle kulutukselle alttiin rakennukset, kuten koulut, oppilaitokset ja päiväkodit, ovat ylläpidon kannalta yleensä kriittisempiä kuin harvemmin käytettävät kohteet. Asuin- ja työpaikkarakennukset on tarkoitettu jatkuvaan ja usein kuluttavaan käyttöön. Ne ovat usein tämän ominaisuutensa vuoksi suhteellisen vaativia. Asuin- ja työpaikkarakennusten kirjo on kuitenkin suuri ja kohteiden vaativuustaso voi vaihdella hyvinkin paljon.

Pykälään sisältyisi asetuksenantovaltuus, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakentamishankkeen vaativuudesta.

102 §. *Viranomaisvalvonnan laajuus.* Säännöksellä esitetään täsmennettäväksi julkisen rakennusvalvonnan laajuutta siltä osin, mikä koskee rakennustyötä ja sen suorittamista. Rakentamista tarkoittavien lupien käsittely ja rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapidon valvonta perustuvat eri oikeusohjeisiin. Rakennuksen käytöstä ja kunnossapidosta säädetään omassa luvussaan.

Viranomaisvalvonta noudattaisi vuoden 1989 uudistuksessa (557/1989) säädettyä suhteutetun valvonnan periaatetta, sitä kuitenkin täsmentäen. Valvontaa kohdistettaisiin entistä selkeämmin tapauskohtaisesti rakentamishankkeen vaativuusarvioinnista lähtien. Silloin kun hanke on edellä 101 §:ssä ehdotettujen kriteerien pohjalta arvioitu vähemmän vaativaksi, voi viranomaisvalvonta olla selkeästi vähäisempää. Ja vastaavasti, mitä vaativammasta hankkeesta on kysymys, sitä enemmän siihen on syytä kohdistaa myös viranomaisvalvontaa.

Vaativissakaan hankkeissa viranomaisvalvonta ei voi olla kaiken kattavaa. Ehdotetussa säännöksessä lähdetään siitä, että kaikissa tilanteissa viranomaisvalvonta perustuisi enemmän tai vähemmän sattumanvaraiseen tarkastusmenettelyyn, jolla tarkoitettaisiin pistokokeenomaista valvontaa. Viranomainen voisi valita satunnaisotantana tarkastuskohteet paikan päällä tarkastettavaksi. Käytännön valvontatoiminnassa on havaittu, että nykyinen järjestelmä, joka perustuu tietyissä rakentamisen vaiheissa pidettäviin, hankkeeseen ryhtyvän tai hänen edustajiensa tilaamiin määrämuotoisiin katselmuksiin, ei välttämättä tuo esiin potentiaalisia ja viranomaisen puuttumista kaipaavia puutteita. Jatkossa olisi tarpeen merkittävästi laajentaa ennalta ilmoittamattomien viranomaistarkastusten määrää. Nykyisen kaltaisista katselmuksista ei olisi kuitenkaan tarkoitus luopua kokonaan. Jo pelkkä tietoisuus mahdollisista yllätystarkastuksista olisi omiaan terävöittämään työmaaorganisaatioiden toimintaa.

Aina kun viranomaisen suorittamissa tarkastuksissa tai muussa yhteydessä havaitaan laiminlyöntejä, tulee viranomaisen niihin myös puuttua. Tästä maininnan ottamisella lakiin haluttaisiin korostaa viranomaiselle myös kuuluvia velvoitteita. Jo viranomaistoiminnan uskottavuuden ja julkisen hyväksyttävyyden kannalta on olennaista, ettei viranomainen jätä puuttumatta epäkohtiin niitä havaitessaan.

Vastuusta rakennuskohteessa esitetään säädettäväksi 8 luvussa. Tässä pykälässä olisi kuitenkin tarpeen täsmentää viranomaisen vastuuta. Virhe- ja vahingonkorvaustilanteiden varalta olisi tuotava selkeästi esiin, ettei vastuu rakentamisen laadusta eli rakentamismääräysten noudattamisesta kuulu viranomaiselle. Säännös on jatkossa entistä tärkeämpi, kun otetaan huomioon hallitusohjelmaan sisältyvä kirjaus vahingonkorvauslain julkisyhteisön korvausvastuuta koskevan sääntelyn uudistamisesta. Jos viranomaisen vastuuta rakentamisen kaikinpuolisesta onnistumisesta ja laadusta haluttaisiin laajentaa, tulisi rakennusvalvonnan voimavaroja merkittävästi lisätä. Tämä taas nostaisi rakentamisen kustannuksia.

Pykälän *toisessa momentissa* säädettäisiin erikseen viranomaisen aktiivisesta toimimisvelvollisuudesta tietyissä tilanteissa. Ulkopuolinen tarkastus ja erityismenettely ovat vakiintuneita ja nykyisen lain tuntemia menettelyjä. Niiden avulla voidaan varmistaa, että suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen täyttää sille säädetyt vaatimukset (ulkopuolinen tarkastus) tai vältetään eri tyyppisiä riskejä (erityismenettely). Ulkopuolisesta tarkastuksesta säädettäisiin tarkemmin 115 §:ssä ja erityismenettelystä 116 §:ssä. Käytännössä näitä hyväksi havaittuja menettelyjä ei ole aina käytetty, vaikka syytä olisi ollut. Tilanteen korjaamiseksi ehdotetaan, että hankkeen tai tehtävän vaativuuden sitä edellyttäessä olisi viranomaisen huolehdittava menettelyjen käyttämisestä.

103 §. Rakennustarkastaja. Rakennustarkastajan virka tuli pakolliseksi kaikkiin kuntiin 1.4.1978. Käytännössä oli jo tätä ennen lähes kaikkiin kuntiin perustettu rakennustarkastajan virka, joko yksinomaisena, tai yhdistettynä kunnan muuhun virkaan. Mahdollista on myös ollut, että kahdella tai useammalla kunnalla on ollut yhteinen rakennustarkastaja. Eduskunnan laki- ja talousvaliokunnan mietinnössä n:o 5 vuoden 1989 valtiopäivillä korostettiin, että rakennustarkastajan viran yhdistäminen kunnan muuhun virkaan tulisi olla toissijaista verrattuna siihen, että kunnilla olisi yhteinen rakennustarkastaja. Erikseen valiokunta vielä totesi, että ei tulisi yhdistää sellaisia virkoja, joissa viranhaltijoiden tehtäviin kuuluu kunnan omien rakennuslupien käsittely.

Uusimman hallintokyselyn (Suomen Kuntaliitto 2017) mukaan Suomessa on noin 270 erillistä rakennusvalvontaa. Noin 13 prosenttia kunnista hoitaa rakennusvalvontaa kuntayhteistyönä. Koko maassa työskentelee noin 700 rakennustarkastajaa tai vastaavaa asiantuntijaa. Virkanimikkeet vaihtelevat. Rakennusvalvontaorganisaatioiden koko liikkuu noin sadan asiantuntijan yksiköstä (Helsinki) yhden asiantuntijan kunnan muihin tehtäviin yhdistettyihin rakennustarkastajan yksiköihin. Noin kolmasosassa yksiköistä on yksi asiantuntija. Noin 20 yksikössä on teknisen henkilöstön määrä viisi tai enemmän. Kun mukaan lasketaan avustava henkilöstö, työskentelee kuntien rakennusvalvonnan palveluksessa noin 1 000 henkilöä. Rakennusvalvonnan kokonaiskustannuksista katetaan koko maan tasolla 95 prosenttia rakennuslupamaksuilla. Kuntakohtaiset erot kustannusten kertymissä ja katteessa ovat kuitenkin suuria. Pienemmissä kunnissa kateprosentti voi jäädä alle viidenkymmenen, kun se suurissa kunnissa nousee korkeasuuhdanteiden aikana yli sadan.

Edellä mainitun hallintokyselyn perusteella rakennusvalvonnan työajasta vajaa neljännes kuuluu yleistehtäviin, kuten hallinto-, talous-, henkilöstö- ja arkistointitehtäviin. Noin puolet työajasta käytetään rakennusvalvonnan sisällöllisiin tehtäviin. Niistä lupien käsittely vie hiukan yli puolet, rakennustyönaikainen valvonta vajaa 40 prosenttia ja rakennetun ympäristön jatkuva valvonta noin 10 prosenttia. Loput työajasta menee sekalaisiin muihin tehtäviin.

Laskennallisesti tuhatta asukasta kohti on rakennusvalvontahenkilöstöä pienissä kunnissa kaksi–kolme kertaa enemmän kuin suurissa kunnissa. Tilasto on kuitenkin harhaanjohtava, koska pienissä kunnissa rakennustarkastajan tehtäväkenttä on monipuolinen eivätkä kaikki eri tehtävät tule tilastoinnissa näkyviin.

Ehdotus perustuisi nykyiseen tapaan siihen, että perusratkaisuna on kunnan oma rakennustarkastaja. Vapaaehtoisesti kunnat voisivat sopia yhteistyöstä ja myös siitä, että kahdella tai useammalla kunnalla on yhteinen rakennustarkastaja. Ehdotus kunnioittaa kuntien ja kuntalaisten itsehallintoa ja turvaisi myös pienissä peruskunnissa asiantuntemusta alueidenkäytönohjauksen ja rakentamisen kysymyksiin. Neuvonnan osuus rakennustarkastajan tehtäväkentässä on vuosien myötä kasvanut. Ennako-ohjaus ja neuvonta ovat usein tehokkain keino edistää hyvää lopputulosta. Pienissä kunnissa, joissa erikoistuneita asiantuntijoita on muutoinkin vähän, on kasvokkain tapahtuvalla neuvonnalla tärkeä rooli. Digitalisaatio ei poista henkilökohtaisen neuvonnan tarvetta. Suuret seudulliset yksiköt vähentäisivät mahdollisuuksia henkilökohtaiseen asiakasohjaukseen.

Toisen *momentin* mukaan rakennustarkastajan kelpoisuusvaatimuksena olisi nykyiseen tapaan tehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto. Lisäksi edellytettäisiin kokemusta rakennussuunnitteluun ja rakennustyön suoritukseen liittyvistä tehtävistä. Säännös vastaisi nykyistä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4 §:ää. Nykyinen sääntely ei ota kantaa rakennustarkastajan ammattitaidon ylläpitoon. Lainsäädäntö ja rakentamisen tekniset ratkaisut, mukaan luettuna rakennusmateriaalit, kehittyvät ja muuttuvat entistä nopeammin. Kerran hankittu koulutus ei välttämättä riitä ylläpitämään ammattitaitoa. Sen vuoksi ehdotukseen on lisätty maininta rakennustarkastajan kelpoisuuden ylläpidosta rakennusvalvontatehtävien hoitoon vaikuttavista säännöksistä ja määräyksistä sekä rakentamisen teknisistä ratkaisuista. Edellytys sisältyy tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:ään, jonka mukaan kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. Tarkempia säännöksiä asiasta voitaisiin antaa valtioneuvoston asetuksella.

104 §. Rakennustarkastajan asema. Rakennustarkastajan tehtävät ovat julkisen viranomaisen vastuulla hoidettavia ja julkisen vallan käyttöä sisältäviä. Rakennustarkastajan on noudatettava kaikkia niitä oikeussääntöjä ja periaatteita, jotka ohjaavat viranomaistoimintaa. Hyvän hallinnon perusteista säädetään hallintolain 2 luvussa. Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärän nähden (hallintolain 6 §).

Kunta itse tai muut julkisyhteisöt eivät ole erityisasemassa rakennusvalvontaviranomaisen kannalta. Rakennustarkastajan riippumattomuus korostuu helposti tilanteissa, joissa kunta itse on luvanhakijana. Rakennusvalvonnassa käsiteltävät asiat ja tehtävät päätökset ovat tyypillisesti kuntalain 92 §:n tarkoittamia asioita, joita ei koske mahdollisuus ottaa asia ylemmän toimielimen käsiteltäväksi.

Varsinkin pienissä kunnissa rakennustarkastajan tehtäväkuvaan on sisälletty erilaisia muita kunnan hoidettavana olevia tehtäviä. Pienissä, alle 3 000 asukkaan kunnissa on harvinaista, että rakennustarkastaja hoitaisi päätoimisesti rakennustarkastajan tehtäviä. Rakentamisen määrä huomioon ottaen tämä on ymmärrettävää. Rakennustarkastajalle ei tulisi kuitenkaan osoittaa sellaisia kunnan tehtäviä, joissa rakennustarkastajan tasapuolisuus viran hoidossa saattaa vaarantua. Jo yleisistä esteellisyysäännöksistä seuraa, ettei rakennustarkastaja voi toimia kunnan omien rakentamishankkeiden suunnittelu-, rakennuttamis- tai valvontatehtävissä ilman, että hän tulisi esteelliseksi toimimaan samassa hankkeessa tai samoissa kysymyksissä rakennustarkastajana. Apulaisoikeuskansleri ei ratkaisussaan 28.4.2011 pitänyt ongelmattomana kaupungin järjestelmää, jossa rakennus- ja ympäristövalvontatoiminta oli osa palvelutuotantoa, mutta viranomaistoiminnot kuitenkin tilaajaryhmänä toimivan lautakunnan alaista. Apulaisoikeuskansleri edellytti kaupungin huolehtivan, että asioiden käsittelyn kaikissa vaiheissa kiinnitetään huomiota viranomaistoimintojen riippumattomuuteen ja puolueettomuuteen. Tämä edellyttää muun

muassa otto-oikeuden käytön selkeää ja tarkkarajaista määrittelyä hallinto- ja toimintasäännöissä. Riittävää ei myöskään ole rajata puolueettomuustarkastelua vain viranhaltijoiden tai luottamushenkilöiden subjektiivisen esteettömyyden turvaamiseen.

Esityksen mukaan rakennustarkastaja olisi nykyiseen tapaan tähän lakiin perustuvissa tehtävissään kunnan rakennusvalvontaviranomaisen alainen. Rakennustarkastajan julkisen viranomais tehtävän luonnetta painotettaisiin tuomalla esiin tehtävän itsenäinen luonne ja siinä noudatettavat viranomaistoimintaa koskevat säädökset.

Jotta rakennustarkastaja pystyy suorittamaan viranhoitoon kuuluvia valvonta- ja tarkastustehtäviä, täytyy rakennustarkastajalla olla laissa tarkemmin säädetyissä tilanteissa oikeus päästä keskenäiseen tai sisään valmiiseen rakennuskohteeseen huonetiloja myöten. Rakennustarkastajilla ei ole käytössään yhtenäisiä virka-asuja tai muita ulkonaisia tunnusmerkkejä. Myöskään yhtenäistä virka-asemaa osoittavaa virkakorttia ei ole kansallisella tasolla kehitetty. Nykyiseen tapaan tulisi rakennustarkastajan ja rakennusvalvontatehtäviä suorittavan muun viranhaltijan pyydetessä todistaa henkilöllisyytensä ja virka-asemansa. On työnantajan asia varustaa viranhaltija virkatyössä tarvittavalla henkilötodistuksella. Henkilöllisyyden ja virka-aseman todistamista koskeva säännös koskee myös markkina- ja valvontaviranomaista. Rakennustuoteasetuksen edellyttämästä markkina- ja valvonnasta säädetään 15 luvussa.

10 luku **Rakennustyön suoritus**

105 §. *Rakennustyö ja sen valvonta.* Pykälä pohjautuisi maankäyttö ja rakennuslain 149 §:ään. Ehdotuksen mukaan rakennustyö on suoritettava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaisi luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyisi loppukatselmukseen. Valvonta olisi luonteeltaan pistokokeen omaista. Se kohdistuisi viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Rakennustyön suoritukseen liittyvällä työvaiheiden tarkastusten todentamisella myös seurattaisiin, että rakennustyöstä vastuulliset huolehtivat heille kuuluvista tehtävistään.

Rakennustyöstä olisi ennen sen aloittamista tehtävä ilmoitus kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Tämän tarkoituksena on tehdä mahdolliseksi sellaisen aloituskokouksen järjestäminen, jonka yhteydessä päätetään viranomaisen ja yksityisten tehtävistä ja työnjaosta rakennustyön suorituksen valvonnassa.

Rakennustyön aloittamisesta säädettäisiin tarkemmin 108 §:ssä. Sen yhteydessä täsmennettäisiin, milloin rakennus- tai purkutyö on katsottava aloitetuksi. Tämä myös ratkaisee sen, mistä ajankohdasta rakennustyöhön on oltava lupa ja hyväksytyt vastaava työnjohtaja.

106 §. *Naapurin alueen käyttäminen.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 149 a §:ää vastaavasti siitä, että rakennusvalvontaviranomainen voisi antaa luvan naapurin alueen käyttämiseen. Sääntelyn ehdotetaan säilyvän ennallaan ja selvennyksenä säännökseen lisättäisiin luvan antajaksi rakennusvalvontaviranomainen. Pykälän mukaan rakennusvalvontaviranomainen voisi hakemuksesta antaa naapurin kuultuaan luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille sanottavaa haittaa tai häiriötä. Hakijan olisi toimenpiteen jälkeen kunnostettava naapurin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

107 §. Rakennuksen paikan merkitseminen. Pykälä vastaisi nykyistä 149 b §:ää, jossa säädettäisiin rakennuksen paikan merkitsemisestä. Kunta voisi määrätä rakentamisluvan yhteydessä rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä ennen rakentamisen aloittamista kuten nykyisinkin. Rakennuksen paikan merkitsemisestä huolehtisi asianomainen kunnan viranomainen. Merkitseminen tehtäisiin ennen rakentamisen aloittamista noudattaen hyväksytyjä piirustuksia.

108 §. Rakennustyön aloittaminen. Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 149 c §:ää. Muutoksena olisi se, että velvollisuus aloittamisilmoituksen tekemiseen säädettäisiin rakentamishankkeeseen ryhtyvälle. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitsisi tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous. Aloittamisilmoituksen tarkoituksena on nykyisäntelyn tapaan tiedottaa hankkeen alkamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle ja siten tehdä mahdolliseksi aloituskokouksen järjestäminen. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitsisi, jos aloituskokous on jo pidetty. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, milloin rakennustyö katsotaan aloitetuksi. Uuden rakennuksen rakentamisessa ja korjaus- ja muutostyössä rakennustyön aloittaminen määräytyisi vastaavalla tavalla kuin nykyisinkin. Rakennustyö katsottaisiin aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsottaisiin aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen. Rakennustyötä ei saisi aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja on hyväksytty. Rakennustyö olisi keskeytettävä, kunnes hankkeelle on hyväksytty uusi työnjohtaja, jos työnjohtajan hyväksyminen peruutetaan tai tämä eroaa tehtävästä. Vuosikirjapäätöksen KHO 2019:78 mukaan aloittamisilmoitus tai aloituskokouksen pitäminen eivät sellaisenaan merkinneet, että rakennustyöt olisi aloitettu MRL 149 c §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla, eikä aloituskokouksen pitämällä muutoinkaan ollut merkitystä rakennuslupien voimassaolon kannalta.

109 §. Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet. Pykälässä säädettäisiin rakentamista valmistelevan toimenpiteen tekemisestä ja sen aloittamisen ilmoittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle. Nykyisin asiallisesti vastaavat säännös sisältyy maankäyttö- ja rakennuslain 149 d §:ään. Rakentamista valmistelevat toimenpiteet halutaan usein käynnistää jo ennen rakentamista tarkoittavan luvan saamista tai sen lainvoimaiseksi tuloa. Aloittamisoikeudesta, ennen kuin päätös on saanut lainvoiman, säädetään 78 §:ssä. Rakentamista valmistelevat toimenpiteet saa hankkeeseen ryhtyvä tehdä omalla riskillä ilman erillistä aloittamisoikeutta ja myös ennen lupapäätöstä. Käytännössä yleinen tilanne liittyy siihen, että valmisteleviin töihin halutaan ryhtyä heti rakentamislupapäätöksen jälkeen odottamatta sen lainvoimaistumista ja ilman viranomaisen antamaa erillistä aloittamisoikeutta. Säännöksellä on liittymäkohtia maisematyölupaan ja maa-aineslain edellyttämään maa-aineslupaan. Yleisenä tavoitteena on välttää eri lupajärjestelmien tarpeetonta päällekkäistä soveltamista. Maa-aineslain (551/1981) 4 §:ään esitetään uutta 2 momentin säännöstä, jolla vältettäisiin mahdollisten kaksinkertaisten menettelyjen soveltaminen hankkeissa, jotka liittyvät asemakaavan toteuttamiseen liittyvään rakentamista valmistelevaan kaivamiseen tai louhintaan. Yhdenmukaisesti kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voitaisiin tehdä ilman maisematyölupaa ennen varsinaisen rakennustyön aloittamista edellyttäen, ettei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen. Tilanne on toinen, jos alueen kaavoitus on kesken. Silloin myös valmistelevat toimenpiteet on tarpeen arvioida maisematyöluvan kautta. Jos aluetta ei koske maisematyöluvan toimenpiderajoitus, jolloin maisematyöluvan tarvetta ei lain mukaan olisi, ei myöskään rakentamista valmistelevien toimenpiteiden tekemiseen olisi alueidenkäyttöllistä estettä. Rakentamisesta valmistelevästä toimenpiteestä aina vaadittava ilmoittamisvelvoite rakennusvalvontaviranomaiselle ennen toimenpiteen aloittamista varmistaa sen, että valmisteleva toimenpide rajoittuu vain tulevan rakentamisen kannalta välttämättömiin

toimenpiteisiin. Viranomaisen antaisi ilmoittamisen yhteydessä tarvittavaa ohjausta, minkälaiset ja missä laajuudessa suoritettavat toimenpiteet ovat mahdollisia. Ohjausta tarvitaan siitä riippumatta, onko kysymys lainvoimaisella asemakaava-alueella tai asemakaavoittamattoman alueen ulkopuolella tapahtuvasta valmistelevalta toimenpiteestä.

Perustuksen paalutustyö saattaa tilanteesta riippuen olla hyvin aikaa vievää. Nykyisen lain tapaan myös perustuksen paalutustyö voitaisiin tehdä ennen rakennustyön aloittamista. Jotta viranomaisen voi varmistua siitä, että paalutus kohdistuu tulevan rakennuksen paikalle, on nykyiseen tapaan syytä edellyttää paalutus suunnitelman toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Paalutustyöhön tarvittaisiin myös voimassa olevan sääntelyn tapaan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja.

110 §. Aloituskokous. Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:ää. Rakennusvalvontaviranomainen voisi määrätä rakentamisluvassa, että aloituskokous olisi järjestettävä. Velvollisuus kohdistuisi rakentamishankkeeseen ryhtyvään, sillä päävastuullista toteuttajaa ei välttämättä joka tilanteessa vielä tässä vaiheessa olisi. Rakennusvalvonnan harkintaan vaikuttaisi rakentamishankkeen vaativuuden ja toteuttajien asiantuntemuksen ja ammattitaidon lisäksi muun muassa hankkeen eri osapuolten laatu-, turvallisuus- ja ympäristöjärjestelmät, hankkeen laatusuunnitelmat ja työn aikaiset laadunvalvontakokeet sekä mittaukset. Maisematyölupaa edellyttävissä hankkeissa voisi myös olla tarpeen järjestää aloituskokous. Vastuu aloituskokouksen pitämisestä kuuluisi päävastuulliselle toteuttajalle.

Aloituskokouksessa todettaisiin ja merkittäisiin pöytäkirjaan päävastuullista toteuttajaa koskevat velvoitteet, suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi.

111 §. Laadunvarmistusselvitys. Pykälä pääosin vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 121 a §:ää. Rakennusvalvonta voisi määrätä laadunvarmistusselvityksen tekemisestä rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa. Edellytyksenä olisi, että aloituskokouksessa sovittujen menettelyjen perusteella ei voitaisi perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos. Jos rakentamishanke tai osa siitä olisi poikkeuksellisen tai erittäin vaativa, olisi rakennusvalvonnan edellytettävä laadunvarmistusselvitystä. Selvityksessä on kysymys rakennustyön asianmukaisen suorituksen varmistamisesta ja se kohdistuisi lähinnä rakentamishankkeen toteuttamisessa kohdattavien riskien arvioimiseen ja sitä koskevan selvityksen hankkimiseen. Laadunvarmistusselvityksen tarvetta harkittaessa rakennusvalvontaviranomainen ottaisi huomioon hankkeeseen tai sen osaan liittyvät seikat, esimerkiksi rakennuksen turvallisuuteen, terveellisuuteen tai pitkäaikaiskestävyyteen eri rakennusvaiheissa liittyvät riskit, rakennustyömaan sää- ja olosuhdesuojaukseen liittyvät seikat, rakennuksen korjaus- tai muutostyössä rakennuksen kuntotutkimuksen ja rakentamishankkeeseen ryhtyvän oman tai sopimusjärjestelyin hankitun valvonnan riittävyyden sekä päävastuullisen toteuttajan käytössä olevan henkilöstön osaamisen. Laadunvarmistusselvityksessä voitaisiin hyödyntää esimerkiksi Kuivaketju 10 toimintaohjetta.

112 §. Viranomaiskatselmukset. Viranomaiskatselmuksista säädetään nykyisin maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:ssä (41/2014). Katselmusten nimikkeet on mainittu laissa tyhjentävästi. Tarkastus eroaa katselmuksista esimerkiksi siltä osin, että tarkastuksen kohdeala on joustava. Toisin kuin tarkastuksista, tulee työnaikaisista katselmuksista aina määrätä lupapäätöksessä.

Suhteutetun viranomaisvalvonnan mukaisesti lupaviranomainen harkitsisi, mitkä katselmukset ovat tarpeen rakennustyön valvomiseksi. Lähtökohtana olisi suunnata valvonta vastuullisiin ta-

hoihin ja sen valvomiseen, että nämä täyttävät velvollisuutensa. Tavoitteena on, että viranomaisen voisi perustellusti olettaa, että lupamääräyksissä tai aloituskokouksessa määrättyjä tai sovitut menettelytapoja noudatetaan ja rakentamisessa saavutetaan säännösten ja määräysten edellyttämä vähimmäisvaatimustaso. Katselmuksessa olisi tarkoitus todeta, ovatko tiettyyn rakennusvaiheeseen kuuluvat toimenpiteet ja tarkastukset sekä tarvittavat selvitykset tehty. Lisäksi olisi tarkoitus todeta, onko havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehty. Katselmuksen tarkoituksena ei olisi eikä voisi olla yksityiskohdissaan tarkastaa tai taata rakentamisen kaikinpuolista kelvollisuutta. Katselmuksia saataisiin tarvittaessa yhdistää tai toimittaa vaiheittain sen mukaan, miten rakennusvalvontaviranomainen katsoo tarpeelliseksi.

Katselmuksessa läsnäolovelvollisuuden osalta painotettaisiin nykyisen lain tapaan, että suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava paikalla vain silloin, kun heidän asiantuntevuutensa rakennusvalvonnan harkinnan mukaan tarvitaan. Sen sijaan vastaavan työnjohtajan olisi poikkeuksetta oltava läsnä katselmuksessa. Estettä ei ole sille, että hankkeeseen ryhtyvää edustaa esimerkiksi vastaava työnjohtaja.

Katselmus ja tarkastus ovat viranomaistoimia, jotka liittyvät rakennustyön lupapäätöksen täytäntöönpanoon. Katselmuksessa havaituista epäkohdista tai virheistä annetaan viranomaisen harkinnan mukaan kirjallinen määräys. Määräykseen voi hakea muutosta valittamalla.

Kotirauhan piirin turvaamiseksi olisi tarpeen rajoittaa katselmuksen toimittamista pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa. Katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi tulee katselmus voida kuitenkin toimittaa. Siltä osin kuin kohdetta ei vielä ole otettu pysyväisluonteiseen asumiskäyttöön ei tarvetta kotirauhan turvaamiseen ole.

113 §. *Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana.* Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 150 a §:ää. Rakennustyönaikaiset tarkastukset on tarkoitettu täydentämään katselmuksia. Tarkastusten tarve määrittäisi sitä kautta, että tarkastus arvioidaan tarpeelliseksi lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Toisin kuin katselmuksista, tarkastuksista voitaisiin nykyiseen tapaan määrätä joustavasti rakentamista tarkoittavassa luvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana muutoinkin. Tarkastus voisi kohdentua esimerkiksi erityissuunnitelman toteutumisen valvomiseksi. Tarkastus voisi rajoittua koskemaan jotain rakentamisen yksityiskohtaa tai myös laajempaa kokonaisuutta. Katselmusten tapaan tarkastuksia voitaisiin yhdistää tai tehdä vaiheittain.

Myös tarkastuksen yhteydessä voidaan määrätä kirjallisesti tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Määräykseen voi hakea muutosta valittamalla.

Yhdenmukaisesti katselmuksia koskevan säännöksen kanssa suojattaisiin pysyväisluontoisen asumisen piiriin kuuluvia kohteita. Jos kysymyksessä on rakennustyönaikainen tarkastus, voisi kotirauha aktualisoitua lähinnä korjaus- ja muutostöissä.

Tarkastukset olisivat osa suhteutettua rakennusvalvontaa eikä rakennusvalvontaviranomaiselle syntyisi tarkastuksen johdosta vastuuta kyseisen rakentamistoimenpiteen oikeellisuudesta yli sen, mikä viranomaiselle tämän lain ja muiden lakien nojalla yleisesti kuuluu.

114 §. *Asiantuntijatarkastus.* Asiantuntijatarkastuksesta säädetään nykyään maankäyttö- ja rakennuslain 150 b §:ssä. Asiantuntijatarkastus täydentää rakennustyön aikaista viranomaisvalvontaa. Silloin kun rakennuskohteessa käytetään rakennuttajavalvontaa, liittyy siihen aina asiantuntijatarkastus. Asiantuntijatarkastus soveltuisi käytettäväksi myös asuinrakentamisessa.

Nykyiseen tapaan myös rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse voisi tehdä asiantuntijatarkastuksen, edellyttäen, että hänellä on siihen tarvittava koulutus ja kokemus. Tavallisempaa kuitenkin on, että tarkastuksen tekee rakentamishankkeeseen ryhtyvän palveluksessa oleva. Asiantuntijatarkastuksen tekeminen edellyttäisi aina sen sallimista rakennusvalvontaviranomaiselle tehtävästä hakemuksesta. Koska asiantuntijatarkastus on viranomaisvalvontaa täydentävää, ei se kaventaisi viranomaisen toimivaltaa puuttua säännöksistä poikkeavaan rakentamiseen. Asiantuntijatarkastus soveltuisi käytettäväksi esimerkiksi erityissuunnitelmien mukaisten töiden valvon-
nassa.

115 §. *Ulkopuolinen tarkastus.* Ulkopuolinen tarkastus lähti yleistymään, kun vuonna 2006 säännöksiin omaksuttiin erityismenettely. Ulkopuolista tarkastusta ei ole kuitenkaan rajattu koskemaan vain erityismenettelyn tilanteita. Ulkopuolisesta tarkastuksesta säädetään nykyään maankäyttö- ja rakennuslain 150 c §:ssä (41/2014).

Ulkopuolista tarkastusta olisi viranomaisen vaadittava kaikista rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen vaikuttavista seikoista. Viranomainen voisi tehdä vaatimuksen lupahakemusta käsitellessään tai milloin tahansa rakennustyön aikana. Vaatimuksen sisältönä on saada riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunto siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset.

Lausunto voitaisiin kohdentaa koskemaan myös tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Säännös ei ole ristiriidassa EU:n rakennustuoteasetuksen kanssa. Rakennuskohteen tulee aina täyttää sille asetetut olennaiset tekniset vaatimukset, mikä asettaa edellytyksiä rakennuskohteessa pysyvänä osana käytettäville tuotteille.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvälle annettaisiin ulkopuolista tarkastusta koskevasta vaatimuksesta kirjallinen päätös. Hallintolain edellyttämällä tavalla päätöksestä tulee ilmetä sen perustelut ja sisältö. Epäselvyyksien välttämiseksi olisi tarpeen säätää ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista, joista vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä.

116 §. *Erityismenettely.* Erityismenettelyn käyttöalaa laajennettiin lain muutoksella (41/2014). Nykyään siitä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 150 d §:ssä.

Erityismenettelyä olisi edellytettävä suunnittelutehtävältään vaativassa, erittäin vaativassa tai poikkeuksellisen vaativassa rakentamishankkeessa.

Erityismenettelyn sisältö on kuvattu pykälän *1 momentissa*. Erityismenettely tarkoittaa, että rakentamishankkeessa tehdään laadunvarmistusselvitys, asiantuntijatarkastus ja ulkopuolinen tarkastus. Lisäksi rakennusvalvontaviranomaisella olisi mahdollisuus määrätä, että rakennuksen vaatimusten mukaisuutta seurataan ja valvotaan sen käytön aikana. Käytönaikainen seuranta kohdistuisi rakennuksen olennaisiin teknisiin vaatimuksiin. Erityismenettelyn yhteydessä voitaisiin laatia erityismenettelyn kohteena olleiden rakenteiden ja ominaisuuksien osalta tarkennettu huolto-ohje ja määritellä mahdolliset määräaikaistarkastukset. Käytönaikainen seuranta soveltuisi erityisen hyvin tilanteisiin, joissa on kysymys koerakentamistyyppisistä ratkaisuista.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusvalvontaviranomaisella on harkintavaltaa erityismenettelyn edellyttämiseen. Pykälä tiukentuisi siten, että rakennusvalvontaviranomaisen olisi

edellytettävä erityismenettelyä silloin, kun rakennuskohteeseen liittyisi erityinen riski rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisyyden tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimusten saavuttamisesta. Erityismenettelyä olisi edellytettävä myös silloin, jos vaarana olisi kulttuurihistoriallisten arvojen menettäminen. Tällä pyrittäisiin päävastaullisen toteuttajan toteutusvastuun mukaiseen laadun paranemiseen. Laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista annettu laki (300/2015) ei koske rakennuksia, joissa on käytetty ennen ko. lain voimaantuloa 1.4.2015 kantavien rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa erityismenettelyä.

117 §. Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana. Asiasta säädetään nykyään maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:ssä (41/2014). Rakennustyön aikana joudutaan usein poikkeamaan lupapäätöksen yhteydessä vahvistetuista pääpiirustuksista. Mitä suuremmasta ja monimutkaisemmasta hankkeesta on kysymys, sitä tavallisempia poikkeamiset ovat. Esimerkiksi korjausrakentamisessa selviävät työn edetessä usein aikaisemmat rakenteet ja muut yksityiskohdat, joista ei ole saatu etukäteen luotettavaa ja yksityiskohdissaan täsmällistä tietoa.

Jos kaikki pienetkin muutokset jouduttaisiin käsittelemään lupapäätöksinä, hidastaisi tämä hankkeen etenemistä ja työllistäisi myös kohtuuttomasti viranomaista. Kun kysymys ei ole luvan olennaisesta muuttamisesta eikä poikkeaminen myöskään vaikuta naapurien asemaan, voitaisiin rakennustarkastajan tai muun rakennustarkastajan valtaa käyttävän viranhaltijan toimesta antaa poikkeamiseen suostumus. Kunnan hallintosäännössä voidaan tarkentaa, kenellä viranhaltijalla tällainen oikeus on.

Poikkeamiseen suostuminen ei muodostaisi valituskelpoista päätöstä. Myös naapuri voisi suostumuksen antamisella poistaa erillisen lupamenettelyn tarpeen. Sen sijaan, jos poikkeaminen olisi omiaan johtamaan esimerkiksi kaupunkikuvallisesti merkittävään muutokseen, ei naapurin suostumus yksinään riittäisi korvaamaan muutoin tarvittavaa lupamenettelyä.

Jos lupamenettely harkittaisiin tarpeelliseksi, tekisi lupapäätöksen sama viranomainen, joka on päättänyt perusluvasta.

Muutettu suunnitelma olisi toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Käytännössä suunnitelman toimittaisi useimmiten pääsuunnittelija tai vastaava erityissuunnittelija.

118 §. Rakennustyön tarkastusasiakirja. Rakennustyön tarkastusasiakirjasta säädetään nykyään maankäyttö- ja rakennuslain 150 f §:ssä (41/2014).

Tarkastusasiakirja on aikaisemmin työmaalla pidettyä työmaapäiväkirjaa tai tarkistuslistaa laajempi asiakirja. Tarkastusasiakirjan pitämisestä huolehtisi rakentamishankkeeseen ryhtyvä, jolla on myös omakohtainen intressi saada rakennustyön kulku kaikilta yksityiskohdilta dokumentoiduksi. Tarkastusasiakirjan olennaisena sisältönä olisi nykyiseen tapaan rakennustyön vastuuhenkilöiden merkinnät. Merkinnöillensä he varmentavat suorittamansa tarkastuksen. Merkintöjä voidaan myöhemmin käyttää osoittamaan eri vastuutahojen toiminta, millä pitäisi olla suotuisa vaikutus rakentamisen laatuun.

Loppukatselmuksen yhteydessä tarkistettaisiin, että tarkastusasiakirjaan on tehty asianmukaiset merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle. Jos viranomainen havaitsee tarkastusasiakirjassa virheellisiä merkintöjä, tulisi viranomaisen pääsääntöisesti ilmoittaa niistä rakentamishankkeeseen ryhtyvälle.

119 §. Rakennuttajavalvonta. Rakennuttajavalvonnasta säädetään nykyään maankäyttö- ja rakennuslain 151 §:ssä (41/2014).

Rakennuttajavalvonta on eräänlaista omavalvontaa, joka ei kuitenkaan supista kunnan rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa tarvittaessa puuttua luvanvastaiseen tai säännöksistä tai määräyksistä poikkeavaan rakentamiseen. Rakennuttajavalvontaa ei ole pidetty mahdollisena asuinrakentamisessa. Myös uusi laki rajaisi asuinrakentamisen rakennuttajavalvonnan ulkopuolelle.

Toimivalta rakennuttajavalvonnan hyväksymiseen olisi rakennusvalvontaviranomaisella, jolla tulisi rakennuttajavalvontaa koskevassa hakemuksessa esittää yksityiskohtainen valvontasuunnitelma. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tarkemmin niistä kriteereistä, joiden perusteella viranomaisen harkitsee, voitaisiinko rakennuttajavalvontaan suostua.

Myönnetystä rakennuttajavalvonnasta huolimatta vaaditaan normaaliin tapaan loppukatselmus. Hyväksytyt rakennuttajavalvonta tarkoittaisi pienempää viranomaisen perimää lupa- ja valvontamaksua. Maksuista säädetään kunnan hyväksymässä rakennusvalvontataksassa.

120 §. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvollisuudet rakennuttajavalvonnassa. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain nykyistä 151 a §:ää ja korostaa rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia rakennuttajavalvonnassa. Rakentamishankkeeseen ryhtyvälle kuuluisi ankara informointivelvoite kaikista rakennuttajavalvonnan edellytyksiin kohdistuvista muutoksista.

121 §. Rakennustuotteen ominaisuudet. Pykälän alku vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 152 §:ää. Pykälän toiseen momenttiin lisättäisiin rakennustuotteiden uudelleen käyttämistä ja materiaalin kierrättämistä koskeva säännös. Tulevaisuudessa rakennukset on nähtävä materiaali-pankkeina ja uudet rakennustuotteet on suunniteltava niin, että niitä voidaan joko käyttää uudelleen rakentamisessa tai niiden materiaali voidaan kierrättää uusien tuotteiden valmistamista varten.

Rakennustuotteen valmistajaan kohdistuisi vaatimus, jonka mukaan rakennustuotteiden olisi tulevaisuudessa oltava ominaisuuksiltaan kestäviä, korjattavia ja joko käytettävissä purettuna uudelleen rakennustuotteelle määritetyn käyttöajan taikka hyödynnettävissä materiaalina. Rakennustuotteen valmistajan on otettava rakennustuotteiden valmistuksessa huomioon jätelain 9 §:n vaatimukset. Jätelain 9 § sisältää nykyisellään tarkemmat tuotteen valmistajan, markkinoille saattajan ja jakelijan huolehtimisvelvollisuudet sekä hyödyntämistä koskevat säännökset. Jos rakennustuotteen uudelleenkäyttö ei tulisi kyseeseen, olisi rakennustuote esityksen mukaan suunniteltava siten, että se olisi hyödynnettävissä olevin osin käytettävissä materiaalina. Esityksen mukaan ainoastaan ne osat hyödynnettäisiin, jotka eivät sisältäisi vaarallisia aineita ja muutoinkin soveltuisivat jätelainsäädännön perusteella hyödynnettäviksi. Tulevaisuudessa jokin aine voidaan todeta vaaralliseksi ja tällaiset rakennustuotteet olisi voitava poistaa purkamisen yhteydessä.

Sekä olennaisten teknisten vaatimusten todentamisen että rakennustuotteiden uudelleen käytön tai kierrättämisen kannalta on olennaista tietää rakennustuotteen ominaisuudet, valmistusraaka-aineet ja mahdolliset vaaralliset aineet. Rakennustuotteen ominaisuudet ilmoitetaan joko EU:n rakennustuoteasetuksen mukaisella CE-merkinnällä tai eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annetun lain (954/2012) mukaisesti tyyppihyväksynnällä, varmennustodistuksella tai valmistuksen laadunvalvonnalla. Näiden lisäksi voidaan viime kädessä käyttää rakennuspaikkakohtaista varmentamista. CE-merkintä tarkoittaa sitä, että rakennustuotteen ominaisuudet on testattu tai laskettu harmonisoidun tuotestandardin mukaisesti. CE-merkintä ei takaa sitä, että kyseistä rakennustuotetta voidaan Suomessa käyttää rakennuskohteessa, vaan CE-merkintään kuuluvaa suoritusasoilmoitusta on verrattava kansallisiin rakentamista koskeviin säännöksiin. Eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annetun lain mukainen hyväksyntä sen sijaan

merkitsee sitä, että rakennustuote on kelpoinen rakennuskohteessa käytettäväksi, sillä hyväksynyt pohjautuvat kansallisiin vaatimuksiimme.

122 §. Loppukatselmus. Loppukatselmus on keskeinen osa rakennusvalvontaprosessia. Sääntönä on, ettei rakennusta tai sen osaa saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusviranomaisen on hyväksynyt sen käyttöön otettavaksi. Jos rakennustyö on vähäisiltä osin kesken, voidaan turvautua osittaiseen loppukatselmukseen.

Kunnan hallintosäännössä määritellään toimivaltaiset loppukatselmuksen suorittavat viranhaltijat. Rakennusvalvontaviranomaisena toimiva luottamuselin ei ole käytännössä sopiva taho suorittamaan juoksevaan hallintoon rinnastuvaa katselmustoimintaa. Käytännössä tehtävä osoitetaan säännönmukaisesti rakennustarkastustehtäviä hoitaville viranhaltijoille.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin nykyiseen tapaan loppukatselmuksen toimittamisen ja rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksistä. Luonnollista on, että loppukatselmuksen tärkeimpänä edellytyksenä on, että rakennustyö on saatettu loppuun asianmukaisesti. Siihen kuuluu myös se, että kaikki rakentamisluvassa määrätyt ja muut viranomaisen määräämät katselmukselle ja tarkastukselle sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty. Jonkin verran harkintaa sisältyy edellytykseen, jonka mukaan myös muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty. Muuhun lainsäädäntöön perustuvia tarkastuksia ovat esimerkiksi väestönsuoja-, palo-, sähkö- ja hissitarkastukset. Talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annettujen vaatimusten valvonta voi edellyttää tarkastuksia. Myös maalämpöjärjestelmät saattavat edellyttää ympäristöviranomaisen tarkastuksen. Jo aiemmin säädetyssä mukaisesti tilanteessa, jossa rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan tarvitaan ympäristönsuojelulain (527/2014) mukainen lupa, tulee ympäristöluvan olla lainvoimainen. Jos lupaviranomainen on hyväksynyt ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaisesti ympäristöluvan täytäntöönpanon vakuuden turvin, on tämä katsottava riittäväksi myös rakennusvalvontaviranomaisen kannalta. Tällöin rakennus voitaisiin hyväksyä käyttöön, vaikka toimintaan tarvittava ympäristölupapäätös ei vielä olisi lainvoimainen. Lainvoimaisuudella tarkoitetaan sitä, että ympäristölupaa koskeva ratkaisu on lopullinen eikä siihen voida enää hakea muutosta niin sanotuin säännönmukaisin muutoksenhakukeinoin. Toisin sanoen valitusaika on mennyt umpeen eikä muutosta ole haettu tai tuomioistuin on tehnyt lopullisen päätöksen asiassa. Jos kysymyksessä on ympäristönsuojelulain tarkoittama ilmoituksenvarainen toiminta, on loppukatselmuksen toimittamisen edellytyksenä riittävää, että ilmoituksen johdosta on tehty päätös.

Tärkeä edellytys loppukatselmukselle koskee tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjaan on oltava tehtynä asianmukaiset ja lain edellyttämät merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto tulee olla toimitettuna rakennusvalvontaan. Tarkastusasiakirjan yhteenveton on sisällettävä liitteenä koneluettavassa muodossa selvitys rakennustuotteista, kelpoisuudesta sekä niiden kelpoisuuden varmentamistavasta ja varmennuksista. Käytännössä yhteenveto luovutetaan usein viranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä. Rakentamislupavaiheessa vaadittu energiaselvitys tulee ennen rakennuksen käyttöönottoa päivittää, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia. Rakennusvaiheen vastuuhenkilön on tehtävä merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjaan siitä, että rakennustyö vastaa energiaselvityksessä esitettyä (ympäristöministeriön asetus 1010/2017, 34 §). Päivitettyyn ja pääsuunnittelijan varmentamaan energiaselvitykseen sisältyy yleensä energiatodistus. Energiatodistuksia koskee oma lainsäädäntö (50/2013).

Toisin kuin tarkastusasiakirjan yhteenvetoa, ei käyttö- ja huolto-ohjetta ole tarkoitettu arkistoitavaksi viranomaisen toimesta. Silloin kun rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on arvioitu tarpeelliseksi, tulee ohjeen olla loppukatselmuksen yhteydessä riittävässä laajuudessa valmis ja

toimitettavissa rakennuksen omistajalle. Viranomaiselle ei kuulu tarkistaa ohjeen hyvyttä tai muutoin vakuuttua sen kelvollisuudesta. Käyttö- ja huolto-ohjeesta säädetään tarkemmin 139 §:ssä. Käyttöohjetta ei ole tarpeen laatia rakennukselle, jolle ei edellytetä rakentamislupaa.

Rakennuskohteen toteutusta vastaavien rakennussuunnitelmien ja erityissuunnitelmien toimitaminen kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa toteuttaa 71 §:n säännöstä siitä, että rakennuskohde dokumentoidaan täsmälleen siinä muodossa missä se on toteutettu ("as built"). Tiedostojen saaminen turvaa yhteiskunnan tavoitteen luoda ja ylläpitää rakennetun ympäristön digitaalista rekisteriä. Rekisteristä hyötyvät paitsi viranomaiset niin ennen kaikkea rakennusten omistajat ja käyttäjät sekä suunnittelijat ja rakennuksen korjaus- ja muutostöitä suorittavat.

Suunnitelmista poikkeaminen rakennustyön aikana on yleistä. Suurin osa niistä voidaan hyväksyä viranomaisen toimesta ilman erillistä lupamenettelyä. Loppukatselmuksessa tarkistetaan, että poikkeamisille on saatu joko hyväksyntä tai lupa.

Loppukatselmuksesta laaditaan rakennusvalvontaviranomaisen toimesta pöytäkirja. Jos loppukatselmus antaa aiheita huomautukseen, tulee siitä määrätä kirjallisesti kuten 112 §:ssä säädetään. Muilta osin loppukatselmus on lupapäätöksen täytäntöönpanoa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 6 §:n tarkoittamalla tavalla eikä muodosta valituskelpoista päätöstä (KHO 6.9.1999 taltio 2349). Loppukatselmuksessa läsnäolovelvollisuuteen sovelletaan mitä katselmuksesta on yleisesti säädetty. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien läsnäolo on kytketty siihen, tarvitaanko heidän asiantuntemustaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä.

Kotirauhan suojaamiseksi on rajoitettu loppukatselmuksen toimittamista pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa tilanteisiin, joissa se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Käytännössä loppukatselmus toimitetaan rakennuksessa aina, vaikka tilat olisivat jo asumiskäytössä. Katselmuksen suorittavan viranomaisen tulee kuitenkin noudattaa normaaleja hyvän hallinnon periaatteita ja tarvittaessa pyytää ainakin suullista suostumusta katselmuksessa läsnä olevilta pääsyyntiloihin, jotka on jo otettu asumiskäyttöön.

Loppukatselmuksen toimittamista tulee hakea myönnetyn luvan voimassaoloaikana. Nykyisen sääntelyn mukaisesti velvollisuus koskee rakentamishankkeeseen ryhtyvää. Käytännössä ei esitetä ole sille, että loppukatselmusta pyytää rakentamishankkeeseen ryhtyvän valtuuttamana vastaava työnjohtaja. Loppukatselmusta tulisi hakea riittävän ajoissa ennen rakennuksen aiottua käyttöönottoa. Luvan voimassaolosta ja jatkamisesta säädetään 77 §:ssä.

123 §. Osittainen loppukatselmus. Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 153 a §:ää. Lähikohtaisesti rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen loppukatselmusta. On kuitenkin tilanteita, joissa rakennus on turvallista ottaa käyttöön, vaikka se on vielä vähän kesken. Olennaista olisi, että tehtynä olisi katselmuksella rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset, kuten esimerkiksi väestönsuoja-, palo-, sähkö- ja hissitarkastukset olisivat tehtynä. Rakennustyön tarkastusasiakirjan pitäisi olla tehtynä. Myös rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen pitäisi olla valmiina silloin, kun sellainen vaaditaan. Niin ikään ympäristönsuojelulain mukaisen luvan pitäisi olla lainvoimainen. Rakennuskohteen toteutusta vastaavien rakennussuunnitelmien ja erityissuunnitelmien pitäisi olla toimitettuna kunnalle toteumamallinen tai muutoin koneluettavassa muodossa. Lisäksi kunnan olisi pitänyt hyväksyä toteutuksen aikaiset poikkeamiset.

Pöytäkirjan laatimisvelvollisuus kuuluisi rakennusvalvontaviranomaiselle kuten tähänkin asti. Lähtökohtana olisi edelleen, että loppukatselmus on rakennuksessa suoritettava aina, vaikka tilat olisivat jo asumiskäytössä. Rakentamisen valvonnan kannalta on tällöin välttämätöntä, että viranomaisella on oikeus tehdä loppukatselmus myös pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävissä tiloissa. On myös yleisen edun kannalta tärkeää, että rakennukset ovat turvallisia, terveellisiä ja kestäviä ja soveltuvat ympäristöönsä, mitä lopputarkastuksella pyritään osaltaan myös varmistamaan. Loppukatselmuksen toimittamista olisi haettava rakentamisluvan voimassaoloaikana.

124 §. *Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen.* Suorituskyvyttömyysvakuudesta säädetään asuntokauppalaisissa (843/1994). Vakuuden toteaminen on kytketty tapahtuvaksi asuinrakennuksen käyttöön hyväksymisen yhteydessä (asuntokauppalain 7 luvun 7 §, 42/2014).

Rakennusvalvontaviranomainen toteaisi nykyiseen tapaan (maankäyttö- ja rakennuslain 153 b §, 41/2014) asuinrakennuksen käyttöön hyväksymiseksi tarvittavan loppukatselmuksen tai osittaisen loppukatselmuksen yhteydessä, onko sille toimitettu todistus asuntokauppalain 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Kysymykseen tulee tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai pankkitakaus tai Kilpailu- ja kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Vakuutuksen tai takauksen on oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Jos valtion tai kunnan viranomainen on perustajaosakkaana, se ei kuitenkaan ole velvollinen järjestämään vakuutta suorituskyvyttömyytensä varalta.

Rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävästä todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa. Jos todistusta ei ole toimitettu, rakennusvalvontaviranomaisen olisi ilmoitettava siitä Kilpailu- ja kuluttajavirastolle viipymättä loppukatselmuksen toimittamisen jälkeen. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei edelleenkaan olisi tutkia vakuuden asettamisvelvollisuutta tai asetetun vakuuden asianmukaisuutta, vaan ainoastaan välittää Kilpailu- ja kuluttajavirastolle tieto sellaisista asuinrakennuksista tai asuinhuoneistoista, joiden loppukatselmuksen yhteydessä todistusta ei ole toimitettu. Todistuksen toimittamatta jättäminen ei estäisi loppukatselmuksen toimittamista.

11 luku **Rakentamiseen liittyvät järjestelyt**

125 §. *Leikkipaikat ja oleskelualueet.* Leikkipaikoista ja oleskelualueista säädetään tällä hetkellä yleisellä tasolla maankäyttö- ja rakennuslain 155 §:ssä ja tarkemmin asuin-, majoitus- ja työtiloista annetussa asetuksessa sekä asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (216/2015). Sääntely on joustavaa eikä varsinaisia mitallisia määräyksiä ole. Asuinrakennuksen yhteyteen tulee nykyisen lain mukaan järjestää riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Ne on turvallisesti erotettava liikenteelle varatusta alueesta. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alueet sekä kiinteistöjen yhteiset järjestelyt.

Tiiviissä kaupunkirakenteessa rakennuksiin välittömästi liittyvät leikki- ja oleskelualueet joudutaan usein tyypistämään verrattuna väljemmin rakennettuihin esikaupunkialueisiin. Olenaista on erottaa erityisesti lapsille suunnitellut alueet turvallisesti liikennöntialueista, kuten autopaikoille ja kiinteistöjen huoltoon johtavilta väyliltä. Vaikka nykyiseen lakiin verrattuna pykälästä poistuisi sana riittävä, olisi leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten kuitenkin varattava toimintaan nähden kylliksi tilaa. Säännös ei ole juurikaan antanut soveltavalle viranomaiselle oikeudellista tukea esimerkiksi lupaharkintaan. Mitä tehokkaammin rakennettavista alueista on kysymys, sitä tarkemmin on leikkipaikkojen ja oleskelualueiden järjestäminen otettava

huomioon jo kaavoitusvaiheessa. Tähän viittaa sekin, kun leikkipaikat ja oleskelualueet voisivat sijaita myös rakennuksen lähiympäristössä tai ne voitaisiin sisällyttää kiinteistöjen yhteiseen järjestelyyn. Kiinteistöjen yhteisillä järjestelyillä tarkoitettaisiin esimerkiksi yhteisjärjestelypäätöksen avulla toteutettavia, leikkiin ja oleskeluun osoitettuja alueita. Lähtökohtana on oltava, että leikkipaikoille ja oleskelualueilla on päästävä luontevasti ja turvallisesti rakennuksesta. Niiden sijainti lähiympäristössä olisi otettava huomioon osana rakentamisen oikeudellista lupaharkintaa.

Erikseen olisi *toisessa momentissa* säännös helpotuksista vähäisen lisärakentamisen sekä rakennuksen korjaus- ja muutostyön osalta. Lisäedellytyksenä vähäistä lisärakentamista koskevalle helpotukselle olisi, ettei leikkipaikkojen ja oleskelualueiden lisääminen olisi käytännössä mahdollista kiinteistön koon, maaston tai muun vastaavan syyn vuoksi. Korjaus- ja muutostyön osalta leikki- ja oleskelualueiden lisäämisen tai parantamisen tarve riippuisi esimerkiksi siitä, onko kysymyksessä niiden tarpeeseen vaikuttava rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos. Pelkkä rakennuksen teknisiin ominaisuuksiin vaikuttava korjaus ei normaalisti aiheuttaisi muutostarpeita leikki- ja oleskelualueisiin. Säännökset eivät luonnollisestikaan estäisi niitä silloinkin parantamasta.

126 §. Ajoneuvopaikkojen järjestäminen. Ajoneuvopaikkoja koskeva vaatimus vastaisi pitkälti sääntelyä, joka omaksuttiin vuonna 1993 asutosuunnittelua koskevan laajan uudistuksen yhteydessä (1158/1993). Ennen uudistusta oli rakennusasetuksessa määritelty autopaikkojen vähimmäismäärästä kuitenkin niin, että asemakaavassa annetut määräykset autopaikkojen lukumäärästä syrjäyttivät asetuksen säännökset. Aiemmin säänneltyjen autojen lisäksi sääntely ulottuisi jatkossa myös pyörien pysäköintiin.

Asemakaava olisi edelleen se keskeisin instrumentti, jolla ajoneuvopaikoista ja niiden sijainnista määrätään. Asemakaavamääräykset konkretisoituvat rakentamisluvassa. Velvoite ajoneuvopaikkojen järjestämiseen kuuluisi rakentamishankkeeseen ryhtyvälle. Luvan yhteydessä vahvistettavissa pääpiirustuksissa osoitetaan ajoneuvopaikkojen lukumäärä ja sijainti. Asiasta säädetäisiin 61 §:ssä sekä tarkemmin ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä.

Ympäristöministeriön 31.3.2000 antama asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä sisältää lukuisia pysäköintiä ja autopaikkoja koskevia kaavamääräyksesimerkkejä. Pääsääntönä on ollut, että autopaikat sijoitetaan asianomaiselle rakennetavalle tontille. Asemakaavassa tonttia varten sen ulkopuolelta varattavat autopaikat otetaan kuitenkin vähennyksenä huomioon tontin autopaikkojen lukumäärää määrättäessä. Kun autopaikat tai osa niistä osoitetaan tontin ulkopuolelta, tulee kaavaan merkitä, mihin paikat on tarkoitettu sijoittaa.

Ajoneuvon säilytyspaikalla tarkoitetaan rakennuksessa olevaa tilaa ajoneuvon, kuten esimerkiksi auton, moottoripyörän tai polkupyörän säilyttämistä tai pysäköimistä varten. Ajoneuvon pysäköimispaikalla tarkoitetaan rakennuksen ulkopuolella olevaa, ajoneuvon pysäköimistä tai säilyttämistä varten varattua paikkaa.

Pykälän 2 *momentissa* säädettäisiin nykyisen lain tapaan niin sanotusta vapaaksiosto-oikeudesta. Kunta voisi luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tätä vastaan kunnalla olisi oikeus periä korvaus siitä hyvästä, ettei autopaikkoja tarvitsisi järjestää rakennuspaikalla. Korvauksen määrä määräytyisi kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan.

Vapaaksiosto on erotettava siitä periaatteesta, että autopaikat sidotaan aina asianomaisen kiinteistön tarpeisiin. Autopaikkojen vapaa luovutus tai osoittaminen muuhun tarpeeseen kuin alun perin on rakentamisluvassa edellytetty, vaatii asemakaavan muutoksen tai poikkeamisen kautta saatavan hyväksynnän. Jos kiinteistön autopaikat on myyty itsenäisinä osakkeina, on kiinteistön omistajan tai haltijan pystyttävä osoittamaan, että siitä riippumatta, kuka autopaikkaosakkeet omistaa, on autopaikkoja osoitettu kiinteistön käyttöön kaavassa ja luvassa edellytetty määrä. Osoittaminen voi tapahtua esimerkiksi autopaikkojen yhteyteen kiinnitettävällä kyltillä.

Leikki- ja oleskelualueiden tapaan autopaikkavaatimuksesta voitaisiin nykyisen lain mukaisesti tinkiä vähäisen lisärakentamisen ja rakennuksen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Mitään erityisiä perusteluja sille, että autopaikkoja ei *3 momentin* tarkoittamissa tilanteissa järjestettäisi, ei tarvitse esittää. Jos kysymys on rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksesta, olisi otettava huomioon uudesta käyttötarkoituksesta johtuva autopaikkojen tarve. Kysymys saattaa olla vaikkapa siitä, että autopaikkavaatimus esimerkiksi asiakasliikenteen takia kasvaa. Harkintavalta jäisi lupaviranomaiselle.

127 §. Jätehuolto. Jätehuoltotilojen järjestämisvelvoite kohdistuisi rakentamishankkeeseen ryhtyvään.

Kiinteistön jätehuoltoa palvelevien tilojen ja rakennelmien järjestämisessä olisi otettava huomioon rakennuksessa harjoitettavan toiminnan laatu. Käyttötarkoitukseltaan erityyppiset rakennukset tarvitsevat kulloiseenkin käyttötarkoitukseen soveltuvat jätehuoltotilat. Jätelainsäädäntö sisältää sekä tavoitteellisia että yksityiskohtaisen velvoittavia säännöksiä jätehuollon järjestämisestä. Lisääntyvä jätteiden kierrätys asettaa jätehuollolle kasvavia vaatimuksia.

Jäteastioista on määräyksiä myös pelastuslaissa. Pelastuslain 9 §:n mukaan helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa ei saa säilyttää ullakolla, kellarissa, rakennuksen alla tai sen välitörmässä läheisyydessä niin, että siitä aiheutuu tulipalon syttymisen tai leviämisen vaaraa tai että tulipalon sammuttaminen vaikeutuu. Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen 9 §:n mukaan muun muassa jätehuoltotilojen sijoitus ja huoltoajo piha-alueella on järjestettävä siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai vaaraa asumiselle ja piha-alueen muulle käytölle.

Pykälään ehdotetaan asetuksenantovaltuutta, sillä tällä hetkellä tarkempia säännöksiä jätehuollon tiloista on annettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 56 §:ssä.

128 §. Rakennusrasitteet. Rakennusrasitteita koskeva säännöstö vastaisi nykyistä lakia. Luettelo rasitetyypeistä nostettaisiin asetuksesta lain tasolle. Rasitteet ovat tyyppipakkoperiaatteen alaisia eikä muista seikoista kuin nimenomaan mainituista voitaisi rasitetta perustaa. Eri rasitetyyppien tarkemmasta sisällöstä säädettäisiin edelleen asetuksessa.

Toimivalta rakennusrasitteen perustamiseen, muuttamiseen ja poistamiseen olisi edelleen rakennusvalvontaviranomaisella. Tavallista on, että toimivalta rasiteasioissa on siirretty 99 §:n mahdollistamalla tavalla viranhaltijalle. Rasitepäätöksen tekemisen jälkeen se tulee rekisteröidä. Asiasta on tarkoitus säätää tarkemmin asetuksella.

Rasitteen lähtökohtana on siitä kiinteistöjen omistajien ja haltijoiden kesken tehtävä sopimus. Vuokrasopimuksen nojalla kiinteistöä hallitseva tarvitsee rasitesopimuksen tueksi kiinteistön omistajan tahdonilmaisun. Toisaalta, kiinteistön omistaja ei voi ilman vuokramiehen suostumusta hakea sellaisen rakennusrasitteen perustamista, muuttamista tai poistamista, joka kohdistuu suoraan tai välillisesti vuokramiehen omistamaan rakennukseen. Rasitesäännöksen tarkoituksena on suojata myös vuokramiestä kiinteistön omistajan yllättäviä ja perusteettomia kiinteistöön ja sillä sijaitsevaan rakennukseen kohdistuvia muutostyöjärjestelyjä kohtaan.

Asemakaavan edellyttämän rasitteen kohdalla olisi otettava huomioon, ettei rasitteen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta. Säännöksellä suojattaisiin sopimukseenkin perustuvia rasitejärjestelyjä asemakaavan vanhentuneisuudelta.

Rakennusrasitteen perustamisesta tai poistamisesta tehtäisiin päätöksen saatua lainvoiman merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle. Kiinteistörekisteriin merkitty rasite on voimassa, vaikka kiinteistö siirtyisi toiselle omistajalle. Kiinteistörekisteriin merkitsemisestä on tarpeen säätää tarkemmin asetuksessa.

129 §. *Asemakaavassa edellytetty rakennusrasite.* Pykälässä säädetyn pakkorasitteen perustaminen vastaisi pääosiltaan nykyistä sääntelyä. Edellytyksenä olisi, että rasite perustuu asemakaavaratkaisuun, jolloin asianosaisten sopimusta ei tarvittaisi. Oikeusturvakeinoina olisivat kaavoituksen liittyvät vuorovaikutus- ja muutoksenhakusäännökset.

Vastoin asianosaisten sopimusta perustettava pakkorasite on poikkeussäännös, ja sitä on siksi tulkittava suppeasti. Pakkorasite olisi mahdollinen vain niistä tyyppitilanteista, joista pykälässä säädetään. Yksilöityinä tilanteina olisivat ensinnäkin väestönsuojan, autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestäminen rakennukseen. Myös kulkuyhteyden järjestäminen rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten, jollei asemakaavan tai tonttijaon toteuttaminen muutoin ole kohtuullisesti järjestettävissä, olisi mahdollista toteuttaa pakkorasitteena. Kiinteistön rajalla olevien rakennusosien tukeminen naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentaminen asemakaavaratkaisun mahdollistamiseksi sisältyisi mahdollisuutena pakkorasitteen käyttämiselle. Uutena tyyppinä mainittaisiin tässä yhteydessä kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen rakennusrasite, jonka osalta tulisi nimenomaisen maininnan mukaisesti noudattaa, mitä 128 §:n 2 momentissa säädettäisiin kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden huomioonottamisesta. Asemakaavan edellyttämä rasite voitaisiin nykyiseen tapaan perustaa myös kuntaa tai sen hallinnassa olevaa laitosta varten.

Kiinteistönmuodostamislainsäädäntö sisältää oman rasitesäännöksen. Kiinteistörasitteiden tyytit ilmenevät kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 154 §:stä (463/2018).

130 §. *Rasitejärjestely.* Pykälä vastaisi nykyisen lain periaatteita. Lähtökohtana olisi asianosaisten välinen sopimus rakennusrasitteen muuttamisesta tai poistamisesta. Edellytyksenä kuitenkin olisi, ettei toimenpide vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista. Ratkaisuvältä kuuluisi rakennusvalvontaviranomaiselle.

Tietyissä tilanteissa rakennusrasite saataisiin muuttaa tai poistaa ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta. Tilanteet luetellaan tyhjentävästi pykälän 2 momentissa. Koska rasite on tarkoitettu luonteeltaan pysyväksi, tulee edellytyksiä tulkita suppeasti. Korvauskysymyksen riittatessa ratkaistaisiin korvaukset lunastuslain (603/1977) mukaisessa järjestyksessä noudattaen sekä lunastuslain menettelyä että korvauksen määräytymisperusteita.

131 §. *Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen.* Kysymyksessä on kiinteistön omistajaan ja haltijaan kohdistuva sietovelvoite, jolla varmistetaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien johtojen ja niihin liittyvien vähäisten laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen viime kädessä vastoin kiinteistön omistajan ja haltijan suostumusta. Pykälä koskee myös yleisiä alueita, sillä myös yleinen alue on kiinteistö. Vähäisiä laitteita ja rakennelmia olisivat esimerkiksi kiinteistönpidossa käytettävä hiekkasiilo, muuntamo ja jakeluverkon pylvä.

Nykyisen lain tapaan yleisenä edellytyksenä olisi johtojen tai muiden laitteiden rakentaminen niin, ettei vaikeuteta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Toisena yleisenä edellytyksenä on, ettei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Kustannukset voisivat ylittää kohtuullisuuden, mikäli kiinteistön omistaja ja haltija siihen suostuvat. Sietovelvoite voisi kohdistua myös kuntaan minkä tahansa kiinteistön omistajana ja haltijana.

Sijoittamispäätöstä hakevan tulisi osoittaa eri vaihtoehtoisista sijoittamisratkaisuisista aiheutuvat kustannukset. Jos kustannusero omalle kiinteistölle sijoittuvista johdoista ja vastaavista verrattuna toisen omistamalle ja hallitsevalle sijoittuvista johdoista on pieni, ei sietovelvoitetta synnyisi. Asian harkintaan vaikuttaisi myös se, miten hyvin sijoittaminen voidaan teknisesti toteuttaa ja aiheutuisiko eri vaihtoehtoista erisuuruisia ylläpito- ja käyttökustannuksia.

Tavoitteena olisi, että laitteiden sijoittamisesta voitaisiin päästä kiinteistöjen välillä sopimukseen. Jos sopimus syntyy, sitoo se myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa. Jos sopimukseen ei päästä, tekisi sijoittamisesta päätöksen kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Mahdolliset korvauskysymykset eivät kuulu rakennusvalvontaviranomaiselle, vaan riitaiset korvausasiat ratkaistaisiin lunastuslain mukaan. Oikeuskäytännön perusteella yli 110 kilovoltin sähköjohdot näyttäisivät olevan osa ylikunnallista sähköverkkoa, jolloin ne jäisivät säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle (KHO 1983 A II 109).

Pykälän 3 momentti sisältää viittaussäännöksen sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvun säännöksiin. Kyseinen luku sisältää muun muassa säännöksiä rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta tehdä erimielisyystilanteessa päätös yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan kaapelin, radiomaston ja tukiaseman sijoittamisesta toisen omistamaan tai hallitsemaan kiinteistöön tai rakennukseen. Edellytyksenä on teleyrityksen laatima sijoittamissuunnitelma, josta kiinteistön ja rakennuksen omistajalla sekä muilla, joiden etua tai oikeutta asia koskee, on oikeus tehdä muistutus. Telekaapelia, radiomastoa ja tukimastoa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Rakennusvalvontaviranomaisen päätökseen haetaan muutosta hallinto-oikeudelta. Momentissa on lisäksi viittaus liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 42 a §:ään, joka koskee tiettyjen kaapeleiden sijoittamista tiealueelle.

132 §. Veden johtaminen ja ojitaminen. Veden ottamista koskevan, vesilain (587/2011) mukaisen vesitalousluvan yhteydessä voidaan hakijalle antaa samalla oikeus sijoittaa hankkeen edellyttämät johdot ja rakennelmat. Jos vesitalousluvasta ei ole kysymys, voitaisiin pykälässä tarkoitettujen vähäisten laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen maa-alueella soveltaa edellä 131 §:ssä säädettäviä, yhdyskuntateknisiä laitteita koskevia oikeusohjeita.

Pykälän 2 ja 3 momentin säännökset koskisivat ojitusta. Niiltäkin osin olisi tavoitteena poistaa päällekkäistä sääntelyä vesilain kesken. Ojan tai ojitusta varten tarpeellisen suojapenkereen sijoittamista koskevaa 2 momentin säännöstä sovellettaisiin asemakaava-alueella 3 momentista ilmenevin rajoituksin. Pykälän 3 momentin mukaiset tilanteet olisivat sellaisia, ettei niissä ole kyse tyypillisestä asemakaava-alueella tapahtuvasta veden johtamiseksi tarpeellisen ojan sijoittamisesta. Näissä 3 momentin tarkoittamissa tilanteissa asia ratkaistaisiin noudattamalla vesilain 5 luvun säännöksiä.

Toimivaltaisesta kunnan viranomaisesta 2 momentin tarkoittamissa ojitusasioissa tulisi päättää kunnassa. Viranomainen voisi olla esimerkiksi kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, joka on vesilain mukaan toimivaltainen kunnan viranomainen vesilain mukaisissa ojitusasioissa ja

siten omaa vesiasioiden käsittelyn erityisasiantuntemusta. Mahdollisena viranomaisena voitaisiin pitää myös rakennusvalvontaviranomaista, joka puolestaan päättäisi edellä 131 §:n mukaisen yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta.

133 §. Yhdyskuntateknisten laitteiden muuttaminen ja poistaminen. Pykälä vastaa nykyisen lain vastaavaa säännöstä. Käytännössä säännöstä on sovellettu harvoin. Lähinnä kysymys olisi kiinteistöjaotuksessa tapahtuvista muutoksista, jotka saattavat myös johtaa tarpeeseen muuttaa johdoin tai laitteiden sijoittamisesta tehtyä päätöstä.

Säännöksessä viitataan kiinteistönmuodostamislain 160 §:ään. Viittaussäännöksen mukaan pääsääntönä muutoksia tehtäessä on asianosaisten sopimus. Asemakaava-alueella edellytetään, ettei muutos vaikeuta asemakaavan toteuttamista. Ilman asianosaisten sopimusta muutos voidaan suorittaa, jos johdon tai laitteen sijoittamista koskevasta muutoksesta aiheutuva haitta voidaan poistaa tai sitä voidaan vähentää eikä toimenpiteestä aiheudu oikeutetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa. Sijoittamispäätöksen muuttamiseen ilman asianosaisten sopimusta voitaisiin myös ryhtyä, jos muutos mahdollistaa johdon tai laitteen tarkoituksenmukaisemman käytön alkuperäiseen käyttötarkoitukseen tilanteessa, jossa käyttömahdollisuus olosuhteiden muuttumisen vuoksi on heikentynyt. Edellytyksenä kuitenkin on, ettei muutoksesta aiheudu kenellekään osapuolelle huomattavaa haittaa.

Pykälän *2 momentti* koskee johdon tai laitteen poistamisesta päättämistä. Päättäjänä olisi *1 momentin* tavoin kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Poistamisesta päättämisen edellytysten osalta noudatettaisiin kiinteistönmuodostamislain 161 §:n 1 momentin säännöstä. Kiinteistönmuodostamislain 161 §:n 1 momentissa viitattujen saman lain 156 ja 157 §:n sijasta otettaisiin kuitenkin huomioon, mitä tämän lain 131 §:ssä säädetään yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta.

Pykälän *3 momentti* koskee yleisellä alueella sijaitsevan johdon, laitteen tai rakennelman siirtämistä, josta säädetään alueidenkäyttölain 89 §:ssä.

134 §. Vähäisten laitteiden sijoittaminen. Säännös vastaa asiasisällöltään voimassa olevaa lakia. Säännös on edelleen tarpeen kaikkia käyttäjäryhmiä palvelevan ja myös viihtyisän ja turvallisen rakennetun yhdyskunnan toteuttamisen mahdollistamiseksi. Omistajalla on sietämisvelvollisuus vähäisten laitteiden suhteen. Kysymys on vähäisistä kiinnikkeistä, opasteista ja vastaavista, kuten liikennemerkeistä. Vähäisillä katurakenteen osilla tarkoitetaan esimerkiksi vähäisiä luisia tai tukimuurin osia. Postilaatikkojen sijoittamisesta säädetään postilaissa (415/2011). Postilain 48 §:n nojalla liikenne- ja viestintävirastolla on oikeus antaa tarkempia määräyksiä kirjelhetysten vastaanotossa ja jakelussa tarvittavien laitteiden ja vähäisten rakennelmien sijoittelusta. Viestintäviraston tätä tarkoittavat määräykset on annettu 31.5.2011. Postilain 44 §:n mukaan postilaatikon paikkaan tyytymätön voi viedä asian kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

135 §. Kiinteistöjen yhteisjärjestely. Säännös vastaa asiasisällöltään voimassa olevan lain vastaavaa säännöstä. Eroavuutena rasitesäännöstöön on muun muassa se, että yhteisjärjestelyllä voidaan samalla kertaa päättää useampaa kiinteistöä koskevista järjestelyistä yhden kiinteistön omistajan aloitteesta. Järjestelyn yleisenä edellytyksenä olisi edelleen, että järjestely on tarpeen asemakaavan toteuttamiseksi. Myös muun tyyppisistä seikoista voivat kiinteistöjen omistajat sopia keskenään, mutta järjestelysopimukseen, joita ei tarvita asemakaavan toteuttamiseksi, ei sovelleta yhteisjärjestelyä koskevia säännöksiä eikä niitä merkitä kiinteistörekisteriin (KHO 20.3.2006 taltio 632).

Yhteisjärjestelyä koskevia kiinteistöjen omistajia ja haltijoita olisi kuultava, mutta vaatimusta suostumuksen saamisesta kaikilta ei ole. Yhteisjärjestelymääräyksestä ei saisi kuitenkaan aiheutua millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Yhteisjärjestelypäätökseen sisällytettävässä järjestelysuunnitelmassa tulisi myös määrätä muun muassa alueen tai tilan kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta. Järjestelysuunnitelmalle asetettavista vaatimuksista seuraa, että käytännössä rakennusvalvontaviranomaisen voi olla vaikea määräystä antaa, jos kaikki sen vaikutuspiirissä olevat kiinteistöt eivät ole siihen sitoutuneet. Yhteisjärjestelyn tarkoituksena on erityisesti edistää kiinteistöjen vapaaehtoisia sopimusjärjestelyjä ja yhteisiä palveluja, kuten autopaikoitusta, asumisviihtyisyyttä lisääviä huonetiloja, yhteisiä saunoja ja pesutupia sekä myös piha-alueen järjestämistä yhteiseen käyttöön.

Vaikka yhteisjärjestelyn edellytyksenä on, ettei siitä aiheudu kenellekään osapuolista kohtuutonta rasitusta, voi korvauksista syntyä kiinteistöjen kesken erimielisyyksiä. Tällöin sovelletaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain säännöksiä.

Yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä.

136 §. *Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely.* Säännös vastaa voimassa olevaan lakiin kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevan lainsäädäntöuudistuksen yhteydessä vuonna 2018 lisättyä säännöstä. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi edelleen perustaa yhteisjärjestelyn kaikkien osapuolten sopimukseen perustuen tai vain yhdenkin osapuolen hakemuksesta. Kaikkien yhteisjärjestelyyn osallisten suostumusta ei välttämättä vaadittaisi, vaikka yleisintä lieneekin, että hakemus perustuu yhteisjärjestelyn osapuolten yksimielisyyteen.

Yhteisjärjestelyn tarve voisi syntyä, kun kolmiulotteiset kiinteistöt sijaitsevat esimerkiksi samassa rakennuksessa sisäkkäin, päällekkäin tai rinnakkain. Tällaisen kiinteistön käyttö ei yleensä ole mahdollista, ellei rakentamista, päivittäistä käyttöä ja tulevaa ylläpitoa voida hoitaa ainakin osittain hyödyntäen samassa rakennuksessa sijaitsevien muiden kiinteistöjen rakenteita ja tiloja. Yhteisjärjestelyä hyödyntävät kiinteistöt voisivat olla rajoiltaan kaksi- tai kolmiulotteisia, kunhan järjestelyn tarpeen takana on jokin sen piirissä oleva 3D-kiinteistö.

Jos 3D-kiinteistöt on otettu huomioon jo asemakaavassa, kävisi järjestelyn perusteeksi asemakaavan toteuttaminen. Koska 3D-kiinteistöjen käytöstä voitaisiin päättää myös ilman nimenomaista asemakaavamainintaa, ei asemakaavan toteuttamisen peruste riitä kattamaan kaikkia tarvittavia tilanteita. Muilta osin kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeelliseen yhteisjärjestelyyn sovellettaisiin, mitä edellä 135 §:n 2–4 momentissa säädetäisiin kiinteistöjen yhteisjärjestelystä.

137 §. *Yhteisjärjestelyn muuttaminen ja poistaminen.* Yhteisjärjestelyn muuttamisessa ja poistamisessa noudatettaisiin, mitä edellä on 130 §:ssä säädetty rasitteen muuttamisesta ja poistamisesta.

138 §. *Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen.* Säännös vastaa asiasisällöltään voimassa olevan lain vastaavaa säännöstä. Harvinaista ei ole, että rakentamisen tai muiden toimenpiteiden yhteydessä kiinteistön luonnollinen vedenjuoksu muuttuu. Naapurustolle voi siitä koitua haittaa. Jos haitta ei muodostu huomattavaksi, joutuu naapuri sitä säännöksen perusteella sietämään. Haitta-asteen määrittely tuottaa usein vaikeuksia ja saattaa aiheuttaa myös rakennusvalvontaviranomaiselle suuren työmäärän. Näytön esittäminen haitan suuruudesta kuuluisi kuitenkin viime kädessä naapurille, joka tekee rakennusvalvontaviranomaiselle haitan poistamista tarkoittavan hakemuksen.

139 §. *Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.* Nykyisestä sääntelystä poiketen tulisi kaikille uusille rakennuksille laadittavaksi käyttö- ja huolto-ohje. Niinpä esimerkiksi uusille loma- ja virkistyskäyttöön tarkoitetuille rakennuksille tulisi jatkossa laatia käyttö- ja huolto-ohje. Velvoite ohjeen laatimiseen koskisi myös kaikkia rakentamislupaa edellyttäviä korjaus- ja muutostöitä tai käyttötarkoituksimuutoksia. Tällöin käyttö- ja huolto ohje olisi laadittava vain korjauksen kohteena olevan toimenpidealueen osalta, ei koko rakennusta koskien. Velvoite ei siten koskisi koko rakennusta takautuvasti. Digitaalisuuteen siirtyminen ja rakennettua ympäristöä koskeva valtakunnallinen tietojärjestelmä edellyttävät, että myös käyttö- ja huolto-ohje, kaikkien rakentamista tarkoittavien suunnitelmien tapaan, laaditaan konekielisesti luettavissa olevilla tietomalleilla tai muutoin koneluettavaksi. Muutoin koneluettava muoto olisi esimerkiksi pdf-tuloste.

Huolehtimisvelvoite käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta ehdotetaan säädettäväksi pääsuunnittelijalle. Nykyinen laki säättää velvoitteen rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Tehtävä soveltuu luontevasti pääsuunnittelijalle, joka muutoinkin huolehtii rakentamislupaa koskevien suunnitelmien koordinoinnista ja oikea-aikaisesta valmiiksi saattamisesta. Käyttö- ja huolto-ohjeen ylläpitotehtävästä vastaaminen kuuluisi sen sijaan rakennuskohteen omistajalle.

Pykälän *2 momentti* sisältää luettelon tiedoista, jotka käyttö- ja huolto-ohjeen tulisi vähintään sisältää. Tietojen tarkempi määrä ja laatu riippuvat rakennuskohteen ominaisuuksista sekä rakennuskohteen ja rakennusosien ja laitteiden suunnittelusta käyttöiästä sekä käyttötarkoituksesta. Esimerkiksi vain väliaikaiseksi tarkoitettua kohdetta tai kesämökkiä varten ei tarvittaisi niin yksityiskohtaista ohjetta kuin pysyväälle rakennuskohteelle. Luettelo on yleisluonteinen ja jaottelee tiedot kohteen perus- ja laajuustiedoksi, toteumatiedoksi, historiatiedoksi sekä ylläpidon seurantatiedoksi. Lisäksi ohjeen tulisi sisältää kunnossapitotarveselityksen ja kunnossapitosuunnitelman edellyttämät tiedot. Toteumatiedolla tarkoitetaan as built-mallia eli digitaalista kaksosta (toteumamalli). Historiatiedolla tarkoitetaan rakennukseen tehtyjä korjauksia.

Käyttö- ja huolto-ohje on tarkoitettu rakennuksen omistajan ja haltijan keinoksi täyttää rakennuksen kunnossapitoa koskeva velvoite sekä kaikin tavoin huolehtia rakennuksen elinkaaren mittaisesta käytettävyydestä, turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Ohje on myös omiaan edesauttamaan rakennuskohteen arvon säilymistä, olkoonkin että rakennuksen jälleenmyyntihintaan vaikuttavat monet muutkin, erityisesti rakennuksen sijaintiin liittyvät tekijät. Jotta käyttö- ja huolto-ohje voi täyttää tehtävänsä, on sen ylläpito ja ajantasaisena pitäminen olennainen kysymys. Pykälän *3 momentti* sisältää suoranaisen velvoitteen, jonka mukaan ohjeeseen on merkittävä rakennuksen huolto-, korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tehdyt toimenpiteet. Näistä kirjauksista vastaisi joko rakennuksen omistaja itse tai esimerkiksi korjaustoimenpiteet tehnyt yritys. Digitaalista käyttö- ja huolto-ohjetta ei kuitenkaan rekisteröitäisi rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, vaan rakennuksen omistaja huolehtisi informaation säilyttämisestä.

Velvoitetta huolto-, korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tehtyjen toimenpiteiden merkitsemisestä ei olisi kuitenkaan tarkoituksenmukaista erikseen sanktioida. Velvoitteen laiminlyönnin arvioidaan vaikuttavan markkinoilla ja voivan kriittisissä tilanteissa johtaa jopa taloudellisiin menetyksiin. Rakennusvalvontaviranomaisen ei olisi tarpeen valvoa, onko rakennuksen omistaja tai haltija täyttänyt velvoitteensa ylläpitää käyttö- ja huolto-ohjetta.

Ankarampi velvoite kohdistuu eräisiin laajarunkoisiin rakennuksiin, joista säädetään erikseen laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista annetussa laissa (300/2015). Lain soveltamisalan piiriin kuuluvan rakennuksen omistajan on huolehdittava, että

käyttö- ja huolto-ohje sisältää kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden seuranta-toimenpiteet aikatauluineen sekä kunnossapidon kannalta tarpeelliset erityissuunnitelmat kantavien rakenteiden osalta. Käyttö- ja huolto-ohje on edellä tarkoitetuilta osin laadittava siten, että se ohjaa laajarunkoisen rakennuksen omistajaa seuraamaan rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisiä rakenteita säännöllisesti rakennuksen ominaisuuksien edellyttämällä tavalla. Laajarunkoisen rakennuksen omistajan on esitettävä laissa tarkoitettu arviointitodistus sekä ajantasainen käyttö- ja huolto-ohje viranomaiselle tämän pyynnöstä. Laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista annettu laki ei koske 1.4.2015 jälkeen rakennusluvan saaneita rakennuksia. Mikään ei kuitenkaan estä, ettei myös kyseisen ajankohdan jälkeen rakennusluvan saaneiden vastaavatyypisten rakennusten, kuten urheiluhallien, kokoontumisrakennusten ja kaupan palvelujen rakennusten osalta kiinnitetä käyttö- ja huolto-ohjeessa korostunutta ja tavanomaista suurempaa huomiota kantavuuden kannalta keskeisten rakennusosien ja rakenteiden kunnan jatkuvaan tarkkailuun ja systemaattiseen seurantaan.

Pykälän viimeinen momentti on valtuutussäännös, joka antaa ympäristöministeriölle mahdollisuuden antaa asetuksella tarkempia säännöksiä rakennuskohteen käyttö- ja huolto-ohjeen sisällöstä ja tietojen koneluettavasta muodosta.

140 §. Rakennuksen kunnossapito. Rakennuksen kunnossapitovelvollisuus on rakennuslainsäädännön keskeisiä periaatteita. Jo vuoden 1931 asemakaavalakiin perustuvassa vuoden 1932 rakennussäännössä oli rakennuksen kunnossapitoa koskeva velvoite. Maankäyttö- ja rakennuslaki toi joitakin muutoksia kunnossapitoa koskevaan sääntelyyn. Kunnossapitoa koskevaa velvoitetta terävöitettiin lisäämässä siihen sana ”jatkuvasti”. Rakennuslain ”lujuus” vaihdettiin sanaksi ”turvallisuus”.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukainen velvoite huolehtia siitä, että rakennus ympäristöineen jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset, säilyisi ennallaan. Kunnossapidolla varmistetaan myös se, ettei rakennus aiheuta ympäristöhaittaa tai ennenna ympäristöä. Hyvin hoidettu rakennuskanta on tärkeä osa rakennetun ympäristön yleistä laatutasoa ja on omiaan edistämään yhteisön yleistä hyvinvointia. Myös matkailulle rakennuskannan yleisellä siisteydellä on merkitystä.

Kunnossapitovelvollisuus kuuluu rakennuksen omistajalle. Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan rakennuksen olisi jatkuvasti oltava käyttäjilleen terveellinen ja turvallinen. Tällä tarkoitettaisiin muun muassa rakennuksen sisäilmastoa. Huomioon olisi otettava esimerkiksi rakennuksen kosteustekninen toimivuus ja sisäilman radon. Rakennuksen ympäristön kunnossapidolla tarkoitettaisiin esimerkiksi sitä, että tonttia ei saisi täyttää roinalla siten, että se häittäisi yleistä viihtyisyyttä ympäröivän alueen ja naapurien kannalta. Kunnossapitoperusteella voitaisiin siten puuttua esimerkiksi romuajoneuvojen varastointiin tontilla.

Pykälän 1 momentin 2 kohdassa on nykyisen sääntelyn tapaan velvoite pitää rakennuksen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.

Energiatehokkuuden huomioon ottamista koskeva velvoite lisättiin maankäyttö- ja rakennuslakiin lain muutoksella (488/2007) osana rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin (2002/91/EY) täytäntöönpanoa. Kunnossapitovelvollisuuden täsmentämisellä ei tarkoitettu, että rakennuksen omistaja velvoitettaisiin parantamaan rakennuksen energiatehokkuutta siitä, millaisena lupa on aikoinaan saatu ja millaiseksi rakennus on luvan perusteella rakennettu. Velvoitteella kiinnitetään huomiota teknisten järjestelmien seuraamiseen ja asianmukaisiin tarkastus- ja huoltotoimiin, jotka muutoinkin ovat osa rakennuksen kunnossapitoa. Sähkölaitteista ja

-laitteistoista säädetään sähköturvallisuuslaissa (1135/2016) ja hissejä koskee hissiturvallisuuslaki (1134/2016). Molemmissa laeissa on säännöksiä määräaikaistarkastuksista.

Rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kunnan seurantavelvoite lisättiin maankäyttö- ja rakennuslakiin lain muutoksella (301/2015) täydentämään laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista säädettyä lakia (300/2015). Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisätyn säännöksen tarkoituksena on ollut tukea rakennusten omistajien kunnossapitovelvollisuuden toteuttamista ja kiinnittää rakennusten omistajien huomiota rakennuksen seurantaan rakennuksen keskeisten rakenteiden osalta. Velvoite esitetään otettavaksi samansisältöisenä uuteen lakiin. Velvoite kohdistuu koko rakennuskantaan toisin kuin laajarunkoisia rakennuksia koskeva laki, jonka soveltamisala on tarkkaan rajattu.

Pykälän 2 momentissa korostetaan nykyisen lain tapaan kaavalla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla suojellun rakennuksen rakennussuojelusta aiheutuvia erityisiä ja normaalia poikkeavia rakennuksen käyttöön ja kunnossapitoon kohdistuvia vaatimuksia. Muutoksena aiempaan olisi rakennusten suojelemisesta annetun lain lisäksi myös kirkkolain (1054/1993) ja ortodoksisesta kirkosta annetun lain (985/2006) mukaisesti suojeltujen rakennusten sisällyttäminen lain soveltamisalaan. Uutena lisäyksenä on, ettei rakennussuojelu saa heikentää rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyteen liittyvää ylläpitoa. Täsmennys on tarpeen, jotta suojelusta huolimatta rakennus on sen käyttäjille jatkuvasti myös turvallinen ja terveellinen. Lisäys ei kuitenkaan oikeuta sivuuttamaan ja rikkomaan suojelumääräyksiä, joiden tarkkuus ja täsmällisyys vaihtelevat. Mitä tarkemmin suojellusta rakennuksesta on kysymys, sitä hienovaraisempia tulee kaikkien kunnossapito- ja ylläpitotoimenpiteiden olla. Tarvittaessa niistä tulee neuvotella etukäteen museoviranomaisten kanssa. Usein suojelumääräykset sitä edellyttävätkin.

141 §. Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti. Rakennuksen kunnossapidon laiminlyöntiin puuttuminen on eräs rakennusvalvonnalle kuuluva tehtävä. Nykyinen laki on jättänyt viranomaiselle harkintavaltaa, milloin muissa kuin turvallisuudelle ilmeistä vaaraa olevissa tilanteissa laiminlyöntiin on syytä puuttua. Maankäyttö- ja rakennuslain 166 § käyttää ilmaisua ”rakennusvalvontaviranomainen voi”. Säännöstä ei ole tarpeen muuttaa velvoittavuuden osalta.

Välittömissä ja ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle ilmenevissä tilanteissa pelkkä korjaamisesta määrääminen ei ole riittävää. Keinoina on silloin purettavaksi määrääminen tai käyttökielto. Nykyiseen sääntelyyn verrattuna säännöksen alaa esitetään laajennettavaksi koskemaan paitsi rakennusta niin myös rakennuksen osaa. Rakennus voi olla joiltakin osin ilmeiseksi vaaralle terveellisyydelle tai turvallisuudella, jolloin esimerkiksi käyttökieltoa ei ole tarpeen ulottaa koskemaan muuta osaa rakennuksesta. Laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista annetun lain (300/2015) 5 § edellyttää arvioinnin tehneen asiantuntijan ilmoittavan viipymättä rakennuksen omistajalle ja haltijalle, kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle ja pelastusviranomaiselle, jos asiantuntija arvioinnin yhteydessä havaitsee rakennuksessa tai sen keskeisissä kantavissa rakenteissa vian tai puutteen, josta aiheutuu välitön vaara henkilöturvallisuudelle.

Pykälän 2 momentin säännös vastaa nykyistä sääntelyä. Terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämistä koskeva kuntotutkimus on usein tarpeen joka tapauksessa, jotta korjaustoimien suunnitteluun voidaan ryhtyä. Valtioneuvoston kosteus- ja hometalkoiden 2010–2014 eräänä tavoitteena oli kehittää rakentamiseen, kosteusvaurioiden korjaamiseen ja kiinteistöjen terveydellisten olosuhteiden arviointiin liittyvää osaamista. Terveysuojelulain (1237/2014) 49 §:n muutoksella säädettiin viranomaisvalvontaa varten tekeväälle ulkopuoliselle asiantuntijalle pätevyysvaatimukset. Jos kysymyksessä

on asunnon ja muun oleskelutilan tutkimuksia ja selvityksiä terveydensuojelulain mukaista viranomaisvalvontaa varten tekevästä asiantuntijasta, tulee tällä olla tarvittava pätevyys terveysturvaa aiheuttavien kemiallisten, fysikaalisten ja biologisten tekijöiden selvittämiseksi. Tarkemmin pätevyysvaatimuksista säädetään asetuksessa asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015). Ulkopuoliseen asiantuntijaan sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen tehdessään terveydensuojelulaissa tarkoitettuja tutkimuksia ja selvityksiä. Asumisterveyden valvonta menee osittain päällekkäin rakennusvalvonnalle kuuluvan rakennuksen kunnossapidon valvonnan kanssa. Silloin kun rakennusvalvonta edellyttää korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi kuntotutkimusta niin tutkimuksen suorittajan tulee olla asiaan perehtynyt ja osaava, vaikkei nimenomaista ja täsmällistä pätevyysvaatimusta tutkimuksen suorittajalle ole laissa asetettu.

13 luku **Rakennetun ympäristön hoito**

142 §. Ympäristöhoito. Siisteysvaatimus koskisi ehdotetun säännöksen mukaan rakennuksen ympäristöä. Säännös olisi voimassa olevaan lakiin verrattuna täsmällisempi. Nykyisen lain ympäristöhoitoa koskeva velvoite ulottuu yleisesti rakennettuun ympäristöön (MRL 167 §). Rakennettu ympäristö on käsitteenä niin laaja, että käytännössä ei ole aina helppo tarkkaan osoittaa, missä rakennettu ympäristö vaihtuu luonnonympäristöksi. Ehdotetussa muodossaan säännöksen soveltamisala ja -kohde määrittäisi selkeämmin koskemaan rakennuksen haltijaa ja kiinteistön omistajaa. Rakennuksen ympäristöllä tarkoitettaisiin sitä alueellisesti rajautuvaa osaa maa- ja vesialueesta, joka muodostaa rakennuspaikan tai tontin.

Nykyisen lain tapaan pykälä kieltäisi käyttämästä tonttia ja rakennuspaikkaa niin, että rakentamisluvassa itutettaviksi, leikkipaikoiksi tai oleskeluun osoitetut tai muutoin asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuisivat. Kielto kohdistuisi rakennuksen haltijaan, jolla olisi myös tosiasiallinen intressi huolehtia asumisviihtyisyyden säilymisestä. Jos asumisviihtyisyyteen vaikuttavien alueiden supistaminen osoittautuisi tarpeelliseksi, tulisi sen tapahtua lupamenettelyn kautta. Lupaviranomainen voisi tällöin esimerkiksi vaatia muita asumisviihtyisyyteen vaikuttavia toimia, joilla alueiden supistuminen voitaisiin korvata. Tällaisia voisivat olla esimerkiksi asukkaiden käyttöön osoitettavien parempien yhteistilojen järjestäminen.

Hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitettujen kulkuyhteyksien säilyttäminen ajokelpoisina kuuluu kiinteistön omistajalle. Myös pelastuslaissa on säännöksiä kulkuyhteyksistä. Pelastuslain 11 §:n mukaan kiinteistön omistajan ja haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan huolehdittava siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitettut ajotiet ja muut kulkuyhteydet (pelastustiet) pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä ja että ne on merkitty asianmukaisesti. Sisäministeriön asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä pelastustien merkitsemisestä.

Pykälän 3 momentti sisältäisi voimassa olevan lainsäädäntöä vastaavasti säännöksen julkisen ulkotilan, kuten liikenneväylien, katujen, torien, katuaukioiden sekä puistojen ja oleskeluun tarkoitettujen ulkotilojen kaupunkikuvallisesta ja viihtyisyyden vaatimuksesta. Momentissa ehdotetaan valvontatehtävän osoittamista kunnan määräämälle viranomaiselle, vaikka valvonta voisi tilanteesta riippuen kohdistua myös kuntaan itseensä. Tällaisessa tilanteessa mahdollinen valinta valvontatehtävän suorittajaksi voisi olla kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Huolehtimisvelvoite säilyttää jalankulun ja pyöräilyn väylät liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina kuuluisi osaltaan valtiolle ja kunnalle. Vaikka asiasta säädetään tarkemmin sitä koskevassa erillislainsäädännössä, kuten kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa (669/1978), on säännös tarpeen turvaamaan laajasti ottaen jalankulun ja

pyöräilyn edellytyksiä muun muassa siten, etteivät erilaiset kadun kalusteet ja irtonaiset laitteet muodostu kulun esteiksi.

143 §. *Ulkovarastointi.* Ulkovarastointia koskeva säännös turvaisi voimassa olevan lain mukaisesti tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa eikä se saisi myöskään häiritä ympäröivää asutusta. Häiriön laatua ei olisi syytä tarkemmin määritellä. Esteettisen häiriön lisäksi ympäröivä asutus saattaisi kokea ulkovarastoinnista muunkin tyyppistä häiriötä, kuten melua ja liikennöintiä. Eräistä naapurisuhteista annettu laki (26/1920) sisältää naapurille kohtuuttoman rasituksen aiheuttamista tarkoittavan immissiokiellon. Naapurussuhdelain tarkoittaman kohtuuttoman rasituksen poistamista haetaan käräjäoikeudelta.

Ulkovarastointikielto olisi asemakaava-alueella tiukempi kuin muualla. Asemakaavassa voidaan asiasta luonnollisesti määrätä toisin. Muun muassa satama-alueilla tarvitaan laajoja ulkovarastointialueita. Jos asemakaavasta ei muuta johdu, on häiriötä aiheuttava tai ympäristöä ruumentava varastointi kielletty. Kielto koski myös pitkäaikaista tai laajaa tavaroiden ulkosäilytystä, vaikka siitä ei katsottaisikaan aiheutuvan häiriötä. Oikeuskäytännössä ei suurehkonkaan veneen talviaikaista säilyttämistä omakotialueella ole pidetty kiellettynä, kun otettiin huomioon, että veneen säilytysaika oli rajoitettu veneilykauden ulkopuoliseen aikaan, venettä säilytettiin ilman erillisiä suojapeitteitä ja vene oli sijoitettu vähintään neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta ja vähintään kahdeksan metrin päähän naapurikiinteistön rakennuksista (KHO 30.12.2003 taltio 3425). Säännöksellä ei rajoiteta muun ympäristölainsäädännön soveltamista.

144 §. *Keskeneräinen rakennustyö.* Kerran jo aloitettu rakennustyö aiheuttaa pitkittyessään helposti erilaista häiriötä. Häiriö voi ilmetä niin esteettisenä, ympäristöllisenä mutta myös turvallisuuteen vaikuttavana esimerkiksi sitä kautta, että rakennuspaikka houkuttelee paikalle asiattomia, jolloin onnettomuusriskeiltä ei aina vältytä. Ylipitkiksi venähtävät rakennustyömaat työllistävät myös viranomaisia, joihin keskeneräisyyteen kyllästyneet kuntalaiset ottavat yhteyttä ja odottavat viranomaisten puuttuvan koettuihin epäkohtiin.

Voimassa olevasta laista poiketen säännös sisältäisi kymmenen vuoden määräajan, mihin mennessä aloitettu rakentamistyö tai muu toimenpide luvan myöntämisestä laskettuna tulisi saattaa valmiiksi. Jos näin ei ole tapahtunut, tulisi rakennusvalvontaviranomaisen määrätä saattamaan työ loppuun tai ryhtymään muihin tarpeellisiin toimenpiteisiin. Toimenpiteiden tarkoituksena olisi poistaa keskeneräisyydestä aiheutuva terveellisyys-, turvallisuuden taikka ympäristöllinen haitta tai häiriö. Määräys kohdistettaisiin rakentamishankkeeseen ryhtyvään tai muuhun asianomaiseen tahoon, jolla olisi oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus toimenpiteen suorittamiseen. Viranomainen voisi tarvittaessa tehostaa määräystä hallintopakolla.

145 §. *Hylätty rakennus.* Hylättyä rakennusta koskevalla säännöksellä on yhtymäkohtia keskeneräiseen rakennustyöhön. Suurimpana erona on se, että 144 §:n säännös kohdistuu tilanteisiin, joissa rakentamistyö on arvioiden perusteella saatettavissa lähitulevaisuudessa loppuun. Hylätyn rakennuksen kohdalla rakennustyön keskeneräisyys on keskimäärin jatkunut jo niin pitkään, että tehdyt rakentamistyöt ovat jo lähteneet tuhoutumaan tai ovat välittömässä tuhoutumisvaarassa. Yleisempää kuitenkin on, että aiemmin käytössä ollut rakennus on jäänyt tyhjilleen ja vaille käyttöä. Erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla ei voida välttää siltä, että kasvavassa määrin rakennuksien käyttämisestä joudutaan luopumaan. Näissäkin tilanteissa tulisi kuitenkin kiinteistön omistajan huolehtia siitä, ettei rakennuspaikka ympäristöineen vaaranna terveellisyttä, turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus tulisi myös suojata säältä ja mahdolliselta vahingonteolta. Rakennus voi myös olla kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas, jolloin sen säilymisen turvaamiseen tulisi myös viranomaisten kiinnittää erityistä huomiota.

Jos rakennus tai osa siitä on tuhoutunut tulipalon tai muun äkillisen tapahtuman seurauksena, tulisi ilman aiheetonta viivytystä varmistua turvallisuuden takaamiseksi tarvittavista suojaamistoimista. Viime kädessä voi viranomainen joutua määräämään vaaralliseksi muuttuneen kohteen purettavaksi.

14 luku **Pakkokeinot ja seuraamukset**

146 §. Rakennustyön keskeyttäminen. Ehdotettu säännös vastaisi voimassa olevaa sääntelyä. Rakennustyön keskeyttäminen on voimakas toimenpide. Siihen tulee olla riittävät perusteet. Toisaalta rakennustyön keskeytysmääräyksen antamista ei pidä tarpeettomasti pitkittää silloin kun keskeyttämisen edellytykset ovat olemassa. Jos koko rakennustyön keskeyttäminen ei ole tavoiteltu tarkoitus huomioon ottaen välttämätöntä, tulee keskeytys rajata koskemaan vain sitä osaa työstä, missä säännöksiä tai myönnettyä lupaa rikotaan.

Välittömän keskeytysmääräyksen antaisi viranhaltija. Sen jälkeen on asiasta viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö keskeytysmääräys voimassa, tulee määräyksen kohdetta kuulla. Rakennusvalvontaviranomaisen päätöstä olisi noudatettava muutoksenhausta huolimatta, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Keskeytettyjä rakennustöitä voisi jatkaa sitten kun keskeyttämisen peruste on poistunut.

147 §. Uhkasakko ja teettämishukka. Ehdotettu säännös vastaisi voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaista sääntelyä. Erotuksena rakennustyön keskeyttämisestä, joka on välitöntä, ovat uhkasakko ja teettämishukka luonteeltaan välillisiä pakkokeinoja. Sakolla ja teettämishukalla uhkaaminen ovat varsinaiseen velvoitteeseen kytkeytyviä ja liitännäisiä tehosteita. Velvoitepäättös voidaan asettaa myös ilman näitä tehosteita.

Velvoittavan päätöksen tarve voi syntyä tämän lain 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisiin asioihin. Velvoitteen asettaminen edellyttäisi nykyiseen tapaan niskoittelua. Jotta niskoittelusta voi olla kysymys, tulee viranomaisen yleensä tavalla tai toisella kehottaa oikaisemaan tapahtunut virhe. Vasta jos kehotusta ei noudateta, voisi normaalisti olla kysymyksessä niskoittelu. On kuitenkin tilanteita, joissa niskoittelun voi katsoa syntyvän jo ilman viranomaisen antamaa edeltävää kehotusta. Esimerkiksi rakennuksen luvaton tai luvanvastainen käyttötarkoitus voi olla niin ilmeistä, että viranomaisen on esimerkiksi turvallisuuden varmistamiseksi syytä antaa velvoitepäättös ilman edeltävää kehotusta. Tietämättömyys velvoittavan säännöksen sisällöstä ei sinänsä poista niskoittelua.

Silloin kun velvoittavaan päätökseen halutaan liittää tehoste, käytetään yleensä uhkasakkoa. Teettämishukka on jäänyt suhteellisen vähän käytetyksi. Uhkasakkolaki (1113/1990) sisältää yksityiskohtaisia menettelyllisiä ja muita asiassa huomioon otettavia säännöksiä. Uhkasakkolain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, on kullekin asetettava eri uhkasakko. Toisinaan velvoittavan päätöksen tarkoitus saavutetaan parhaiten, kun velvoite uhkineen asetetaan usealle asianosaiselle samanaikaisesti.

Velvoiteprosessin käynnistämisen aiheena on usein käytännössä se, että tarvittava lupa rakentamistoimenpiteelle puuttuu. Velvoitepäättöstä ei pääsääntöisesti ole mahdollista tehdä, jos asianosainen on pannut vireille virheen poistamista tarkoittavan lupahakemuksen. Rakennusvalvontaviranomainen ei toisaalta voi velvoittaa niskoittelijaa hakemaan puuttuvaa lupaa. Sen sijaan rakennusvalvontaviranomainen voi kehottaa virheen poistamiseen samalla todeten, että

myönnetty lupa korjaa tilanteen lailliseksi. Jos kuitenkin virheen poistaminen edellyttää poikkeamispäätöstä, on oikeuskäytännössä tulkittu, ettei poikkeamishakemuksen vireillä olo ole velvoitepäätöksen tekemisen esteenä (KHO 1990 A 75). Poikkeamishakemukseen rinnastuu asemakaavan muutosta tarkoittava hakemus (KHO 5.6.2002 taltio 1394).

Uhkasakkomenettelyä ei ole tarkoitettu rangaistusluonteiseksi seuraamukseksi. Uhkasakon tai teettämisuhan käyttö ei tämän mukaisesti estyisi, vaikka samasta asiakokonaisuudesta on tuomittu rikosoikeudellinen seuraamus (ne bis in idem, KHO 2016:96; KHO 22.6.2017 taltio 2990).

148 §. Tarkastusoikeus. Säännös on saman sisältöinen kuin nykyisen lain 183 §:n mukainen vastaava säännös. Jotta rakennusvalvontaviranomainen voisi suorittaa laissa säädettyjä tarkastus- ja valvontatehtäviä, täytyy laissa turvata verrattain vahva oikeus päästä rakennuskohteeseen. Pääsyoikeus ulottuisi myös rakennukseen ja huonetiloihin, jos on perusteltu syy epäillyille laiminlyönneille. Valvontaviranomainen voisi päästä pysyvään asumiseen käytettäviin tiloihin vain, jos se olisi välttämätöntä hengen, terveyden, omaisuuden tai ympäristön suojelemiseksi, tai milloin valvontaviranomaisella on perusteltu syy epäillä 140–145 §:issä tarkoitettua tekoa. Tarkastuksen toimittamisesta silloin, kun on kysymys pääsystä rakennukseen ja huonetiloihin, tulisi ilmoittaa nykyisen lain tapaan vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin. Jos rakennuksen tai huonetilan omistaja ja haltija sallivat pääsyn ilman etukäteisilmoitusta, on se silloin luonnollisesti mahdollista.

Hulevesiä koskeissa asioissa tarkastusoikeutta koskeva toimivalta kuuluisi kunnan määräämälle hulevesiviranomaiselle.

149 §. Avustajan käyttäminen. Pykälässä säädettäisiin viranomaisen oikeudesta käyttää avustajaa tämän hoitaessa tosiasiallisia julkisen vallan käyttöä sisältäviä virkatoimia. Pykälän *1 momentissa* olisi perussäännöksen lisäksi pätevyyttä koskeva yleinen säännös, *2 momentissa* pysyväisluonteista asumisen tilaa koskeva erityissäännös ja *3 momentissa* virkavastuuta koskevat tarpeelliset yleislakeja täydentävät säännökset ja viittaussäännökset. Lisäksi avustajaan sovelletaan hallinnon yleislakeja, kuten hallintolakia, kielilakia ja julkisuuslakia, suoraan niiden soveltamisalaa koskevien säännösten nojalla.

150 §. Virka-apu. Säännöksen alku vastaa voimassaolevaa maankäyttö- ja rakennuslain 184 §:n mukaista sääntelyä. Poliisilain (782/2011) 9 luvun 1 §:n mukaan poliisiin on annettava pyynnöstä muulle viranomaiselle virka-apua, jos niin erikseen säädetään. Sen vuoksi poliisiin virkaavusta on tarpeen säätää tässä laissa erikseen. Rakennustuotteiden markkina- ja valvonnassa tullin ja rajavartioviranomaisen apu voi olla tarpeen, minkä vuoksi myös siitä on syytä säätää laissa. Hallintovaliokunta on käsitellyt virka-apusääntelyä lausunnossaan HaVL 29/2020 vp.

151 §. Viittaus rikoslakiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 185 §:n rangaistussäännöksessä on viittaus rikoslain 48 luvun 1–4 §:ää sekä 6 §:ään. Rikoslain 48 luvun mukainen ympäristön turmeleminen tai rakennussuojelurikos ei olisi siten uutta sääntelyä eikä muuta rangaistavuuden alaa. Ympäristön turmeleminen voisi olla rangaistavaa 140 §:n mukaisen rakennuksen kunnossapidon tai 142 §:n mukaisen ympäristönhoidon laiminlyöntiä taikka 143 §:n mukaista ulkoverastointia. Kysymykseen voisi tulla myös rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtyminen ilman 42 tai 55 §:ssä tarkoitettua lupaa tai 76 §:n lupamääräysten noudattamatta jättäminen. Perustuslain 20 §:n mukaisesti julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön. Rakennuksen kunnossapidolla ja ympäristön hoidolla pyritään turvaamaan tätä perusoikeutta. Näiden laiminlyönti voi johtaa vakaviin, ulkopuolisiinkin kohdistuviin vaaratilanteisiin. Rangaistusuhnan säätäminen on välttämätön toimenpide, jotta voitaisiin varmistua terveelliseen ja turvalliseen ympäristöön liittyvän oikeushyvän turvaamisesta.

152 §. Rangaistussäännökset. Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslain 185 §:n rangaistussäännös on avoin rangaistussäännös eli niin sanottu blankorangaistussäännös, joihin nykyään suhtaudutaan torjuvasti laillisuusperiaatteesta johtuvan täsmällisyysvaatimuksen takia. Sen vuoksi uudessa pykälässä on yksilöity yksityiskohtaisesti pykäläviittauksin teot, jotka säädettäisiin rangaistaviksi.

Nykyisen rangaistussäännöksen syyksiluettavuus liittyy oikeuskäytännön mukaisesti ainoastaan tahallisuuteen (KKO 2004:81). Pykälässä ehdotetaan rangaistavuuden alan laajentamista tuottamuksellisiin tekoihin. Tarkoituksena olisi täsmentää ja terävöittää sääntelyä siten, että jatkossa rakentamisrikkomus koskisi tahallisuuden lisäksi myös törkeäksi katsottavaa huolimattomuutta. Tällöin kysymys olisi vakavasta laissa säädettyä velvollisuutta kohtaan osoitetusta piittaamattomuudesta tai laiminlyönnistä. Törkeä huolimattomuus voisi tulla kysymykseen esimerkiksi tilanteessa, jossa viivytellään rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvän velvoitteen täyttämässä. Rakentamistoiminnalla on suuri yhteiskunnallinen merkittävyys. Sen vuoksi rakentamisen toimijoihin kohdistuu odotuksia, jotka liittyvät erityisesti huolellisuusvelvollisuuteen tämän lain säännösten noudattamisessa. Rakentamisen laadulla on suuri merkitys ihmisten terveydelle ja turvallisuudelle sekä taloudelliselta kannalta liike-elämälle. Rangaistuksen mahdollisuus moitittavasta toiminnasta on omiaan ohjaamaan rakennusalan toimintaa toivottuun suuntaan.

Teon nimikkeenä säilyisi rikkomus, sillä rangaistusuhkana olisi sakkorangaistus, ei vankeutta. Käräjäoikeuksien viime vuosina rakentamisrikkomuksista tuomitsemat sakkorangaistukset ovat olleet enimmillään luokkaa kolmekymmentä päiväsakkoa. Vuosittain syyttäjälle saapuneita asioita, joissa päänimikkeenä on ollut rakentamisrikkomus, rakennussuojelurikos tai rakennussuojelurikkomus, on viimeisen kymmenen vuoden aikana ollut keskimäärin kymmenestä kolmekymmeneen. Myös konfiskaatio voisi tulla kysymykseen. Rikoksen tuottaman taloudellisen hyödyn menettämisestä valtiolle säädetään rikoslain 10 luvussa. Rakentamisrikkomuksista ei syyttäjä ole yleensä vaatinut menettämisseuraamusta toisin kuin esimerkiksi ympäristön turmelemisesta, joissa menettämisseuraamuksia on tuomittu.

Toissijaisuuslausekkeen mukaisesti sakkorangaistus olisi mahdollinen sellaisissa tilanteissa, joissa teko ei ylittäisi rikoslain 48 luvun 1–4 §:ssä tarkoitetun ympäristön turmelemisen, törkeän ympäristön turmelemisen, ympäristörikkomuksen tai tuottamuksellisen ympäristörikkoksen tai 6 §:ssä tarkoitetun rakennussuojelurikoksen mukaista rangaistavuuskynnystä. Teon tai laiminlyönnin moitittavuusasteeseen vaikuttaa muun muassa siihen liittyvän rakentamishankkeen laajuus, sijainti ja käyttötarkoitus. Jos rikkeestä ei voi seurata haittaa kuin vain lähinnä tekijälle itsellensä esimerkiksi taloudellisina menetyksinä eikä rike voi vaarantaa ulkopuolisten turvallisuutta tai terveyttä, voidaan siihen suhtautua lievemmin. Toisaalta huomiota tulisi kiinnittää myös siihen, ettei rakentamismääräyksiä rikkomalla tai niitä laiminlyömällä pitäisi päästä parmpaan asemaan kuin niitä tunnollisesti noudattamalla.

Alueidenkäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen järjestelmä perustuu ennakoivaan suunnitteluun ja ennen hankkeiden toteuttamista hankittaviin viranomaislupiin. Kaikki rakentaminen ja korjaaminen ei ole luvanvaraista. Luvanvaraisuus määräytyy sitä koskevien säännösten, kuten 42 §:n rakentamisluvan kautta. Luvaton rakentaminen murentaa itse järjestelmää, on vastoin yleistä oikeustajua, ja voi johtaa turvallisuuden ja terveellisyyden vaarantumiseen. Hallinnollisten pakkokeinojen käyttämisen mahdollisuuden lisäksi tulisi luvaton rakentaminen olla rangaistusuhan alaista.

Maisemaa muuttaville toimenpiteille on kaava-alueilla hankittava 53 §:n mukainen maisematyöluja, lukuun ottamatta vähäisiksi katsottavia toimenpiteitä. Luvaton puiden kaataminen ja

muut ilman tarvittavaa etukäteislupaa toteutettavat maisemaan vaikuttavat toimet voivat pahimmillaan turmella maisemakuvaa vuosikymmeniksi eteenpäin. Rangaistusuhalla olisi tältä osin myös yleisestävää merkitystä. Rangaistavaa olisi esimerkiksi tilanne, jossa ilman tarvittavaa maisematuotetta kaadetaan yksittäinen, mutta kaavassa säilytettäväksi määrätty puu.

Purkamislupajärjestelmän tarkoituksena on osaltaan mahdollistaa rakennusperinnön säilyttämistä. Purkaminen myös synnyttää jätettä. Lain tavoitteena oleva kiertotalouden edistäminen tähtää siihen, että 55 §:n mukainen purkaminen tapahtuisi nykyistä vielä suunnitelmallisemmin, jolloin purkamisesta voitaisiin irrottaa kierrätykseen kelpaavia rakennustuotteita entistä useammin. Ilman tarvittavaa lupaa tapahtuva purkaminen tulisi olla rangaistusuhalla alaista, jolloin myös lievä teko olisi rangaistava.

Lain 69 §:n mukaisella erityissuunnitelmalla tarkennetaan rakentamishankkeen eri työvaiheita suhteessa luvitusvaiheen pääpiirustusvaiheeseen. Erityissuunnitelmilla tarkennettava suunnitelun kohde ja vaihe vaihtelee. Erityissuunnitelma voi koskea rakentamishankkeen onnistumisen kannalta kriittistä yksityiskohtaa, jolloin on tärkeää laatia se ennen kyseiseen työvaiheeseen ryhtymistä ja toimittaa myös viranomaiselle. Laiminlyönti tältä osin voi osoittautua kohtalokkaaksi, ja se olisi syytä olla rikkomuksena rangaistusuhalla alaista. Tarkoituksena olisi, että myös tämän pykälän nojalla annetun säännöksen tai määräyksen vastainen teko olisi rangaistava. Rangaistavaa voisi olla esimerkiksi erityissuunnitelman laatimisen laiminlyönti tilanteessa, jossa erityissuunnitelmalla olisi merkittävä vaikutus ihmisten terveellisyydelle ja turvallisuudelle.

Lupapäätökseen sisällettävät 76 §:n mukaiset lupamääräykset voivat koskea muun muassa rakennustyöstä mahdollisesti aiheutuvien haittojen, kuten naapurustolle aiheutuvien vahinkojen rajoittamista koskevia määräyksiä. Määräysten noudattamatta jättäminen tulisi olla rikkomuksena rangaistavaa.

Lain 96 §:n mukainen vastaava työnjohtaja on perinteinen rakentamiseen vaadittu asiantuntija, jolla on keskeinen tehtävä huolehtia rakennustyön toteutumisesta myönnetyn luvan mukaisesti. Vastaavalle työnjohtajalle kuuluu myös rakennustyön laatuun liittyviä tehtäviä. Rakentamishankkeen toteuttaminen ilman siihen tarvittavaa vastaavaa työnjohtajaa murentaa koko järjestelmää ja voi johtaa suuriin vahinkoihin ja olisi siksi rangaistavaa.

Rakentamisen teknologian kehittyessä ja monimutkaistuessa on 97 §:n mukaisten erityisalojen työnjohtajien rooli lisääntynyt. Jos erityisalalan työnjohtaja on viranomaisen toimesta harkittu tarpeelliseksi, olisi määräyksen sivuuttaminen syytä saattaa rikkomusuhalla alaista.

Rakennustyön aloittamisesta ilmoittaminen viranomaiselle 108 §:n mukaisesti on olennainen osa hankkeen kokonaisprosessia. Jos viranomainen ei saa tietoonsa hankkeen aloittamista, ei viranomainen voi siihen asianmukaisesti reagoida. Tarvittavan aloittamisilmoituksen laiminlyönti olisi tarpeen saattaa rikkomusuhalla alaiseksi.

Tietyt rakentamista valmistelevat toimenpiteet ovat 109 §:n nojalla sallittuja ennen varsinaisen rakennustyön aloittamista. Niistä olisi kuitenkin ilmoitettava viranomaiselle etukäteen, jotta viranomainen voi tarvittaessa antaa ohjausta ja neuvontaa, miltä osin valmisteleviin toimenpiteisiin voi ryhtyä. Ilmoittamisen laiminlyönti tulisi olla rikkomuksena rangaistavaa.

Lain 139 §:n mukaisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen merkitys on kasvanut sitä mukaa kun rakennukset ovat muuttuneet teknisiltä ominaisuuksiltaan monimutkaisemmiksi. Täysin huoltovapaata rakennusta ei käytännössä ole. Jotta rakennuksen kunnossapito voisi onnistua,

tarvitaan sitä varten riittävä ohjeistus. Vastuu ohjeesta kuuluisi pääsuunnittelijalle. Ohjeen laiminlyönti olisi hyvä saattaa rakentamisrikkomusuhan alaisuuteen. Tarkoituksena olisi, että myös tämän pykälän nojalla annetun säännöksen tai määräyksen vastainen teko olisi rangaistava.

Rakennuksen omistajaan kohdistuu melko ankara 140 §:n mukainen rakennuksen kunnossapitovelvoite. Rakennus tulee pitää ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Kunnossapidon laiminlyönti voi johtaa vakaviin onnettomuuksiin. Laiminlyönti tulisi olla rikkomusuhan alaista.

Lain 142 §:n mukaiseen ympäristönhoitoon kuuluu muun muassa, että hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitettut kulkuyhteydet säilytetään ajokelpoisina. Laiminlyönti tältä osin voi johtaa vaaratilanteisiin, ja olisi syytä saattaa rikkomusuhan alle.

Ympäristöä rumentava 143 §:n mukainen ulkovarastointi ei ole harvinaista ja voi pitkään jatkessaan aiheuttaa merkittävää viihtyisyshaittaa. Ulkona varastoitavat esineet voivat aiheuttaa myös vaaratilanteita. Sen vuoksi olisi häiritsevä ja häiriötä aiheuttava varastointi tarpeen olla tilanteesta riippuen rakentamisrikkomusuhan alaista.

Hylätyt ja rakennustyön osalta kesken jätetyt 145 §:n mukaiset rakennuskohteet voivat aiheuttaa vakavan turvallisuusriskin etenkin lapsille. Säännöksen rikkominen olisi syytä olla rakentamisrikkomuksen alaista.

153 §. *Ilmoitus syyteen nostamiseksi.* Säännös pohjautuisi maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:ään. Toisin kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa, poliisille ilmoittamista ei sidottaisi pakkokeinon, kuten uhkasakon tai teettämishan käyttämiseen, ilmoitusvelvollisuus liittyisi epäilyyn ympäristörikoksesta tai rakennusrikkomuksesta. Olisi mahdollista, että rikosprosessi johtaisi rangaistukseen ilman, että lainvastainen tila korjaantuisi. Hallintopakkoa käytettäessä reagoidaan tavallisesti oikeudenvastaiseen tekoon tai laiminlyöntiin. Uhkasakko on mielletävä tehosteeksi tai keinoksi, jolla saadaan pakkokeinon kohteena oleva toimimaan viranomaisten määräysten mukaisesti. Hallintopakon ja rikosoikeudellisen järjestelmän on siten katsottu olevan toisistaan erillisiä sekä tavoitteeltaan että sisällöltään. Tähän erillisyyteen ja eri tavoitteisiin perustuu osin myös se, että ne bis in idem -periaatteen ei ole lähtökohtaisesti katsottu olevan esteenä käyttäjä sekä hallinnollisia pakkokeinoja että tuomita rikosoikeudellista rangaistusta.

Ympäristörikos- tai rakennusrikkomusepäilystä huolimatta ilmoitus saataisiin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olisi olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun olisi katsottava vaativan syyteen nostamista. Jos asiassa käytettäisiin myös hallintopakkoa, ilmoittamatta jättämisestä olisi aina tehtävä merkintä hallintopakkopäätökseen ja mainittava syy, millä perusteella ilmoitusta ei ole pidetty tarpeellisenä. Apulaisoikeusasiamies on ratkaisussaan huomauttanut, että rakennusvalvonnan uskottavuuden kannalta ilmoittamista on pidettävä tarpeellisenä erityisesti silloin, jos kysymys on ilmeisesti tahallisesta tai toistuvasta teosta tai laiminlyönnistä (Apulaisoikeusmiehen ratkaisu 20.8.2008 3222/4/06).

Poliisille kunnan rakennusvalvontaviranomaisen taholta tehtävä ilmoitus on esityksen luontoinen vireillepanotoimi, josta ei voi tehdä säännönmukaista valitusta (KHO 7.9.2017 taltio 4299).

15 luku **Rakennustuotteiden markkinavalvonta**

Ehdotetussa luvussa säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (*Tukes*) roolista rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomaisena ja keskeisistä toimenpiteistä erilaisissa tilanteissa,

joissa rakennustuote ei täyttäisi olennaisia teknisiä vaatimuksia tai ei olisi CE-merkinnän mukainen. Huomattavaa rakennustuotteiden CE-merkinnän osalta olisi se, että markkinoillamme voisi vapaasti olla myös sellaisia rakennustuotteita, jotka rakennuskohteeseen kiinnitettyinä eivät täyttäisi olennaisia teknisiä vaatimuksia, mutta täyttäisivät kuitenkin harmonisoidun tuotestandardin mukaiset vaatimukset esimerkiksi kynnysarvon osalta. Tällöin markkinavalvonta kohdistuisi CE-merkinnän oikeellisuuteen ja siihen, vastaisiko rakennustuote suoritusasoilmoituksessa ilmoitettua. Voimassaolevan eräiden tuotteiden markkinavalvonnasta annetun lain (1137/2016) 3 luvun säädökset vastaavat pitkälti ehdotettua.

154 §. Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen. Pykälä pohjautuisi maankäyttö- ja rakennuslain 181 §:ään. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto toimisi jatkossakin kaikkien rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomaisena. Osa rakennustuotteista on CE-merkittävä rakennustuoteasetuksen mukaisesti. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto huolehtisi markkinavalvonnasta myös eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annetun lain soveltamisalaan kuuluvien rakennustuotteiden osalta. Valvonta koskisi sen nojalla tyyppihyväksytyjä rakennustuotteita, tuotteita, joilla on varmennustodistus, todistus valmistuksen laadunvalvonnasta, muu vapaaehtoinen sertifikaatti tai vastavuoroiseen tunnustamiseen liittyvä sertifikaatti. Näiden lisäksi Turvallisuus- ja kemikaalivirasto valvoisi kaikkia sellaisia rakennustuotteita, joihin tai joiden kiinnittämiseen rakennuskohteeseen kohdistuisi olennaisia teknisiä vaatimuksia.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto toimisi markkinavalvontaviranomaisena myös niille rakennustuotteille, joiden ominaisuuksia ei olisi lainkaan ilmoitettu varmennetusti. Aiemmin turvallisuus- ja kemikaalivirasto on toiminut markkinavalvontaviranomaisena tilanteissa, joissa rakennustuote voi vaikuttaa olennaisten teknisten vaatimusten täyttymiseen. Pykälässä ehdotetaan tähän toimivaltaan lisättäväksi tilanteet, joissa rakennustuote aiheuttaa vaaran ihmisen terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle. Pykälässä ehdotettaisiin säädettäväksi Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2019/1020 markkinavalvonnasta ja tuotteiden vaatimustenmukaisuudesta sekä direktiivin 2004/42/EY ja asetusten (EY) N:o 765/2008 ja (EU) N:o 305/2011 muuttamisesta (jäljempänä *markkinavalvonta-asetus*) mukaisista velvoitteista koskien markkinavalvontaviranomaisen toimista ja niiden hoitamisesta riippumattomasti, puolueettomasti ja ilman ennakkoasenteita.

155 §. Oikeus saada tietoja. Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta saada suorittamaansa valvontaa varten välttämättömiä tietoja rakennustuotteen valmistajalta tai tämän valtuuttamalta edustajalta, maahantuojalta, jakelupalvelun tarjoajalta tai jakelijalta. Jakelupalvelujen tarjoajalla tarkoitettaisiin markkinavalvonnasta ja tuotteiden vaatimustenmukaisuudesta sekä direktiivin 2004/42/EY ja asetusten (EY) N:o 765/2008 ja (EU) N:o 305/2011 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/1020 3 artiklan 11 kohdassa tarkoitettua luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä. Tehokkaan rakennustuotteiden markkinavalvonnan mahdollistamiseksi, tulee Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla olla laissa turvattu oikeus saada valvontaa varten välttämättömiä tietoja, ja näin tiedonsaantioikeudella on keskeinen merkitys. Markkinavalvonta-asetuksen soveltamisen tueksi säädettäisiin tässä pykälässä täydentävää kansallista sääntelyä 14 artiklan 4 kohdassa lueteltujen toimivaltuuksien siirtämiseksi Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle.

Pykälässä myös säädettäisiin selkeyden, täsmentämisen ja informatiivisuuden takia, että Turvallisuus- ja kemikaaliviraston tiedonsaantioikeus koskisi myös sellaisia rakennustuotteiden valvonnan kannalta välttämättömiä tietoja, jotka yksityistä liike- tai ammattitoimintaa, yksityisen taloudellista asemaa tai terveydentilaa koskevana taikka muutoin ovat viranomaisen hallussa ollessaan julkisuuslain (621/1999) nojalla salassa pidettäviä. Julkisuuslain 24 §:n 1 momentissa säädetään asiakirjojen salassapitoperusteista, jotka velvoittavat valvontaviranomaisia. Salassapitoperusteissa on usein kyse talouden toimijan liike- ja ammattisalaisuuksista tai esimerkiksi

onnettomuustiedoista. Valvontaviranomaisen tiedonsaantitarve saattaa koskea esimerkiksi talouden toimijan kirjanpitoa, josta käy ilmi yksittäisen talouden toimijan myymät tuotteet. Markkinavalvontaviranomaisen tekemään riskinarviointiin vaikuttaa tuotteen myynti- ja maahan-tuontimäärät, jakelukanavat ja tieto siitä, minne kaikkialle kyseistä tuotetta on myyty, taikka esimerkiksi tiedot kuluttajilta talouden toimijoille tulleista valituksista tai listat kuluttajista, joille tuotetta on myyty tai sellaisia asiakirjoja, joita valvontaviranomainen tarvitsee omistus-suhteiden selvittämiseksi tai muita tarpeellisia tietoja koskien talouden toimijaa ja kyseistä valvontatapausta. Terveystietojen saaminen voisi tulla kysymykseen esimerkiksi tilanteessa, jossa rakennustuotteesta on aiheutunut vahinkoa henkilölle tai jos tuote on esimerkiksi ollut mukana onnettomuudessa, ja on tarpeen selvittää, onko onnettomuus johtunut tuotteen ominaisuuksista vai tuotteen virheellisestä käytöstä.

156 §. Oikeus tehdä tarkastuksia. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettävän Turvallisuus- ja kemikaaliviraston tarkastusoikeudesta rakennustuotteen valmistajalta tai tämän valtuuttamalta edustajalta, maahantuojalta, jakelupalvelun tarjoajalta tai jakelijalta toimitiloihin rakennustuotteiden valvontaa varten. Pykälässä säädettäisiin myös, että pysyväluonteisesti asumiseen käytettäviin tiloihin tarkastusta ei voitaisi ulottaa. Hyvän hallinnon varmistamiseksi, jotta menettelylliset vaatimukset ja oikeusturvatakeet tulisivat taatuiksi, pykälässä viitattaisiin hallintolain 39 §:ään. Jotta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto pystyisi varmistumaan siitä, että rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttamalta edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan velvollisuuksia noudatetaan, on sen päästävä rakennustuotteiden markkinavalvontaa varten alueille ja tiloihin, joissa näitä toimia harjoitetaan.

Lisäksi Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla olisi oltava pykälässä säädetty oikeus tehdä alueilla ja tiloissa tarkastuksia, ottaa tarvittaessa näytteitä ja ryhtyä muihinkin rakennustuotteiden markkinavalvonnan edellyttämiin toimenpiteisiin. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla olisi oikeus päästä tarkastukselle rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttamalta edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan liiketoiminnassa käytettäviin rakennuksiin ja toimitiloihin, kuten tuotteiden jakelu- ja myyntipaikkoihin, näiden yhteydessä tai erillään oleviin varastotiloihin ja tuotantopaikkaan, missä rakennustuotteita valmistetaan. Pyydettyessä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle olisi esitettävä tarkastusta varten asiakirjat, joilla voisi olla merkitystä lain noudattamisen valvonnassa. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi käyttää apunaan tarkastuksissa ulkopuolista asiantuntijaa tämän lain 161 §:n mukaisesti. Tälle 161 §:ssä tarkoitettulle ulkopuolisella asiantuntijalle ei voitaisi antaa oikeutta ulottaa toimenpiteitä pysyväluonteiseen asumiseen käytettäviin tiloihin.

157 §. Oikeus ottaa tuotteita ja asiakirjoja tutkittavaksi. Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta ottaa rakennustuotteita tutkittavaksi, sekä oikeudesta periä korvauksia tietyin edellytyksin rakennustuotteen valmistajalta tai tämän valtuuttamalta edustajalta, maahantuojalta, jakelupalvelun tarjoajalta tai jakelijalta. Pykälän mukaan Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla olisi oikeus ottaa rakennustuote, sen valmistukseen liittyvät ja muut asiakirjat, sekä valvonnan edellyttämä muu aineisto tutkittavakseen, jos rakennustuotteen ilmoitettujen suoritusasteiden tai CE-merkinnän mukaisuuden valvonta sitä edellyttäisi. Mitä pykälässä säädetään tuotteista, koskisi myös rakennustuotteista otettavia näytteitä ja rakennustuotteiden osia. Käytännössä valvonnassa otetaan usein koko rakennustuote testattavaksi. Tutkittavaksi ottaminen on perusteltua tehdä rakennustuotteen markkinoille saattamisen ja jakeluketjun eri vaiheissa.

158 §. Oikeus luovuttaa ja saada tietoja toisilta viranomaisilta ja käyttää toisen ottamia näytteitä. Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston ja muiden valvontaviranomaisten keskinäisestä tiedonsaantioikeudesta, jolla on keskeinen merkitys Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toiminnassa.

liviraston toiminnassa rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomaisena. Valvontaviranomaisten keskinäinen tiedonsaanti on turvattava silloinkin, kun kyse on salassa pidettävistä tiedoista. Julkisuuslaissa ei ole säännöksiä siitä, että salassa pidettäviä tietoja voisi luovuttaa toiselle viranomaiselle tietyin tehtävän suorittamiseksi. Asiasta täytyy siksi säätää erikseen erityislainsäädännössä. Säännöksellä pyrittäisiin laissa varmistamaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston tiedonsaantioikeutta markkinavalvontatilanteissa.

Pykälän *1 momentti* mahdollistaisi, että Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla olisi oikeus julkisuuslaissa tai muualla laissa säädetyn salassapitovelvollisuuden estämättä luovuttaa valvontaa varten välttämättömiä tietoja toisilleen sekä saada niitä muilta valvontaviranomaisilta, kuten pelastusviranomaiselta, työsuojelu-, ympäristönsuojelu- ja kuluttajansuojaviranomaiselta. Säännöksessä ei ole tarkoitus nimenomaisesti rajata, missä asiayhteydessä viranomainen tiedon valvonnassaan virkatehtäviä suorittaessaan saa. Tapauskohteisesti jäisi käytännön valvontatilanteissa Turvallisuus ja kemikaaliviraston harkittavaksi, miltä osin valvonnassa saatu tieto on julkisuuslain tai muun lain nojalla salassa pidettävää, ja mitä tietoja ehdotetun 5 §:n 1 momentin nojalla luovutetaan.

Pykälän *2 momentin* mukaan Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä käyttää toisen hankkimia näytteitä tai tuotteita rakennustuotteiden markkinavalvonnan edellyttämiin tutkimuksiin. Valvontaviranomaisten väliseen yhteistyöhön liittyisi näin mahdollisuus käyttää toistensa hankkimia näytteitä, mikä osaltaan säästää hallinnon kustannuksia.

159 §. *Oikeus saada tietoja ilmoitetulta laitokselta tai toimielimeltä.* Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta saada rakennustuotteiden markkinavalvonnan edellyttämät tiedot salassapitosäännösten estämättä ilmoitetulta laitokselta tai toimielimeltä, joka on valtuutettu suorittamaan kolmannen osapuolen testauksia ja valmistuksen laadunvalvontaa. Ilmoitetun laitoksen katsottaisiin olevan valtuutettu saatuaan hyväksynnän rakennustuoteasetuksen artiklan 47 mukaisesti ja toimielimen saatuaan hyväksynnän eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annetun lain (954/2012) mukaisesti. Ehdotettu säännös on tarpeellinen, koska Suomessa ilmoitetut laitokset hoitavat yksityisinä julkista hallintotehtävää ja niitä velvoittaa julkisuuslainsäädäntö. On tärkeää, että Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle säädetään laissa oikeus saada mahdollisissa rakennustuotteen vaatimustenvastaisuustilanteissa valvonnan edellyttämiä tietoja myös ilmoitetulta laitokselta, jos esimerkiksi rakennustuotetta koskeissa asiakirjoissa on epäselvyyttä.

160 §. *Oikeus luovuttaa salassa pidettäviä tietoja.* Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta luovuttaa tietoja toiselle viranomaiselle. Ehdotettu pykälä vastaisi nykytilaa valvonnassa. Ehdotettu säännös katsotaan tarpeelliseksi niin, että Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi luovuttaa toiselle viranomaiselle, taikka Euroopan komissiolle salassa pidettäviä, mutta markkinavalvonnan kannalta välttämättömiä tietoja. Kysymykseen tulevat tiedot voisivat koskea yksityisen tai yhteisön taloudellista asemaa, liike- tai ammattisalaisuutta taikka yksityisen henkilökohtaisia oloja. Tietojen luovutuksen edellytykset on rajattu pykälän 1–3 kohtien tarkoittamiin tilanteisiin.

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston tekemät ilmoitukset Euroopan komissiolle olennaisten teknisten vaatimusten tai CE-merkinnän vastaisista tuotteista saattavat sisältää salaista tietoa. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto käyttää tuotteiden markkinavalvonnassa markkinavalvontarekisteriä (*MAREK*). Markkinavalvontarekisteri on tarkoitettu viranomaiskäyttöön tukemaan riskiperusteista valvontaa. Julkaistavat tiedot palvelevat markkinavalvontaviranomaisen vaaratiedottamista. Verkossa julkaistavat tiedot koskevat tuotteita, joihin on kohdistettu Turvallisuus-

ja kemikaaliviraston markkinavalvontatoimenpiteitä ja lisäksi rekisteriin viedään toiminnanharjoittajien vapaaehtoisesti tekemät markkinoilta poistot ja palautusmenettelyt. Verkossa julkaisutavat tuotteita koskevat yksityiskohtaiset tunnistetiedot valokuvineen, vastuutahon nimi ja yhteystiedot, toimenpiteiden syyt, tuotteisiin liittyvät vaarat tai puutteet sekä toimintaohjeet kuluttajille. Turvallisuus- ja kemikaalivirastoa velvoittaa julkisuus- ja henkilötietolaki rekisteriä ylläpitäessään. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston ylläpitämän rekisterin tietosisältö ei ole yksityisyyden suojan kannalta ydinaluetta, eikä henkilörekistereitä verkossa luovuteta sellaisenaan.

161 §. Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö. Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita suorittaessaan rakennustuotteiden markkinavalvontatehtäviä. Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin oikeudesta käyttää tutkinnassa, testaamisessa tai olennaisten teknisten vaatimusten ja CE-merkinnän mukaisuuden arvioinnissa ulkopuolisia asiantuntijoita.

Pykälän *2 momentissa* täsmennettäisiin, että ulkopuoliset asiantuntijat voisivat Turvallisuus- ja kemikaaliviraston apuna osallistua lain mukaisiin tarkastuksiin. Näin ollen ulkopuolinen asiantuntija ei käyttäisi itsenäisesti perustuslain 124 §:ssä säädettyä julkista valtaa, vaan asiantuntijan rooli olisi avustava ja täydentävä. Pykälän *3 momentin* mukaan ulkopuolisella asiantuntijalla tulisi olla tehtävien edellyttämä asiantuntemus ja pätevyys. Käytännössä tämä tarkoittaa, että viranomaisen tulisi toimeksiantoa harkitessaan tarvittaessa arvioitava asiantuntijan soveltuvuutta kyseisiin tehtäviin.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi käyttää erilaisia asiantuntijapalveluita, kuten esimerkiksi testauslaboratorioita. Pykälän *4 momentin* mukaan ulkopuoliseen asiantuntijaan sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä, kun hän hoitaa pykälässä tarkoitettuja tehtäviä. Vahingonkorvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslaissa (412/1974). Hallinnon yleislakeja sovelletaan niiden sisältämien soveltamisalaa, viranomaisten määritelmää tai liikelaitosten kielellisiä palveluita ja yksityisen kielellistä palveluvelvollisuutta koskevien säännösten nojalla myös yksityisiin niiden hoitaessa julkisia hallintotehtäviä. Ulkopuolisen asiantuntijan on tässä laissa tarkoitettuja julkisia hallintotehtäviä hoitaessaan noudatettava mitä julkisuuslaissa, sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003), hallintolaissa (434/2003), kielilaissa (423/2003) ja saamen kielilaissa (1086/2003) säädetään.

162 §. Poliisin, tullin ja rajavartiolaitoksen virka-apu markkinavalvonnassa. Markkinavalvonnan osalta säännöksellä on liityntä voimassa olevaan maankäyttö- ja rakennuslain 184 §:n mukaiseen sääntelyyn. Poliisilain (872/2011) 9 luvun 1 §:n mukaan poliisin on annettava pyynnöstä muulle viranomaiselle virka-apua, jos niin erikseen säädetään. Sen vuoksi poliisin virkaavusta on tarpeen säätää tässä laissa erikseen. Rakennustuotteiden markkinavalvonnassa tullin ja rajavartiolaitoksen virka-apu voi olla tarpeen, minkä vuoksi myös siitä on syytä säätää laissa.

163 §. Toimenpidemääräys. Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta määrätä korjaavista toimenpiteistä. Ehdotettu pykälä mahdollistaisi Turvallisuus- ja kemikaaliviraston määräämään rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttamalta edustajan, maahantuojaan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan ryhtymään korjaaviin toimenpiteisiin määräämällä tavalla ja asettamassaan kohtuullisessa määräajassa, kun rakennustuote ei ole sille asetettujen olennaisten teknisten vaatimusten mukainen, tai jos rakennustuotteen CE-merkintä tai rakennustuotetta koskevat asiakirjat tai tiedot eivät ole vaatimusten mukaisia, tai niitä ei pyynnöstä esitetä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle, tai jos rakennustuote saattaa tavanomaisissa ja kohtuudella ennakoitavissa olevissa käyttöolosuhteissa aiheuttaa riskin ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, omaisuudelle tai muulle tässä laissa säädetyille yleisille edulle.

Rakennustuotteilta voidaan edellyttää kolmannen osapuolen varmentamista. Laatumalla tuotteesta joko CE-merkintää varten tarvittavan suoritusosoituksen tai muiden kuin CE-merkittävien rakennustuotteiden osalta sertifikaatin valmistaja ottaa vastuun siitä, että tuote täyttää sille asetetut olennaiset tekniset vaatimukset taikka CE-merkittävien tuotteiden osalta harmonisoidun tuotestandardin mukaiset minimivaatimukset esimerkiksi ylittämällä harmonisoidussa tuotestandardissa asetetun kynnyksarvon. Rakennustuotteen valmistajalla tai tämän valtuuttamalla edustajalla, maahantuojalla, jakelupalvelun tarjoajalla tai jakelijalla on vastuu toteuttaa tarvittavia toimenpiteitä sen varmistamiseksi, että markkinoille saatetaan ja asetetaan saataville ainoastaan sellaisia tuotteita, jotka ovat niille säädettyjen vaatimusten mukaisia.

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston edellyttämät korjaavat toimenpiteet voivat olla erilaisia, esimerkiksi toimenpiteitä tuotteen korjaamiseksi. Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuoja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija voidaan esimerkiksi velvoittaa korjaamaan kysymyksessä oleva rakennustuote siten, että sen rakenteessa olevasta viasta tai puutteesta taikka siitä annetuista tiedoista tai asiakirjoista aiheutuva puute poistuisi. Jos rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuoja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija eivät Turvallisuus- ja kemikaaliviraston kehoituksesta huolimatta kuitenkaan korjaisi tuotteessa olevia puutteita, edellyttää tämä myös rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomaiselta asiantuntemusta arvioida riittävien korjaavien toimenpiteiden tarvetta ja sisältöä.

164 §. Kielto. Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta määrätä kiellosta. Lähtökohtana olisi, että rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomaisen olisi vaadittava rakennustuotteen valmistajaa tai tämän valtuuttamaa edustajaa, maahantuojaa, jakelupalvelun tarjoajaa tai jakelijaa ensin ryhtymään toimenpiteisiin rakennustuotteen saattamiseksi terveelliseksi ja turvalliseksi. Mikäli edellä mainitut eivät viipymättä ryhdy toimenpiteisiin, voidaan antaa määräys. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla olisi oikeus kieltää talouden toimijalta *1 momentin 1–3 kohdissa* säädetyin edellytyksin rakennustuotteen valmistus, markkinoille saattaminen, asettaminen saataville markkinoilla tai tuotteen muu luovuttaminen. Näin estettäisiin olennaisten teknisten vaatimusten tai CE-merkinnän vastaisen ja riskin aiheuttavan tuotteen markkinoille saattaminen, asettaminen markkinoille ja muu luovuttaminen. Tämä tarkoittaisi käytännössä erilaisia tuotevaihdantatilanteita, kuten tuotteiden myyntiä tai niiden välittämistä. Hallintolain suhteellisuusperiaatteen mukaisesti tuotteen tällainen kieltäminen tulisi kysymykseen, jos toimija ei ehdotetun luvun 163 §:n määräyksestä huolimatta ryhtyisi korjaaviin toimenpiteisiin tai 163 §:n määräystä ei voitaisi pitää riittävänä tai jos puutteet rakennustuotteessa tai tuotetta koskevissa asiakirjoissa olisivat olennaisia tai niitä ei laisinkaan toimittaisi viranomaiselle tai jos tuote aiheuttaisi riskin pykälässä mainituille suojuille eduille.

Rakennustuotteen valmistuksen kieltäminen olisi tarkoitettu sovellettavaksi vain erityistilanteissa, jossa kyseessä olisi riskin aiheuttava tuote, eikä muilla keinoin vaaraa saataisi poistettua. Jos esimerkiksi olisi selvää, että rakennustuotteen valmistuksessa käytettävissä olosuhteissa olisi jokin sellainen tekijä, esimerkiksi kaikissa samalla linjastolla valmistetuissa tuotteissa olisi havaittu sama tekninen puute, olisi perusteltua, että rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen voisi kieltää tuotteen valmistuksen tällaisella linjastolla.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin, että rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen voisi 1 momentissa tarkoitettua kiellon lisäksi määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan poistamaan tuotteen markkinoilta, sekä määrätä muista tuotteen markkinoilla saataville asettamisen rajoittamisen edellyttämistä toimenpiteistä. Markkinoilta poistamisella tarkoitettaisiin kaikkia toimenpiteitä, joiden tarkoituksena olisi estää toimitusketjussa olevan tuotteen asettaminen saataville markkinoilla. Toiminnanharjoittajaa voitaisiin esimerkiksi määrätä keräämään tuotteet takaisin vähittäismyynnistä.

165 §. Palautusmenettely. Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan ryhtymään palautusmenettelyyn. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi määrätä pykälän 1 momentin mukaan rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan ottamaan markkinoilta ja loppukäyttäjältä takaisin rakennustuotteen, joka aiheuttaa riskin ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, omaisuudelle, taikka jollekin tässä laissa tarkoitettulle yleiselle edulle, sekä antamaan rakennustuotteen tilalle vastaavan olennaisten teknisten vaatimusten tai CE-merkinnän mukaisen tuotteen tai korjatun rakennustuotteen tai samankaltaisen rakennustuotteen, joka olisi olennaisten teknisten vaatimusten tai CE-merkinnän mukainen, taikka purkamaan kaupan, jos 163 §:ssä tarkoitettu määräys tai 164 §:ssä tarkoitettu kieltä tai määräys ei olisi riittävä. Rakennustuotteen valmistajalla tai tämän valtuuttamalla edustajalla, maahantuojalla, jakelupalvelun tarjoajalla tai jakelijalla olisi siis myös oikeus korjata tuote. Kyseessä olisi kieltä laajempi toimenpide. Hallintolain suhteellisuusperiaatteen mukaisesti palautusmenettely tulisi kysymykseen silloin, kun 163 §:n tai 164 §:n mukaisia toimenpiteitä ei voitaisi pitää riittävinä ja rakennustuote aiheuttaisi riskin. Käytännössä palautusmenettelyä määrättäisiin ensisijaisesti silloin, kun riski olisi vakava, ja olisi tärkeää saada markkinoilla ja loppukäyttäjällä olevat rakennustuotteet pois. Jos markkinavalvontaviranomainen määräisi rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan ottamaan tuotteet takaisin loppukäyttäjältä, velvoitettaisiin samalla keräämään tuotteet takaisin myös koko toimitusketjusta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lisäksi, että jos 163 §:ssä tarkoitettu määräys tai 164 §:ssä tarkoitettu kieltä tai määräys ei olisi riittävä turvaamaan rakennustuotteen terveellisyyttä ja turvallisuutta ja jos tilanne määräyksestä tai kiellosta huolimatta jatkuu, 1 momentissa tarkoitettu määräys voitaisiin antaa myös, jos tuotetta koskevat asiakirjat tai tiedot eivät ole vaatimusten mukaisia, tai niitä ei pyynnöstä toimitettaisi markkinavalvontaviranomaiselle ja puutteet olisivat olennaisia. Kyseisellä säännöksellä varmistettaisiin EU-lainsäädännön täytäntöönpanoa niin sanotuissa muodollisen vaatimustenvastaisuuden tilanteissa.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston mahdollisuudesta kohtuullistaa toimijalta edellytettäviä toimenpiteitä, mikäli loppukäyttäjällä olevan rakennustuotteen aiheuttamaa vahingonvaaraa voidaan tällä tavalla torjua. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan 1 momentissa tarkoitettua määräyksen sijasta, että 1 momentissa tarkoitettu riskin aiheuttava tuote korjataan tai korjautetaan siten, että sen rakenteessa tai koostumuksessa olevasta viasta tai puutteesta taikka siitä annetuista totuudenvastaisista tai harhaanjohtavista tai puutteellisista tiedoista aiheutuva riski poistuu.

166 §. Kieltoa ja määräyksiä täydentävät määräykset. Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta antaa kieltoa ja määräyksiä täydentäviä määräyksiä. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan antamaan Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle tämän määräämässä kohtuullisessa ajassa selvitys siitä, millä tavoin viranomaisen 163–165 §:ssä tai 167–171 §:ssä tarkoitettu määräys tai kieltä on pantu toimeen.

Pykälän 2 momentin mukaan Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan varmistamaan, että 1 momentissa tarkoitettua määräyksen tai kiellon johdosta tarvittavat toimenpiteet toteutetaan myös niille rakennustuotteille, jotka on saatettu markkinoille tai ase-

tettu saataville markkinoilla muissa Euroopan unionin jäsenvaltioissa tai Euroopan talousalueella. Tällaisten määräysten noudattamisen valvontaan liittyisi keskeisesti markkinavalvontaviranomaisten rajat ylittävä yhteistyö.

167 §. Väliaikainen kieltö. Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta määrätä väliaikaisesta kiellosta. Pykälän *1 momentin* mukaan Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi määrätä 164 §:n 1 momentissa tarkoitettun kiellon väliaikaisena asian selvittämisen ajaksi, jos olisi ilmeistä, että rakennustuote ei olisi olennaisten teknisten vaatimusten tai CE-merkinnän mukainen tai että tuote saattaisi tavanomaisissa ja ennakoitavissa käyttöolosuhteissa aiheuttaa riskin ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, omaisuudelle tai tässä laissa tarkoitettulle yleiselle edulle. Väliaikainen kieltö olisi voimassa, kunnes esimerkiksi rakennustuotteen suoritustasoista saataisiin tarkempaa näyttöä.

Pykälän *2 momentin* mukaan väliaikainen kieltö olisi voimassa, kunnes Turvallisuus- ja kemikaalivirasto antaisi asiassa lopullisen ratkaisunsa. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto olisi ratkaistava asia kiireellisesti. Kysymykseen saattaisivat tulla toimenpiteet, joilla kielletäisiin rakennustuotteen asettaminen saataville kansallisilla markkinoilla tai rajoitettaisiin sitä tai määrättäisiin tuote markkinoilta poistettavaksi tai järjestettäisiin sitä koskeva palautusmenettely. Mikäli aiheutta kiellon pysyttämiseen ei olisi, väliaikainen kieltö olisi kumottava.

168 §. Tiedottamisesta määrääminen. Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan säädettävän Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan tiedottamaan tämän luvun mukaisesta määräyksestä tai kiellosta taikka rakennustuotteeseen tai sen käyttämiseen liittyvästä riskistä terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, omaisuudelle tai muulle tässä laissa tarkoitettulle edulle. Tiedottamista koskeva määräys olisi kytketty lain 163–167 §:ssä tai 169–172 §:ssä tarkoitettujen valvontakeinojen käyttöön, tai se voitaisiin antaa tilanteessa, jossa rakennustuotteeseen tai sen käyttämiseen liittyisi riski. Tiedottamistoimenpiteisiin voisi olla tarvetta, vaikka kyseisessä asiassa ei olisi aiheutta tai aikaa turvautua muihin valvontakeinoihin. Rakennustuotteiden markkinavalvonnan yhteydessä voisi esimerkiksi syntyä tilanne, jossa rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttaman edustaja, maahantuojat, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija olisi vapaaehtoisesti ja oma-aloitteisesti poistanut rakennustuotteen markkinoilta, mutta tämän lisäksi olisi tarpeen tiedottaa rakennustuotteen ostaneille loppukäyttäjille. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi myös velvoittaa rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan toimittamaan loppukäyttäjille turvallisuuden varmistamiseksi tarpeelliset tiedot ja ohjeet.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston mahdollisuudesta tiedottaa talouden toimijan kustannuksella 1 momentissa tarkoitetuista asioista, tuotteeseen liittyvästä riskistä. Näin voitaisiin menetellä silloin, jos talouden toimija ei olisi noudattanut 1 momentissa tarkoitettua tiedottamismääräystä, tai jos nopea tiedottaminen olisi tarpeen esimerkiksi ihmisten terveyden tai yleiseen turvallisuuteen kohdistuvan riskin johdosta. Toimijalle olisi annettava mahdollisuus tiedottaa asiasta itse, jollei tämä ole olosuhteiden, kuten asian kiireellisyyden tai vastaavien syiden vuoksi mahdotonta vaarantamatta esimerkiksi tuotteen loppukäyttäjää.

169 §. Maastaviennin kieltäminen. Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan säädettävän Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta kieltää rakennustuotteen maastavienti. Ehdotetun säännöksen sisällyttäminen ehdotettavaan lakiin katsotaan keskeiseksi tehokkaan ja selkeän EU-lainsäädännön toimeenpanon mahdollistamiseksi rakennustuotteiden osalta. Maastavientikiellon edellytykset olisivat tiukat ja säännös tulisi sovellettavaksi harvoin, vain vakavan riskin tilanteissa.

Rakennustuotteen olisi oltava vaatimustenvastainen ja aiheuttaa vakava riski ihmisten terveydelle tai turvallisuudelle. Vain Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla olisi toimivalta määrätä maastavientikiellosta rakennustuotteiden osalta.

Säädöksen 2 momentin mukaan Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi määrätä 1 momentissa tarkoitettun kiellon myös väliaikaisena asian selvittämisen ajaksi, jos olisi ilmeistä, että rakennustuotteesta voisi aiheutua välitöntä vaaraa ihmisten terveydelle tai turvallisuudelle, eikä vaaraa voitaisi muutoin estää. Väliaikainen kiello olisi voimassa, kunnes asia lopullisesti ratkaistaan. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston olisi ratkaistava asia kiireellisesti. Maastaviennin kieltäminen voisi olla tarpeen lähinnä sellaisissa tapauksissa, joissa olisi vahva syy epäillä, että Suomessa valvontatoimin kiellettyä esimerkiksi vakavaa terveysriskiä aiheuttavaa tuotetta oltaisiin viemässä hävittämisen sijaan merkittävässä määrin myytäväksi Suomen ulkopuolelle. Tuote, mikä on vaarallinen Suomessa, on vaarallinen myös muualla.

170 §. Sisällön tai verkkotunnuksen poistaminen verkkorajapinnalta. Markkinavalvonta asetuksen 14 artiklan 4 kohdan k alakohdan mukaan verkkorajapintaan liittyvien toimivaltuuksien käytössä markkinavalvontaviranomainen voi vaatia tiettyjä toimenpiteitä tietoyhteiskunnan palvelun tarjoajilta ja asiaankuuluvilta kolmansilta osapuolilta. Tässä pykälässä ehdotetaan kyseistä alakohtaa vastaavaa kansallista täydentävää sääntelyä lisättäväksi tähän lakiin. Tässä pykälässä ehdotetut toimet voitaisiin kohdistaa palveluntarjoajiin eli hosting-, internet- ja alustapalveluntarjoajiin, sekä teleyrityksiin tai muuten tiedon julkaisusta, välittämisestä tai sen verkossa esilläolosta vastaaviin toimijoihin sekä verkkotunnusrekisterin ylläpitäjiin tai verkkotunnusvälittäjiin. Lisäksi Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toimivaltuus merkitä verkkotunnusviranomaisen nimiin, olisi kansallinen lisä markkinavalvonta-asetuksessa säädettyyn vähimmäistoimivaltuuteen nähden. Tämä toimivaltuus katsotaan tarpeelliseksi ehkäisemään tilanteita, joissa verkkotunnuksen käytöstä poistamisen jälkeen sama toimija ottaisi verkkotunnuksen uudelleen käyttöönsä ja jatkaisi siten aiempaa toimintaansa. Ehdotettu sääntely ei sisällä valehenkilöllisyyden käyttöä varten laadittuja tai valmistettuja väriä asiakirjoja kuten henkilötunnusta, luottokorttia, ja niin edelleen.

Pykälässä säädettäisiin myös Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle mahdollisuudesta määrätä verkkotunnus merkittäväksi viranomaisen nimiin vakavan riskin poistamiseksi. Tämä toimivaltuus olisi viimesijainen ja sitä voitaisiin käyttää ainoastaan vakavan riskin poistamiseksi, mikäli muut pykälässä ehdotetut keinot eivät ole olleet tehokkaita. Verkkotunnuksen merkitseminen viranomaisen nimiin ehkäisisi tilanteita, joissa verkkotunnus poistetaan käytöstä, mutta myöhemmin sama toimija ottaisi saman verkkotunnuksen uudelleen käyttöön ja jatkaisi aiempaa toimintaansa. Kun verkkotunnus olisi merkitty viranomaisen nimiin, muu toimija ei voisi hankkia tunnusta itselleen.

171 §. Toimenpiteen teettäminen. Pykälässä ehdotetaan säädettävän Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta teettää toimenpide rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan kustannuksella. Toimenpiteiden teettäminen olisi hallinnollisesti ankara toimenpide ja sen soveltamiskynnys olisi korkea. Kyse olisi välittömästä hallintopakosta. Pykälän mukaan, jos olisi ilmeistä, että rakennustuote olisi vaatimustenvastainen ja aiheuttaisi vakavan riskin ihmisten terveydelle tai turvallisuudelle, eikä riskiä voitaisi muuten poistaa ja rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuoja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija ei ryhtyisi Turvallisuus- ja kemikaaliviraston vaatimiin toimenpiteisiin, olisi Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla oikeus teettää vaaran poistamiseksi välttämättömät toimenpiteet näiden kustannuksella.

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeus liittyisi tilanteisiin, joissa yleinen ihmisten terveyden ja turvallisuuden suojeluun liittyvä etu välttämättä edellyttäisi toimenpiteisiin ryhtymistä välittömästi, eikä rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuoja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija toimenpiteisiin ryhdy. Näihin tilanteisiin voisi liittyä taloudellisen aseman heikentyminen siten, ettei rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuoja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija talouden toimija kykene itse suoriutumaan sille kuuluvista velvoitteista. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi teettää toimenpiteet ulkopuolisella taholla ostopalveluna ja periä kustannukset jälkikäteen talouden toimijalta.

172 §. Hävittämismääräys. Pykälässä ehdotetaan säädettävän Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta määrätä rakennustuotteen hävittämisestä. Edellytykset Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta määrätä hävittämisestä olisivat tiukkoja. Pykälän mukaan, jos 163–169 §:ssä tarkoitettuja kiellot ja määräykset eivät riittäisi turvaamaan rakennustuotteen terveellisyttä ja turvallisuutta, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan, jakelijan tai tulin hallussa olevan tuotteen ja 165 §:n nojalla palautetun tuotteen hävitettäväksi tai, jos hävittäminen ei olisi tarkoituksenmukaista, määrätä, miten tuotteen suhteen muutoin olisi menettävä. Hävittämismääräys olisi ankara toimenpide ja tulisi kysymykseen harvoin. Määräyksessä tavoitteena olisi estää vaatimustenvastaisen ja riskin aiheuttavan rakennustuotteen jakelu markkinoille. Säännös antaisi Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle mahdollisuuden harkita kohtuullistamista käyttäjien turvallisuutta kuitenkin vaarantamatta. Hävittämismääräyksen asemesta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi myös määrätä, miten tuotteen suhteen olisi muutoin menettävä. Määräystä harkittaessa rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen voisi ottaa huomioon esimerkiksi raaka-aineiden romuarvon tai mahdollisuuden hyödyntää rakennustuotteen terveelliset ja turvalliset osat. Hävittämismääräys soveltuisi sekä markkinavalvonnan tilanteisiin, että ulkorajavalvontatilanteisiin. Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomaisen osalta lähtökohtana olisi, että hävittämismääräyksen perusteella rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuoja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija itse hoitaisi hävittämisen ja osoittaisi esimerkiksi tositteella rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomaiselle määräystä noudatetun. Jos määräystä ei noudatettaisi, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voisi viime kädessä teettää toimet ja periä tästä aiheutuvat kustannukset jälkikäteen toimijalta.

173 §. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston ilmoitus ilmoitetulle laitokselle. Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston velvollisuudesta ilmoittaa asianomaiselle ilmoitetulle laitokselle toimenpiteistä, jotka koskevat olennaisten teknisten vaatimusten tai CE-merkinnän vastaista tuotetta. Ilmoitetulla laitoksella tarkoitettaisiin Euroopan unionin jäsenvaltion nimeämää ja Euroopan komissiolle ilmoitettua laitosta.

174 §. Velvollisuus korvata selvityskustannukset. Pykälässä säilyisi ennallaan velvollisuus korvata valtiolle selvityksestä aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaa, että rakennustuote ei vastaisi ilmoitettuja suoritustasoja tai ominaisuuksia. Pykälän mukaan Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on, jos rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttamalta edustaja, maahantuoja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija sitä vaatii, korvattava tuote käyvän hinnan mukaan, jollei havaita, että rakennustuote ei vastaa ilmoitettuja suoritustasoja tai sertifikaatissa ilmoitettuja ominaisuuksia. Rakennustuotteen maahantuojaa, valmistajaa, jakelijaa tai tämän valtuuttama edustajaa olisi velvollinen korvaamaan tehdystä selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaisi, että rakennustuote ei vastaa ilmoitettuja suoritustasoja tai sertifikaatissa ilmoitettuja ominaisuuksia. Korvaus olisi suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007). Kustannukset perittäisiin siltä toimijalta, joka ensimmäisenä saattaisi tuotteen Suomen markkinoille.

175 §. *Rakennusvalvontaviranomaisen ilmoitusvelvollisuus.* Säännös vastaisi nykyistä maankäyttö- ja rakennuslain 181 §:n mukaista säännöstä. Pykälässä säädettäisiin, että kunnan rakennusvalvontaviranomaisen olisi edelleen ilmoitettava Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle havaitsemistaan epäkohdista, kuten esimerkiksi epäkohdista rakennustuotteiden merkinnöissä ja asiakirjoissa.

16 luku **Muutoksenhaku**

176 §. *Muutoksenhaku Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen.* Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 190 a §:n sääntelyä.

177 §. *Muutoksenhaku taksapäätökseen.* Pykälässä säädettäisiin kumottavan maankäyttö- ja rakennuslain 190 b §:ää vastaavasti muutoksenhausta kunnan tähän lakiin perustuviin taksapäätöksiin. Muutoksenhaun muotona olisi päätösten luonteeseen sopiva kunnallisvalitus.

178 §. *Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen.* Pykälässä säädettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n tapaan muiden kuin edellä tässä luvussa säädettyjen kunnan päätösten osalta muutoksenhakutiekse hallintovalitus. Pykälän 1 momentin viittaus hallintolainkäyttölakiin päivitetäisiin, sillä laki on korvattu oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetulla lailla, jäljempänä hallintoprosessilaki. Samalla 1 momentissa oleva maininta valitusluvasta poistettaisiin tarpeettomana, koska vaatimus valitusluvasta sisältyy jo hallintoprosessilain 107 §:ään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 2 momentin säännös päätöksen tehneen viranomaisen valitusoikeudesta jätetään pois tarpeettomana, sillä vastaavasta asiasta on säädetty hallintoprosessilain 109 §:ssä. Sen mukaan alkuperäisen hallintopäätöksen tehneellä viranomaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimen päätökseen, jolla hallintotuomioistuin on kumonnut viranomaisen päätöksen tai muuttanut sitä.

Samoin maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 3 momentin säännös siitä, että rakennuslupaa, katusuunnitelmaa tai hulevesisuunnitelmaa koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin asia on ratkaistu lainvoiman saaneessa asemakaavassa, ehdotetaan jätettäväksi pois tarpeettomana. Muutoksenhakua ei voida muutoinkaan tehokkaasti kohdistaa sellaiseen ratkaisuun, joka perustuu muuhun kuin valituksenalaiseen päätökseen.

Lupamaksua ja valvontamaksua koskevassa muutoksenhaussa noudatettaisiin lupapäätöksen muutoksenhaun kanssa samaa menettelyä. Tämä tarkoittaisi muutosta nykyiseen käytäntöön, jossa lupamaksusta valitetaan kuntalain mukaisessa järjestyksessä.

179 §. *Valitusoikeus rakentamisluvasta.* Rakentamislupaan liittyvää valitusoikeutta ehdotetaan laajennettavaksi nykyisen lain mukaisesta rakennus- ja toimenpidelupaa koskevasta vastaavasta säännöksestä. Valitusoikeus olisi myös naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa sekä museoviranomaisella rakentamisluvan koskiessa rakennusta, jota koskee suojelu kaavan tai lain nojalla. Museoviranomaisen valitusoikeus olisi perusteltu korjaamistilanteissa, joissa olemassa olevaa suojelun piirissä olevaa rakennusta esimerkiksi laajennetaan taikka siihen tai sen yhteydessä suojeltuun välittömään ympäristöön tehdään muutoksia, jotka vaikuttavat suojelun perusteena olevien arvojen säilymiseen.

Museoviranomaisella tarkoitetaan Museovirastoa sekä museolain 7 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua alueellista vastuumuseota riippumatta siitä, onko alueellinen vastuumuseo kunnan vai muun yhteisön ylläpitämä.

Lisäksi ehdotetaan valitusoikeuden laajentamista tilanteissa, joissa rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän, kaavan tai lain nojalla suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista. Muutoksen tarkoituksena olisi yhtenäistää purkamisen mahdollistavan rakentamisluvan muutoksenhaku purkamisluvan muutoksenhaun kanssa. Nykyisen lain säännösten mukaan valitusoikeus purkamisluvasta on kunnan jäsenellä ja purkamisen mahdollistavassa rakennusluvassa valitusoikeus on rajattu asianosaisiin sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen tilanteissa, joissa kysymys on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamisesta. Tämä on johtanut siihen, että purkamisen mahdollistavaa rakennuslupaa saatetaan hakea purkamisluvan sijaan myös sellaisissa tilanteissa, joissa ei ole tarkoitukseen rakentaa uutta rakennusta.

Ehdotetussa säännöksessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ohella valitusoikeus olisi myös museoviranomaisella ja rakentamisluvan valitusoikeutta ehdotetaan laajennettavaksi sellaisiin rekisteröityihin yhteisöihin, joiden toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Samalla laajennettaisiin niiden rakennusten piiriä, joita tämä valitusoikeus koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävistä rakennuksista kaavan tai lain nojalla suojeltuihin sekä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Vastaavasti purkamisluvan laajaa ja kunnan jäsenyyteen perustuvaa valitusoikeutta supistettaisiin siten, että se olisi samanlainen kuin purkamisen mahdollistavissa rakentamislupatilanteissa.

Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä museoviranomaisen nimeäminen selkeyttäisi viranomaisten valitusoikeutta ja korostaisi myös museoviranomaisten roolia rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden valvonnassa.

Valitusoikeus olisi lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- ja luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennuskohdetta, jonka rakentamisen edellytyksenä on YVA-lain mukainen pakollinen ympäristövaikutusten selvitys.

YVA-direktiivi velvoittaa kaikkia EU-jäsenvaltioita varaamaan YVA-direktiivin soveltamisalassa olevissa päätöksentekomenettelyissä muutoksenhakuoikeuden yleisölle, jota asia koskee ja joiden etua asia riittävästi koskee. YVA-direktiivissä annettu yleisön, jota asia koskee, määritelmä on EU-jäsenvaltiossa sama. YVA-direktiivin soveltamisalassa olevien päätöksentekomenettelyiden muutoksenhakuoikeuden ei odoteta juurikaan viivyttävän rakentamista. Hankkeita on vähän ja rakentamisluvan hakijalla on mahdollisuus aloittaa rakentaminen vakuutta vastaan muutoksenhausta huolimatta.

180 §. *Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoituvan rakennuspaikan osalta.* Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä säilyisi samanlaisena kuin nykyisessä poikkeamispäätösmenettelyssä.

181 §. *Valitusoikeus toteuttamisluvasta.* Valitusoikeus erillisestä toteuttamisluvasta vastaisi nykyisen rakennus- ja toimenpideluvan valitusoikeutta. Sitä ehdotetaan kuitenkin laajennettavaksi siten, että museoviranomaisella olisi valitusoikeus toteuttamisluvan koskiessa rakennusta, jota koskee suojelu kaavan tai lain nojalla. Suojellun rakennuksen osalta tämä olisi tarpeen tilanteissa, joissa tehdään korjauksia tai muutoksia rakennuksen sisällä niin, että sijoittamisluvan hakeminen ei ole tarpeen.

Museoviranomaisella tarkoitetaan Museovirastoa sekä museolain 7 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua alueellista vastuumuseota riippumatta siitä, onko alueellinen vastuumuseo kunnan vai muun yhteisön ylläpitämä.

182 §. Valitusoikeus purkamisluvasta. Purkamisluvan valitusoikeutta ehdotetaan supistettavaksi siten, että se olisi samanlainen kuin purkamisen mahdollistavissa rakentamislupatilanteissa. Muutoksen tarkoituksena olisi yhtenäistää purkamisen mahdollistavan rakentamisluvan muutoksenhaku purkamisluvan muutoksenhaun kanssa. Nykyisen lain säännösten mukaan valitusoikeus purkamisluvasta on kunnan jäsenellä ja purkamisen mahdollistavassa rakennusluvassa valitusoikeus on rajattu asianosaisiin sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen tilanteissa, joissa kysymys on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamisesta. Tämä on johtanut siihen, että purkamisen mahdollistavaa rakennuslupaa saatetaan hakea purkamisluvan sijaan myös sellaisissa tilanteissa, joissa ei ole tarkoitukseen rakentaa uutta rakennusta.

Ehdotetussa säännöksessä valitusoikeus olisi kunnalla ja asianosaisilla, jotka olisi määritelty samalla tavalla kuin rakentamisluvan muutoksenhaussa. Kunnan jäsenen valitusoikeus poistettaisiin, mutta valitusoikeus olisi myös sellaisilla rekisteröidyillä yhteisöillä, joiden 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. Näissä tilanteissa valitusoikeus olisi myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella sekä museoviranomaisella. Muutos turvaisi riittävällä tavalla vaikutusmahdollisuudet kulttuuriympäristön kannalta tärkeissä kohteissa ja korostaisi myös asiantuntijaviranomaisten roolia purkamislupien valvonnassa. Purkamislupamenettelyn tarkoituksena on sen varmistaminen, ettei suojelun arvoisia rakennuksia pureta ennen kuin niiden suojelukysymys on ratkaistu.

Museoviranomaisella tarkoitetaan Museovirastoa sekä museolain 7 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua alueellista vastuumuseota riippumatta siitä, onko alueellinen vastuumuseo kunnan vai muun yhteisön ylläpitämä.

183 §. Valitusoikeus maisematyöluvasta. Muutoksenhaku maisematyöluvasta säilyisi muuten samanlaisena kuin nykyisessä laissa, mutta selkeyden vuoksi ehdotetaan, että valitusoikeus olisi myös viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa. Oikeudenkäyntiä hallintoasioissa koskevan lain (808/2019) 7 §:n mukaan viranomaisella saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi. Tällaista säännöstä on kuitenkin usein tulkittu suppeasti. Maisematyöluvuissa käsiteltävien asioiden laajuuden vuoksi viranomaisen valitusoikeus olisi syytä varmistaa samalla tavalla kuin poikkeamispäättöksissä sekä rakentamisluvissa, joihin sovelletaan suunnittelutarvealueita koskevia säännöksiä.

184 §. Rakentamisluvan käsittely lainvoimaa vailla olevan kaavan perusteella. Pykälässä säädetäisiin rakentamisluvan käsittelystä lainvoimaa olevan kaavan perusteella. Pykälä vastaisi voimassa olevan lain 201 a §:ää.

Pykälän 1 momentin mukaan rakentamislupa voitaisiin valitusajan umpeen kuluttua myöntää alueidenkäyttölain 53 §:n 3 momentin, 81 §:n 1 ja 2 momentin sekä tämän lain 44 §:n 1 momentin 7 kohdan estämättä lainvoimaa vailla olevan, hyväksytyt asemakaavan perusteella. Rakentamisluvassa olisi tällöin määrättävä, ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin asemakaava on tullut voimaan. Lupa katsottaisiin rauenneeksi, jos asemakaava ei tule voimaan.

Pykälän 2 momentin mukaan mitä 1 momentissa säädetään rakentamisluvan myöntämisestä asemakaavan perusteella, sovellettaisiin myös tämän lain 52 §:ssä tarkoitetun rakentamisluvan myöntämiseen tuulivoimalan rakentamiseen yleiskaavan perusteella.

17 luku Erinäiset säännökset

185 §. *Eräiden päätösten tiedoksianto.* Pykälän 1 momentin mukaan tämän lain 21 §:n mukainen rakennusjärjestyksen hyväksymispäätös annettaisiin tiedoksi julkisella kuulutuksella noudattaen, mitä hallintolain 62 a §:ssä säädetään.

Pykälän 2 momentti sisältäisi maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n 3 ja 4 momenttiin sisältyvät säännökset poikkeamispäätöksen toimittamisesta hakijalle, muistutuksen tehneille sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Pykälän 3 momentti sisältäisi maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n 6 momentin mukaisen asetuksenantovaltuuden. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 88 § sisältää tarkempia säännöksiä poikkeamispäätöksen lähettämisestä tiedoksi.

186 §. *Lainvoimaa vailla oleva poikkeamislupa.* Rakennusvan myöntämisestä lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen perusteella säädetään tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 89 §:ssä. Säännös on tarpeen nostaa lain tasolle. Aivan kuten nykyään, myös jatkossa rakentamislupa voitaisiin myöntää ennen kuin poikkeamislupa olisi tullut lainvoimaiseksi.

187 §. *Poikkeamisluvan hyödyntäminen.* Pykälä sisältäisi maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n 1 momentin säännöksen lupaan liitettävistä ehdoista, 2 momentin määräajasta ja 5 momentin lupa- ja valvontamaksun soveltamisesta. Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää viittauksen hallintolakiin ja päätöksen perustelemiseen. Nykyään hallintolakiin ei lähtökohtaisesti viitata, ellei ole tarkoitus poiketa hallintolaista. Sen vuoksi viittausta hallintolakiin ei enää säädettäisi. Määräaika on tällä hetkellä kytketty rakennusluvan hakemiseen. Rakentamislain mukaisen lupakynnyksen nousemisen takia voi olla tarve poikkeamislupalta, vaikka rakentamislupaa ei olisi tarpeen hakea. Sen vuoksi määräaikaa ei voida säätää suhteessa rakentamisluvan hakemiseen. Tästä johtuen säädettäisiin, että poikkeamisluvan hakijan olisi hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Alueellisen poikkeamisluvan hyödyntämiseen luvan hakijalla olisi aikaa viisi vuotta. Kunta voisi määrätä poikkeamiselle ehtoja kuten nykyäänkin. Lupa- ja valvontamaksuun sovellettaisiin 79 §:n säännöstä lupa- ja valvontamaksusta.

188 §. *Viranomaisen tiedonsaantioikeus.* Pykälässä säädettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain 205 §:ää vastaavasti ympäristöministeriön ja elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen oikeudesta saada tietoja maksutta niiden hoitaessa tässä laissa tarkoitettuja seuranta-, kehittämis- ja ohjaustehtäviään.

189 §. *Tietojen saaminen Verohallinnolta.* Pykälässä säädettäisiin kunnan ja maakunnan liiton oikeudesta saada Verohallinnolta kuolinpesien ja muiden kiinteistönhaltijoiden ja –omistajien yhteystiedot. Yhteystiedoilla tarkoitettaisiin sekä sähköisiä yhteystietoja että muita viranomaisen hallussa olevia yhteystietoja, kuten osoitetta, puhelinnumeroa, sähköpostiosoitetta tai muuta vastaavaa tietoa.

Tiedot olisi annettava kunnalle ja maakunnalle. Kunta tai maakunta huolehtii, että tiedot olisivat niiden henkilöiden käytettävissä, jotka hoitavat tässä pykälässä tarkoitettuja viranomaistehtäviä.

Pykälässä olisi mainittu erikseen lakiin perustuvat hallintoasioiden tiedoksiannot, sillä ajantasaisten yhteystietojen saamisen mahdollisuus Verohallinnolta tiedoksiantojen toimittamiseksi on ollut keskeinen säännöksen säätämisen peruste.

Tähän lakiin perustuvissa viranomaisen tiedoksiannossa olisi hyödynnettävä tässä pykälässä luotua tiedoksisaantimahdollisuutta. Jos väestö- ja kiinteistötietojärjestelmästä saatavat tiedot esimerkiksi kuolinpesän osakkaista tai asianhoitajasta ja yhteystiedoista olisivat puutteelliset, olisi tietoa haettava täydentävästi Verohallinnon tiedoista.

Pykälän 1 momentin 1 kohdassa säädettäisiin kuolinpesän asianhoitajan tai muun yhteys henkilön tiedoista. Ne olisivat tarpeen esimerkiksi silloin, kun on tarpeen toimittaa kuulemista tai päätöksen tiedoksiantoa koskeva tieto sellaisen kiinteistön omistajalle, jonka omistajatiedot ovat lainhuutorekisterissä päivittämättä ja lainhuuto on edelleen kuolleen henkilön nimissä. Verottajalla on kuolinpesien asianhoitajien yhteystiedot perukirjojen ja kuolinpesien verotusasioiden vuoksi.

Pykälän 1 momentin 2 ja 3 kohdassa ehdotettu toimivalta tiedon saamiseen kiinteistön omistajasta ja haltijasta voisi olia tarpeen, jos tiedot eivät ilmene kiinteistötietojärjestelmästä tai kunnan käytettävissä olevista muista tietoaaineistoista. Sekä omistajan että haltijan tiedot ovat tärkeitä, sillä monet tässä laissa säädetyt oikeudet ja velvollisuudet voivat kohdistua joko kiinteistön omistajaan tai haltijaan erikseen tai jompaankumpaan tai molempiin, sen mukaan, mitä asianomaisessa säännöksessä tarkemmin säädetään.

Pykälän 1 momentissa eriteltyt henkilö- ja yhteisötunnukset ovat tarpeen nimen ja yhteystietojen lisäksi, jotta tiedot voidaan yhdistää ja niitä voidaan käyttää hallintoasioista päätettäessä tarvittaessa virheettömän päätöksenteon tukena. Tunnukset ovat usein sähköisen automatisoidun tiedonvaihdon edellyttämiä yksilöiviä tunnuksia.

Lähtökohtaisesti verohallinto luovuttaisi ainoastaan sellaisia tietoja, joita verohallinnolla ennestään olisi. Laajempaa ajantasaisten tietojen selvitysvelvollisuutta ei verohallinnolle tämän pykälän nojalla säädettäisi.

Erityislaeissa ei ole enää tarpeen säätää teknisen käyttöyhteyden avaamisesta viranomaisten välisessä tiedonvaihdossa, sillä asiasta säädetään vuoden 2020 alussa voimaan tullessa laissa julkisen hallinnon tiedonhallinnasta. Myöskään tietosuojalainsäädännön alan asioista ei ole yleensä tarpeen säätää erikseen, kun Euroopan unionin tietosuoja-asetus ja kansallinen henkilötietolaki ja julkisuuslaki luovat riittävän säädöspohjan käsiteltäessä tavanomaisia henkilötietoja.

Pykälän 2 momentissa olisi säännös tiedon saamisen maksuttomuudesta.

190 §. Rakennustuoteyhteyspiste. Rakennustuoteasetuksen 10 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on nimettävä rakennustuoteyhteyspiste. Pykälän mukaan Turvallisuus- ja kemikaalivirasto toimisi rakennustuoteyhteyspisteenä. Rakennustuoteyhteyspisteen tehtävistä säädetään tarkemmin rakennustuoteasetuksen 10 artiklassa. Tehtävä olisi käsitellä eri toimijoiden, kuten rakennustuotteiden valmistajien ja maahantuojien yhteydenottoja sekä tarjota yksiselitteisiä ja helposti ymmärrettäviä käsitteitä käyttäen tietoa säännöksistä, joilla pyritään täyttämään rakennuskohteen perusvaatimukset ja joita sen alueella sovelletaan kunkin rakennustuotteen aiottuun käyttötarkoitukseen. Tieto rakennustuotteiden kansallisista olennaisista teknisistä vaatimuksista on tärkeä eritoten rakennustuoteasetuksen mukaisen suoritusasoilmoituksen laatimista varten.

Rakennustuoteasetuksen 10 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että rakennustuoteyhteyspisteet voivat hoitaa tehtävänsä tavalla, jolla vältetään eturistiriitoja, erityisesti niitä,

jotka koskevat CE-merkinnän saantimenettelyjä. Rakennustuoteyhteyspiste ei olisi valvontaviranomainen, eikä tehtävällä näin olisi vaikutusta nykyiseen valvontaviranomaisten valvontatehtäviin. Tehtävässä olisi avustettava ja neuvottava sekä siirrettävä tarvittaessa hallintolain (434/2003) 8 §:n mukaisesti asiat käsiteltäväksi toimivaltaiselle viranomaiselle.

191 §. *Suhde muuhun lainsäädäntöön.* Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä olisi noudatettava, mitä muinaismuistolaisissa säädetään. Pykälä vastaisi osittain sisällöltään maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:ää.

192 §. *Luonnonsuojelulain rajoituksesta johtuva korvaus.* Jos rakentamislupahakemus hylätään luonnonsuojelulain 66 §:stä johtuvan rajoituksen vuoksi, kiinteistönomistajalla on, jollei hän luvan hylkäämisen johdosta voi käyttää aluetta hyväkseen kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavaan toimintaan, oikeus saada haitasta valtiolta korvaus. Pykälä vastaisi sisällöltään voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n 2 momenttia.

18 luku **Voimaantulo**

193 §. *Voimaantulo.* Pykälän 1 momentti sisältäisi tavanomaisen voimaantulosäännöksen. Lain täytäntöönpanon vaatimien toimien vuoksi laki voisi tulla voimaan aikaisintaan noin vuoden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

194 §. *Vireillä olevat asiat.* Vireillä olevat asiat ratkaistaisiin vireilletulohetken lainsäädännön mukaisesti sekä menettelyllisesti että aineellisesti. Esimerkiksi rakentamislupa-asia ratkaistaan hakemishetkellä voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti.

195 §. *Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös.* Voimassa pidettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suunnittelijoita ja työnjohtajia koskeva siirtymäsäännös, jonka mukaan aiemman lainsäädännön mukaisen hyväksynnän saaneet henkilöt voisivat jatkaa tehtävissään.

196 §. *Kerrosalan laskemista koskeva siirtymäsäännös.* Voimassa pidettäisiin rakennusoikeuden laskemista koskeva siirtymäsäännös. Rakennuslain ja maankäyttö- ja rakennuslain aikana hyväksytyissä kaavoissa noudatettaisiin kaavan hyväksymisajankohdan mukaista lainsäädäntöä rakennusoikeuden laskemisesta. Samoin voimassa pysyisi säännös rakennettavaksi sallitun kerrosalan sallitusta ylittämisestä väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan osalta. Tähän säännökseen ei liittynyt siirtymäsäännöstä, joten säännös koskisi edelleen myös säännöksen voimaantuloa ennen hyväksytyjä kaavoja.

197 §. *Tietojen julkaisemista rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä koskeva siirtymäsäännös.* Pykälässä säädettäisiin ajankohdasta, jolloin kunnan tulisi viimeistään julkaista tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään tämän lain voimaantulon jälkeen. Tiedot tulisi esityksen mukaisesti laatia yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa sekä tietomallimuotoisena jo 1.1.2024 lähtien, mutta ehdotetun pykälän mukaisesti tiedot tulisi tallentaa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään viimeistään 1.1.2027.

7.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki

2 §. *Lain soveltamisala.* Nykyisin lain soveltamisala koskee sekä alueidenkäyttöä että rakennusten suunnittelua ja rakentamista. Pykälä muutettaisiin koskemaan ainoastaan alueidenkäyttöä, koska rakennusten rakentamisen asioista säädettäisiin jatkossa omassa laissaan.

16 §. *Suunnittelutarvealue.* Pykälän 3 momenttiin lisättäisiin viittaus rakentamislain 17 §:ään ja 4 momenttiin lisättäisiin viittaus rakentamislain 46 §:ään. Lisäksi pykälässä säädettäisiin, että rakentamisluvassa ja rakennusjärjestyksellä tarkoitettaisiin tässä laissa samaa kuin rakentamislainsa.

17 §. *Ympäristöministeriön tehtävät.* Pykälän 1 momentista poistettaisiin maininta rakennustoi-
mesta ja momentti muutettaisiin koskemaan ainoastaan alueidenkäytön suunnittelun yleistä ke-
hittämistä. Lisäksi asianomainen ministeriö muutettaisiin ympäristöministeriöksi. Pykälästä ku-
mottaisiin rakennustuotteita koskeva 3 momentti. Muutokset ovat tarpeen rakentamislain säätä-
misen vuoksi.

18 §. *Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät.* Pykälä koskee nykyisin sekä aluei-
denkäytönsuunnittelua että rakentamista. Pykälä muutettaisiin koskemaan ainoastaan alueiden-
käyttöä. Rakentamista koskevat tehtävät sisältyvät rakentamislakiin.

20 §. *Kunnan tehtävät.* Pykälän ensimmäinen momentti koskee nykyisin alueidenkäytön suun-
nittelua, rakentamista ja maapolitiikkaa. Momentti muutettaisiin koskemaan ainoastaan aluei-
denkäyttöä ja maapolitiikkaa rakentamislain säätämisen vuoksi.

Pykälään lisättäisiin uusi 4 momentti, jossa säädettäisiin kunnan rakennusvalvontaviranomaisen
tehtävästä tämän lain noudattamisen valvonnassa. Tehtävää koskeva säännös on tarpeen, kun
rakennusvalvontaviranomaisen valvontatehtävää koskevat maankäyttö- ja rakennuslain sään-
nökset kumotaan vastaavien siirtyessä rakentamislakiin. Rakennusvalvontaviranomaisen tar-
kemmassa toimivallasta säädettäisiin jäljempänä 176 a §:ssä, jossa viitattaisiin rakentamislain
toimivaltapykäliin. Lisäksi tässä säännöksessä mainittaisiin selvyyden vuoksi hulevesiasiat,
joita koskeva valvontatoimivalta on 103 d §:n mukaisesti säädetty kunnan määräämän toimie-
limen tehtäväksi.

38 §. *Kiellot yleiskaavaa laadittaessa.* Pykälän 1 momentissa oleva toimenpiderajoitusta kos-
keva pykäläviittaus korjattaisiin vastaamaan rakentamislain vastaavaa pykälää.

43 §. *Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset.* Pykälän 2 momentin viittaus 128 §:ään muutettaisi-
in viittaukseksi rakentamislain 53 §:ään ja pykälän 4 momentin viittaus 140 §:ään viittaukseksi
rakentamislain 54 §:ään. Muutokset olisivat tarpeen rakentamislain säätämisen vuoksi.

53 §. *Kiellot asemakaavaa laadittaessa.* Pykälän 1 momentin viittaus 128 §:ään muutettaisiin
viittaukseksi rakentamislain 53 §:ään.

57 §. *Asemakaavamääräykset.* Pykälään tehtäisiin rakentamislain säätämisen vaatimat termino-
logiset muutokset.

58 §. *Asemakaavan oikeusvaikutukset.* Pykälän 1 ja 5 momentin rakennus -sanat muutettaisiin
rakennuskohteiksi. Muutos on tarpeen rakentamislain säätämisen vuoksi.

60 §. *Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi.* Pykälän 2 momenttiin tehtäisiin rakentamislain
säätämisen vaatimat terminologiset muutokset.

61 §. *Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset.* Pykälään tehtäisiin rakentamislain säätämisen
vaatimat terminologiset muutokset.

72 §. *Suunnittelutarve ranta-alueella.* Pykälään lisättäisiin viittaus rakentamislain 57 §:ään ja
tehtäisiin muut rakentamislain säätämisen vaatimat muutokset.

81 §. *Tonttijaon oikeusvaikutukset.* Pykälän 2 momentin viittaus rakennuslupaan muutettaisiin rakentamisluvaksi. Pykälän kolmas momentti kumottaisiin, sillä asiasta säädettäisiin rakentamislain 44 §:ssä.

81 a §. *Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi.* Pykälän 2 momentin viittaus rakennuslupaan muutettaisiin rakentamisluvaksi.

91 i §. *Vastuu kehittämiskorvauksesta ja kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta.* Pykälän 2 momentin viittaus rakennuslupaan muutettaisiin rakentamisluvaksi.

91 j §. *Kehittämiskorvauksen maksuunpano, erääntyminen ja viivästyskorko.* Pykälän 2 ja 3 momentin rakennuslupa-sanat muutettaisiin rakentamisluviksi. Samalla päivitetäisiin momentissa oleva viittaus verojen ja maksujen täytäntöönpanoa koskevaan lakiin.

91 k §. *Erityiset maksujärjestelyt.* Pykälän 2 momentin rakennuslupa-viittaus muutettaisiin rakentamisluvaksi.

102 §. *Lunastus- tai korvausvelvollisuuden rajoitus.* Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin viittaus rakentamislain 57 §:ään. Muutos on tarpeen rakentamislain säätämisen vuoksi.

103 j §. *Hulevesien hallintaa koskevat määräykset.* Pykälän 2 momenttiin lisättäisiin viittaus rakentamislain 19 §:ään. Muutos on tarpeen rakentamislain säätämisen vuoksi.

103 k §. *Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi.* Pykälän 2 momentin viittaus 164 §:ään muutettaisiin viittaukseksi rakentamislain 135 §:ään. Pykälän 3 momentin viittaus 165 §:ään muutettaisiin viittaukseksi rakentamislain 138 §:ään.

176 a §. *Valvonta.* Pykälässä säädettäisiin kunnan rakennusvalvontaviranomaisen toimivallasta valvoa tämän lain noudattamista ja virka-avusta ja avustajan käyttämisestä vastaavasti, kuin mitä rakentamislaisissa säädetään. Toimivallasta säätäminen on tarpeen erillisen rakentamislain säätämisen vuoksi. Jotta lakien toimivaltasäännökset olisivat rakennusvalvontaviranomaisen kannalta mahdollisimman yhdenmukaiset, ehdotetaan, että säätäminen tapahtuisi viittaussäännöksiin rakentamislakiin.

177 §. *Määräys suunnitteluvaiheen toteuttamiseksi.* Pykälän 1 momentista poistettaisiin sana rakennusjärjestys.

185 §. *Viittaus rikoslakiin.* Pykälän voimassa oleva 1 momentti kumottaisiin sitä vastaavien säännösten siirtyessä rakentamislakiin. Pykälään jäisi voimassa olevan pykälän 2 momentin viittaus rikoslakiin päivitettyinä siten kuin se on ilmaistu rakentamislaisissa.

188 §. *Muutoksenhaku kaavan hyväksymispäätökseen.* Pykälän otsikosta ja 1 ja 3 momenteista poistettaisiin maininnat rakennusjärjestyksestä. Lisäksi 1 momentin sanamuoto päivitetäisiin ja siitä poistettaisiin viittaus valituslupaan tarpeettomana, koska vastaava säännös on nykyään kuntalaisissa.

190 §. *Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen.* Pykälän 1 momenttia muutettaisiin ja nykyinen 2 momentti kumottaisiin, koska valitusluvasta ja päätöksen tehneen viranomaisen jatkovalitusoikeudesta säädetään nykyään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa. Pykälän 3 momentista, joka muuttuu pykälän 2 momentiksi, poistettaisiin maininta rakennusluvasta.

190 b §. *Muutoksenhaku kunnan viranomaistehtäviä ja hulevesien hallintaa koskevaan taksa-päätökseen.* Pykälästä poistettaisiin viittaus tarkastus- ja valvontatehtäviä koskevaan taksaan, sillä säännökset siitä siirtyvät rakentamislakiin. Samalla säännöksestä poistettaisiin turhana viittaus valituslupaun, sillä sitä koskevat säännökset on lisätty kuntalakiin.

191 §. *Valitusoikeus kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.* Pykälästä ja sen otsikosta poistettaisiin maininnat rakennusjärjestyksestä.

197 §. *Suhde muuhun lainsäädäntöön.* Pykälästä kumottaisiin 2 momentti, sillä säännös sisältyisi rakentamislakiin. Lisäksi pykälän 1 ja 3 momentista kumottaisiin viittaukset lupa-asioihin, jotka siirtyisivät samoin rakentamislakiin.

198 §. *Eräiden päätösten tiedoksi antaminen.* Pykälän 2 momentista poistettaisiin poikkeamista koskevat säännökset vastaavien säännösten siirtyessä rakentamislakiin. Lisäksi siitä poistettaisiin turhiksi käyneet elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöksiä koskevat kohdat.

200 §. *Eräiden päätösten voimaantulo.* Pykälästä poistettaisiin maininnat rakennusjärjestyksestä.

202 §. *Muun päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus.* Pykälästä poistettaisiin maininta rakennusjärjestyksen hyväksymisestä ja tyyppihyväksynnän peruuttamisesta niitä koskevien säännösten siirtyessä rakentamislakiin.

203 §. *Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan tehtävät muutokset.* Pykälästä ja sen otsikosta poistettaisiin maininta rakennusjärjestyksestä.

204 §. *Kaavan muuttaminen ja kumoaminen.* Pykälästä ja sen otsikosta poistettaisiin maininta rakennusjärjestyksestä.

Voimaantulo. Voimaan tulon yhteydessä ensimmäisenä siirtymäsäännöksenä ehdotetaan säädettäväksi, että kumotun lain tai jo aiemman rakennuslain nojalla annetut valtioneuvoston asetukset ja ympäristöministeriön asetukset niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen jäisivät voimaan, kunnes toisin säädettäisiin. Voimaan jääväksi ehdotettuja asetuksia ei olisi mahdollista muuttaa sen jälkeen, kun vuoden 1999 maankäyttö- ja rakennuslaki on kumottu, koska niiden muuttamisen mahdollistavia asetuksenantovaltuuksia ei enää olisi voimassa.

Voimaan jäätäväksi ehdotetut asetukset muodostavat pääosin Suomen rakentamismääräyskoelman, joka on uudistettu vaiheittain vuosien 2013–2020 aikana vuonna 2013 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (958/2012) mukaisesti. Suomen rakentamismääräyskoelmaan on koottu pääosin maankäyttö- ja rakennuslain lain nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset. Voimaan jäisivät ainakin kumotun lain nojalla annetut seuraavat asetukset:

- 1) rakennusten vesi- ja viemäri-laitteistoihin tarkoitettujen PE-putkien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (1044/2020);
- 2) rakennusten vesi- ja viemäri-laitteistoihin tarkoitettujen PE-putkien liittimien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (1112/2020);
- 3) eräiden rakennusten teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (718/2020);

- 4) rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen monikerrospotkien ja niiden liittimien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (500/2019);
- 5) rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen PEX-putkien liittimien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (499/2019);
- 6) rakennusten jätevesilaitteistoihin tarkoitettujen polypropeenista valmistettujen viemäriputkien ja putkiyhteiden olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (498/2019);
- 7) rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen vesikalusteiden olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (497/2019);
- 8) rakennusten jätevesilaitteistoihin tarkoitettujen lattiakaivojen olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (483/2019);
- 9) rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen yksisuuntaventtiilien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (482/2019);
- 10) rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen kupariputkien mekaanisten liittimien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (481/2019);
- 11) rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen messinkisten ja kuparisten putkiyhteiden olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (480/2019);
- 12) rakennusten jätevesilaitteistoihin tarkoitettujen vesilukkojen olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (478/2019);
- 13) rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen sulkuventtiilien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (477/2019);
- 14) rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen kupariputkien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (455/2019);
- 15) rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen PEX -putkien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (476/2018);
- 16) rakennusten vesilaitteistoihin tarkoitettujen joustavien kytkentäputkien olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (475/2018);
- 17) rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annettu ympäristöministeriön asetus (1047/2017);
- 18) uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annettu ympäristöministeriön asetus (1010/2017);
- 19) uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta annettu ympäristöministeriön asetus (1009/2017);
- 20) asuin-, majoitus- ja työtiloista annettu ympäristöministeriön asetus (1008/2017);
- 21) rakennuksen käyttöturvallisuudesta annettu ympäristöministeriön asetus (1007/2017);

- 22) rakennusten paloturvallisuudesta annettu ympäristöministeriön asetus (848/2017);
- 23) rakennuksen ääniympäristöstä annettu ympäristöministeriön asetus (796/2017);
- 24) rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista annettu valtioneuvoston asetus (788/2017);
- 25) rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta annettu ympäristöministeriön asetus (782/2017);
- 26) savupiippujen rakenteista ja paloturvallisuudesta annettu ympäristöministeriön asetus (745/2017);
- 27) rakennuksen esteettömyydestä annettu valtioneuvoston asetus (241/2017);
- 28) merialuesuunnittelusta annettu valtioneuvoston asetus (816/2016);
- 29) hitsattavien betoniterästen ja betoniteräsverkkojen olennaisista teknisistä vaatimuksista annettu ympäristöministeriön asetus (125/2016);
- 30) rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä annettu ympäristöministeriön asetus (216/2015);
- 31) rakenteiden suunnitteluperusteita koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1990 annettu ympäristöministeriön asetus (3/16);
- 32) rakenteiden tilavuuspainoa, omaa painoa ja rakennusten hyötykuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-1 annettu ympäristöministeriön asetus (4/16);
- 33) palolle altistettujen rakenteiden rasituksia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-2 annettu ympäristöministeriön asetus (5/16);
- 34) lumikuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-3 annettu ympäristöministeriön asetus (6/16);
- 35) tuulikuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-4 annettu ympäristöministeriön asetus (7/16);
- 36) lämpötilakuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-5 annettu ympäristöministeriön asetus (8/16);
- 37) toteuttamisen aikaisia kuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-6 annettu ympäristöministeriön asetus (9/16);
- 38) rakenteiden onnettomuuskuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-1-7 annettu ympäristöministeriön asetus (10/16);
- 39) nostureiden ja muiden koneiden aiheuttamia kuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-3 annettu ympäristöministeriön asetus (11/16);

40) siilojen ja säiliöiden kuormia koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1991-4 annettu ympäristöministeriön asetus (12/16);

41) geoteknisen suunnittelun yleisiä sääntöjä koskevista kansallisista valinnoista sovellettaessa standardia SFS-EN 1997-1 annettu ympäristöministeriön asetus (13/16);

42) rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä annettu valtioneuvoston asetus (214/2015);

43) kantavista rakenteista annettu ympäristöministeriön asetus (477/2014);

44) pohjarakenteista annettu ympäristöministeriön asetus (465/2014);

45) rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista annettu valtioneuvoston asetus (9/2013);

46) rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annettu ympäristöministeriön asetus (4/2013);

47) maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999);

48) rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta annettu asetus (2/17);

49) asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta annettu asetus (127/2018);

50) rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta annettu asetus (360/2019).

Siirtymäsäännöksenä säädettäisiin selvyiden vuoksi kumottavien lakien tai niitä aiemmin voimassa olleiden lakien perusteella annettujen hallintopäätösten voimassaolosta. Tällaisia päätöksiä sovelletaan edelleen yleisesti, koska muun muassa kaavojen hyväksymistä koskevat päätökset voivat olla kymmeniä tai yli satakin vuotta vanhoja ja edelleen voimassa ja sovellettavissa.

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

7.3 Laki rakennuksen energiatodistuksesta

3 §. *Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset.* Pykälän 2 momentissa viitataan nykyisin maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 2 momentin 1 ja 3–7 kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin. Viittaus ehdotetaan muutettavaksi koskemaan rakentamislain 37 §:n 2 momentin 1 ja 3–7 kohdassa tarkoitettuja rakennuksia. Viittaus muutettaisiin vastaamaan uutta rakentamislakia, jolloin momentti vastaisi sisällöltään voimassa olevaa lakia.

5 §. *Uudisrakennuksen energiatodistus.* Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että korvattaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan viittauksella uuden rakentamislain mukaiseen rakentamislupaan sekä muutettaisiin loppukatselmuksen pykäläviittaus viittauksiksi uuden lain kyseessä olevaan pykälään.

7.4 Pelastuslaki

19 §. *Poistumisturvallisuus selvitys.* Pykälän 1 momentin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan muutettaisiin viittauksella uuden rakentamislain mukaiseen rakentamislupaan. Momentti vastaisivat sisällöltään voimassa olevaa lakia.

71 §. *Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus uudisrakentamisen yhteydessä.* Pykälän 1 momentissa muutettaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin ja sen pykäläviittaus 176 §:ään viittauksiksi uuteen rakentamislakiin ja uuden lain vastaavaan pykälään.

Pykälän 3 momenttia muutettaisiin siten, että korvattaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupahakemukseen viittauksella uuden rakentamislain mukaiseen rakentamislupahakemukseen.

Pykälän 4 momentin viittaukset rakennusluvan myöntävään viranomaiseen muutettaisiin viittaukseksi rakentamisluvan myöntävään viranomaiseen uuden lain mukaisesti.

72 §. *Väestönsuojan kunnostamisvelvollisuus muutos- ja korjaustyön yhteydessä.* Pykälässä muutettaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin ja sen pykäläviittaus 125 §:ään viittauksiksi uuteen lakiin ja uuden lain vastaavaan pykälään.

73 §. *Poikkeus väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta.* Pykälää muutettaisiin siten, että korvattaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan viittauksella uuden lain mukaiseen rakentamislupaan.

75 §. *Helpotusten myöntäminen.* Pykälän 1-3 momentti vastaisivat sisällöltään voimassa olevaa lakia, mutta viittaukset rakennusluvan myöntävään viranomaiseen muutettaisiin viittaukseksi rakentamisluvan myöntävään viranomaiseen uuden lain mukaisesti.

82 §. *Eriyiset turvallisuusvaatimukset.* Pykälässä muutettaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin ja sen pykäläviittaus 124 §:ään viittauksiksi uuteen lakiin ja uuden lain vastaavaan pykälään. Lisäksi viittaus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan ja toimenpidelupaan korvattaisiin viittauksella uuden lain mukaiseen rakentamislupaan.

89 §. *Tiedonsaantioikeus pelastustoimintaa ja valvontatehtäviä varten.* Pykälän 2 momentin 8 kohdassa korvattaisiin viittaukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan ja toimenpidelupaan viittauksella uuden lain mukaiseen rakentamislupaan sekä muutettaisiin 131 pykäläviittaus viittauksiksi uuden lain kyseiseen pykälään.

104 §. *Muutoksenhaku.* Pykälän 4 momentissa muutettaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin viittauksiksi uuteen lakiin ja viittaus rakennusluvan myöntävään viranomaiseen muutettaisiin viittaukseksi rakentamisluvan myöntävään viranomaiseen uuden lain mukaisesti.

105 §. *Uhkasakko ja teettämishaku.* Pykälän 1 momentin johdantokappaletta ehdotetaan selkeytettäväksi viranomaisten toimivallan osalta. Koska pelastusviranomaisen ei ole myöntänyt lupaa väestönsuojan rakentamisen lykkäykselle, eikä pelastusviranomaiselle ole säädetty vel-

voitetta valvoa myönnetyn rakennusluvan toteutumista ehdotetaan, että 71 §:ssä säädetyn väestönsuojan rakentamisvelvollisuuden laiminlyöntitilanteessa päätöksen seuraamuksista tekisi rakentamisluvan myöntävä viranomainen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

108 §. *Pelastustoimen laitteiden sijoittaminen rakennukseen.* Pykälässä muutettaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin ja pykäläviittaus sen 161–163 §:ään viittauksiksi uuteen lakiin ja sen kyseisiin pykäliin.

7.5 Asuntokauppalaki

7 luku Erinäiset säännökset

7 §. *Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta.* Pykälä vastaisi sisällöltään voimassa olevaa lakia, mutta viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin ja pykäläviittaus sen 153 b §:n muutettaisiin viittauksiksi uuteen rakentamislakiin ja sen kyseessä olevaan pykälään.

7.6 Laki sähköisen viestinnän palveluista

233 §. *Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle tai rakennukseen.* Pykälän 3 momentti vastaisi sisällöltään voimassa olevaa lakia, mutta viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin ja pykäläviittaus sen 144 §:n muutettaisiin viittauksiksi uuteen rakentamislakiin ja sen kyseessä olevaan pykälään.

7.7 Jätelaki

77 §. *Muut roskaantumista koskevat säädökset.* Pykälän viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutettaisiin vastaamaan uutta rakentamislakia. Samalla korjattaisiin viittaus kumottuun ajoneuvojen siirtämisestä annettuun lakiin (828/2008). Laki ajoneuvojen siirtämisestä on kumottu ajoneuvojen siirtämisestä annetulla lailla (1508/2019), joka tuli voimaan 1.1.2020. Pykälä vastaisi sisällöltään muutoin voimassa olevaa lakia.

7.8 Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä

4 §. *Suhde muuhun lainsäädäntöön.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että korvattaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen toimenpide- ja rakennuslupaan viittauksella uuden rakentamislain mukaiseen rakentamislupaan.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rakentamisluvan noudattamisen valvonnasta säädetään rakentamislaisissa (/20).

5 §. *Uuden rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että korvattaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan viittauksella uuden rakentamislain mukaiseen rakentamislupaan.

6 §. *Laajamittaisesti korjattavan rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että korvattaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan viittauksella uuden lain mukaiseen rakentamislupaan.

8 §. *Pysäköintitalon varustaminen sähköajoneuvojen latauspistevalmiudella.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että korvattaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan viittauksella uuden lain mukaiseen rakentamislupaan.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että korvattaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan viittauksella uuden lain mukaiseen rakentamislupaan.

11 §. *Uuden rakennuksen varustaminen rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että korvattaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan viittauksella uuden lain mukaiseen rakentamislupaan.

12 §. *Korjaus- ja muutostyön kohteena olevan rakennuksen varustaminen rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä.* Pykälässä oleva viittaukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan ja toimenpidelupaan korvattaisiin viittauksella uuden lain mukaiseen rakentamislupaan.

17 §. *Valvontaviranomainen.* Pykälän 2 momentissa muutettaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin vastaamaan uutta rakentamislakia. Lisäksi pykäläviittaus maankäyttö- ja rakennuslain 182 ja 183 §:ään viittauksiksi uuden lain kyseessä oleviin pykäliin.

21 §. *Perittävät maksut.* Pykälän 2 momentissa muutettaisiin pykäläviittaus maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:ään viittauksiksi uuden lain kyseessä olevaan pykälään.

7.9 Laki uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä

2 §. *Lain soveltamisala ja suhde muuhun lainsäädäntöön.* Pykälän 1 momentti vastaisi sisällöltään voimassa olevaa lakia, mutta viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutettaisiin vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain uutta nimikettä alueidenkäyttölakia ja uutta rakentamislakia.

5 §. *Yhteispisteviranomaisen neuvontavelvollisuuden piirissä olevat lupamenettelyt ja muut hallinnolliset menettelyt.* Pykälän 1 momentin 10 kohdassa muutettaisiin maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitusmenettelyn, 125 §:n mukaisen rakennuslupamenettelyn, 127 §:n mukaisen purkamislupamenettelyn ja purkamisilmoitusmenettelyn, 137 §:n mukaisen suunnittelutarveratkaisumenettelyn, 161 §:n mukaisen menettelyn yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta ja 174 §:n mukaisen poikkeamislupamenettelyn pykäläviittaukset viittauksiksi uuden rakentamislain kyseisiin pykäliin. Lisäksi korvattaisiin viittaukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan ja toimenpidelupaan viittauksella uuden rakentamislain mukaiseen rakentamislupaan.

6 §. *Sähköiseen asiointiin ja neuvontaan sisältyvät lupamenettelyt ja muut hallinnolliset menettelyt.* Pykälän 1 momentin 10 kohdassa korvattaisiin viittaukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan ja toimenpidelupaan viittauksella uuden rakentamislain mukaiseen rakentamislupaan sekä muutettaisiin maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaisen purkamislupamenettelyn ja purkamisilmoitusmenettelyn, 137 §:n mukaisen suunnittelutarveratkaisumenettelyn ja 174 §:n mukaisen poikkeamislupamenettelyn pykäläviittaukset viittauksiksi uuden lain kyseisiin pykäliin.

9 §. *Määräaikoihin sisältyvät lupamenettelyt ja muut hallinnolliset hyväksymismenettelyt.* Pykälän 1 momentin 8 kohdassa korvattaisiin viittaukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuslupaan ja toimenpidelupaan viittauksella uuden lain mukaiseen rakentamislupaan sekä muutettaisiin maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaisen purkamislupamenettelyn, 137 §:n

mukaisen suunnittelutarveratkaisumenettelyn ja 174 §:n mukaisen poikkeamislupamenettelyn pykäläviittaukset viittauksiksi uuden rakentamislain kyseisiin pykäliin.

7.10 Laki rakennusperinnön suojelemisesta

2 §. *Soveltamisala.* Pykälään 2 ja 3 momentin sisältämät viittaukset maankäyttö- ja rakennus lakiin muutettaisiin viittauksiksi ehdotettuun alueidenkäyttölakiin.

13 §. *Korvaukset.* Pykälässä säädetään rakennuksen omistajan ja eräiden muiden oikeudenhaltijoiden oikeudesta saada valtiolta korvaus suojelupäätöksestä tai vaarantamiskiellosta johtuvasta haitasta ja vahingosta. Pykälän rakennetta muutettaisiin siten, että 1 momentti koskisi suojelupäätöksestä johtuvaa korvausta ja 2 momentti vaarantamiskiellosta johtuvaa korvausta. Täsmennyksistä ja rajauksista korvaukseen oikeutettuihin tahoihin säädettäisiin 3 ja 4 momentissa. Pykälässä rakennuksella tarkoitetaan 3 §:n 3 momentissa säädetyllä tavalla suojelun kohdetta, vaikka se olisi muu kuin yksittäinen rakennus. Haitalla ja vahingolla tarkoitetaan taloudellisia menetyksiä, joiden arvioimiseen 15 §:n 3 momentin mukaisesti sovelletaan lunastuslakia. Lunastuslain 44 §:n mukaan omaisuus arvioidaan sellaisena kuin se on lunastuspäätöstä annettaessa. Rakennussuojeluasioissa lunastuspäätöstä vastaa käytännössä suojelupäätös. Eri päätöksiin sisältyvät määräykset saattavat muistuttaa toisiaan, mutta niiden tosiasialliset vaikutukset riippuvat kunkin rakennuksen suojeltavista erityispiirteistä. Korvausvelvollisuutta koskeva arviointi on siten pääasiassa yksilöllistä, ja siinä voidaan vain soveltuvin osin tukeutua aiempaan oikeuskäytäntöön.

Pykälän 1 momentin mukaan omistajalla olisi oikeus saada täysi korvaus valtiolta, jos rakennusta ei suojelupäätöksen vuoksi voitaisi käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Tästä perusteesta johtuva haitta tai vahinko voisi olla esimerkiksi liiketoiminnan tulon menetystä.

Suojelupäätöksen vaikutukset voivat vaihdella huomattavasti riippuen rakennuksen käyttötarkoituksesta ja suojeltavista erityispiirteistä. Suojelumääräykset on 10 §:n 1 momentin mukaan laadittava yhteisymmärryksessä rakennuksen omistajan ja haltijan kanssa, mikäli se on mahdollista. Rakennuksen käyttäminen saattaa jatkua ennallaan esimerkiksi asuin- tai liiketoimintakäytössä tai suojelupäätöstä valmisteltaessa on pystytty ottamaan huomioon käytössä pysymisen edellyttämät välittömät tarpeet, jolloin korvausvelvollisuutta ei muodostuisi. Oikeus korvaukseen syntyisi, jos kulttuurihistoriallisen merkityksen säilyttämiseksi olisi ollut tarpeen antaa määräyksiä, joiden vuoksi rakennusta tai sen osaa ei voitaisi käyttää tällaisella tavalla. Esimerkiksi erityispiirteiltään harvinainen ja käyttömahdollisuuksiltaan hyvin rajattu osa rakennuksesta saatetaan määrätä säilytettäväksi ennallaan olosuhteissa, joissa sen alkuperäinen käyttö ei enää tuota kohtuullista hyötyä. Vuosikirjaratkaisussaan KKO 1993:16 korkein oikeus tutki omistajan oikeutta korvaukseen työväentalon suojelun johdosta. Toisen kerroksen teatteritilaa koskevat suojelumääräykset eivät estäneet sen käyttöä edelleen teatteritilana, mutta tällaisen tilan kysynnän olennaisen vähenemisen johdosta tuo käyttö ei kuitenkaan tuottanut kohtuullista taloudellista tai muunkaanlaista hyötyä, ja siten omistajalla oli oikeus korvaukseen.

Rakennuksen käyttötarkoituksen määrittely kuuluu pääasiassa alueidenkäyttöä ja rakentamista koskevan lainsäädännön alaan eikä sitä voida määritellä tähän lakiin perustuvassa suojelupäätöksessä. Koska rakennus voi esimerkiksi ikänsä johdosta olla rakennettu ilman alueidenkäyttölain mukaista kaavaa tai vastaavaa käyttötarkoituksen määrittelevää viranomaismenettelyä taikka käyttötarkoitusta on voitu rakentamisen jälkeen hyväksytysti muuttaa, on käytännössä otettava huomioon myös rakennuksen alkuperäinen tai suojelupäätöstä annettaessa vallitseva muu käyttö. Jos korvausvaatimus koskisi mahdollisuutta käyttää rakennusta muuhun kuin alkuperäiseen tai vallitsevaan käyttötarkoitukseen, merkitystä voisi edellä mainittu lunastuslain 44 § huomioon ottaen olla lähinnä suojelupäätöstä annettaessa vireillä olleilla, olosuhteisiin nähden

perustelluilla ja rakennuksen käytössä pysymisen kannalta välttämättömillä muutoksilla. Olosuhteiden myöhemmin muuttuessa omistajalla ja haltijalla on mahdollisuus hakea 10 a §:n mukaista lupaa poiketa suojelupäätöksestä. Lisäksi 9 §:n 2 momentissa tarkoitettuun suojelupäätöksen muuttamis- tai kumoamishakemukseen annettava päätös voi muodostaa uuden perusteen tässä pykälässä tarkoitettuun korvaukseen.

Toisena korvausperusteena olisi sellainen vähäistä suurempi haitta ja vahinko, joka johtuu suojelupäätöksen edellyttämistä rakennuksen erityispiirteiden hoitoa koskevista toimenpiteistä. Korvausta voisi tällä perusteella vaatia silloinkin, kun oikeutta korvaukseen ei olisi momentin ensimmäisessä virkkeessä todetulla perusteella. Oikeus korvaukseen voisi syntyä, jos suojelupäätöksessä esimerkiksi velvoitettaisiin entistämään rakennuksen tiettyjä erityispiirteitä tai rajoitettaisiin niiden hoitotapaa yksityiskohtaisesti ja tästä aiheutuisi vähäistä suurempaa taloudellista menetystä, jota rakennuksen kunnossapidosta muuten ei aiheutuisi. Esimerkiksi sellaisen suojellun kiinteän sisustuksen ylläpito, joka ei liity rakennuksen toiminnallisuuteen, voisi aiheuttaa lainkohdassa tarkoitettua haittaa tai vahinkoa.

Samoin kuin voimassa olevassa laissa, korvattavaa haittaa ja vahinkoa eivät olisi rakentamislain mukaisesta kunnossapitovelvollisuudesta tai muuten rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta johtuvat kustannukset. Lukuun ottamatta alueidenkäyttölain 57 §:n 3 momentin nojalla annettuja suojelumääräyksiä muuhun lakiin perustuvat velvoitteet tai rajoitukset eivät muodosta korvausperustetta. Rakentamislain mukainen kunnossapito voi olla luvanvaraista tai ei luvanvaraista. Säännöksen sanamuoto yhtenäistettäisiin vastaamaan rakentamislain 140 §:ää, jossa säädetyn kunnossapitovelvollisuuden mukaan rakennuksen omistajan on muun muassa pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidamisessa on rakennuksen omistajan lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa. Myös jos kunnossapitovelvollisuutta ei olisi noudatettu ja rakennuksen korjaaminen sen vuoksi aiheuttaisi tavallista enemmän kustannuksia, katsottaisiin nämä kustannukset lainkohdassa tarkoitetuiksi rakentamislain mukaisesta kunnossapitovelvollisuudesta johtuviksi kustannuksiksi.

Jos suojelupäätöksen edellyttämät toimenpiteet kustannuksineen eivät selkeästi olisi erikseen todettavissa, voitaisiin korvausvelvollisuuden ja sen määrän arvioinnissa joutua vertaamaan rakentamislain mukaisen tai muuten tavanomaisen kunnossapidon kustannuksia suojelupäätöksen edellyttämien toimenpiteiden kustannuksiin. Tässä olisi otettava huomioon rakentamislain säännökset rakennusten korjaamisesta. Rakentamislain 30 §:n mukaan korjaus- ja muutostyössä muun muassa rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivät saa ilman painavaa syytä heikentyä. Painavaksi syyksi ei katsota esimerkiksi säästön tavoittelemista tavanomaisista korjauskustannuksista. Korjaus- ja muutostyössä rakennus voidaan pääsääntöisesti korjata rakennusaikaisista rakentamistapaa noudattaen, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva. Näin ollen rakentamislain mukaisen kunnossapitovelvollisuuden tai muuten rakennuksen tavanomaisen kunnossapidon kustannusten lähtökohdaksi voitaisiin ottaa rakennusaikainen rakentamistapa, ellei esimerkiksi rakenteen vaurioitumisen vuoksi olisi välttämätöntä ottaa lähtökohdaksi toisenlaista rakentamistapaa. Kustannuslaskennassa olisi myös otettava huomioon muun muassa rakentamistavan ja materiaalin elinkaari.

Poikkeuksellisesti on voitu pitää normaalisti kunnossapitovelvollisuuden piiriin luettavia kustannuksia korvattavina. Korkeimman oikeuden vuosikirjapäätös KKO 2003:85 koski kaivostöiminnan lakkaamisen jälkeen tehdystä kaivostornin ja siilojen suojelupäätöksestä johtunutta kor-

vausvelvollisuutta. Oikeuden korvaukseen katsottiin syntyneen, vaikka suojelupäätös ei sisältänyt määräystä korjaamisesta tai entisöimisestä, koska kunnossapitotöihin ei ollut enää muuta perustetta kuin suojelu. Korvauksesta vähennettiin säästyneet purkukustannukset.

Pykälän 2 momentin mukaan korvausvelvollisuus koskisi sellaisia tilanteita, joissa rakennus on ollut asetettuna vaarantamiskieltoon, mutta kiello on rauennut ilman, että rakennus olisi päätetty suojella. Oikeus korvaukseen syntyisi vastaavilla perusteilla kuin suojelupäätöksestä johtuva korvaus. Myös rakentamislain mukaisesta kunnossapitovelvollisuudesta tai muuten tavanomaisesta kunnossapidosta johtuvien kustannusten korvauskelvottomuus koskee vaarantamiskiellon nojalla määrättävää korvausta, sillä vaarantamiskielto tai suojeluasian vireillä olo muutoinkaan ei vapauta omistajaa kunnossapitovelvollisuudesta. Toisin kuin suojelupäätöksestä johtuvat haitat ja vahingot, vaarantamiskiellosta johtuvat haitat ja vahingot ovat arviointihetkellä pääsääntöisesti jo aiheutuneet. Korkein oikeus on käsitellyt väliaikaisesta toimenpidekiellosta johtunutta korvausvaatimusta vuosikirjaratkaisussaan KKO 2004:26. Kysymys oli väliaikaisesta kiellosta ryhtyä toimenpiteisiin, jotka vaarantaisivat apteekkiliikehuoneiston kiinteän sisustuksen kulttuurihistoriallista arvoa ja siitä, aiheutuiko huoneistosta saadun vuokratulon keskeytyminen kiellosta.

Pykälän 3 momentissa säädetään korvausoikeuden ulottumisesta rakennuksen omistajan vertaiseen haltijaan sekä rakennukseen kohdistuvan vuokra- tai käyttöoikeuden taikka muun näihin verrattavan erityisen oikeuden haltijaan. Säännökseen lisättäisiin, että tällaisen erityisen oikeuden tulee olla syntynyt ennen suojelua tai vaarantamiskieltoa koskevan päätöksen antamista. Tällaisen päätöksen antamisen jälkeen perustettava erityinen oikeus voitaisiin sopeuttaa päätökseen ja tarvittaessa ennen oikeuden perustamista voitaisiin myös hakea 10 a §:ssä tarkoitettua lupaa poiketa suojelupäätöksestä.

Voimassa olevan lain mukaan kunnalle, valtiolle ja valtion liikelaitoksille aiheutunutta haittaa tai vahinkoa ei korvattaisi. Tältä osin ehdotetaan sääntelyn yhdenmukaistamista alueidenkäytölain mukaisella asemakaavalla suojeltuja rakennuksia koskevan sääntelyn kanssa siten, että valtion korvausvelvollisuus ei koskisi julkisyhteisöjen ja niiden liikelaitosten omistamia rakennuksia. Jotta muutos ei aiheuttaisi niiden seurakuntien omistamien rakennusten, joiden suojeleluun ei sovelleta kirkollista lainsäädäntöä, joutumista pois korvausvelvollisuuden piiristä, säännös koskisi muita julkisyhteisöjä kuin seurakuntia. Säännös sijoitettaisiin pykälään lisättävään 4 momenttiin.

15 §. Korvauksen määrääminen. Pykälän 1 momenttiin siirrettäisiin nykyisin 13 §:n 1 momentissa oleva säännös siitä, että ympäristöministeriö edustaa valtiota korvausasioissa. Säännökseen lisättäisiin selvyuden vuoksi säännös siitä, että omistaja tai 13 §:n 3 momentissa tarkoitettu oikeudenhaltija voi siten osoittaa korvausvaatimuksen ympäristöministeriölle. Viimeksi mainitun säännöksen puuttuminen on käytännössä aiheuttanut epäselvyyttä siitä, miten korvausvaatimus valtiolle esitetään ennen 2 momentissa tarkoitettua toimitushakemusta Maanmittauslaitokselle.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin korvaustoimituksen hakemisesta samoin kuin voimassa olevassa laissa.

Pykälän 3 momenttiin lisättäisiin säännös siitä, että korvausta lunastuslain mukaan määrättäessä omaisuus olisi arvioitava suojelua koskevan päätöksen ajankohdan mukaisesti. Tämä poikkeaisi lunastuslain 44 §:n 1 momentista, jonka mukaan omaisuus on arvioitava sellaisena kuin se on lunastuspäätöksen julistamishetkellä taikka, jos hakija on aikaisemmin saanut haltuunotto-oikeuden, sellaisena kuin omaisuus tällöin oli. Momenttiin lisättäisiin myös säännös siitä, että

maksamatta olevalle korvaukselle olisi määrättävä suoritettavaksi kuuden prosentin korko suojelua koskevan päätöksen antamisajankohdasta lukien. Tämä poikkeaisi lunastuslain 95 § 1 momentista, jonka mukaan korko on määrättävä suoritettavaksi siitä päivästä, jolloin hakija on saanut oikeuden lunastettavan alueen haltuunottoon.

7.11 Kiinteistönmuodostamislaki

23 a §. Pykälä esitetään tarkistettavaksi teknisesti siten, että pykälän sisältämät viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittauksiksi ehdotettavaan alueidenkäyttölakiin.

33 §. Pykälä sisältää lohkomalla tapahtuvaa kiinteistönmuodostamista koskevat osittamisrajoi-
tukset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla. Pykälän *1 momentissa* säädetään niistä edel-
lytyksistä, joiden täytyessä rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö voidaan yleensä muodostaa
lohkomalla. Pykälän *2 momentissa* säädetään niistä edellytyksistä, joiden täytyessä rakennus-
paikaksi tarkoitettu kiinteistö voidaan lohkoa kiinteistöksi, vaikka 1 momentissa säädetty edel-
lytykset eivät täytyisikään. Pykälän *3 ja 4 momentti* sisältävät säännökset määräalan siirtämi-
sestä olemassa olevaan kiinteistöön rakennuskieltoalueella ja ranta-alueen asemaa koskevan
asian siirtämisestä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ratkaistavaksi. Pykälän *5 mo-
mentissa* säädetään osittamisrajoitusten johdosta muutoin syntyvien pysyvien määräalojen vält-
tämiseksi niistä edellytyksistä, joiden nojalla määräala voidaan muodostaa kiinteistöksi ja yllä-
pitää kiinteistötietojärjestelmän luotettavuutta ja käyttökelpoisuutta maanomistuksen ja sitä vas-
taavan kiinteistöjaotuksen osoittajana.

Pykälän voimassa olevia 1 momenttia ja sen 1 momentin 2 ja 4 -kohtia, 2 momentin 2 ja 3 -
kohtia ja 4 momenttia ehdotetaan tarkistettaviksi teknisesti siten, että lainkohtien sisältämät viit-
taukset maankäyttö- ja rakennuslakiin ja sen säännöksiin muutetaan viittauksiksi ehdotettavaan
alueidenkäyttölakiin tai rakentamislakiin ja sen sisältämiin vastaaviin säännöksiin.

Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki tuntee sekä tilapäisen että määräaikaisen raken-
nusluvan. Kun ehdotettavassa rakentamislaisissa säädetään määräaikaisen ja tilapäisen rakennuk-
sen sijasta väliaikaisesta rakennuksesta (10 §), voimassa olevan pykälän 2 momentin 4 ja 5 -
kohta esitetään tarkistettavaksi muutosta vastaavasti.

Pykälän 2 momentin uuden 4 -kohdan mukaan rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala voitaisiin
lohkoa kiinteistöksi, jos lohkottavaa aluetta varten olisi toimitusta aloitettaessa voimassa tai toi-
mituksen kuluessa saataisiin muuta kuin rakentamislain 10 §:ssä tarkoitettua väliaikaista raken-
nusta koskeva rakentamislupa tai sijoittamislupa.

Pykälän 2 momentin uuden 5 -kohdan mukaan rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala voitaisiin
lohkoa kiinteistöksi, jos määräalalle olisi jo rakennettu asuinrakennus muun kuin rakentamislain
10 §:ssä tarkoitettua väliaikaista rakennusta koskevan rakentamisluvan perusteella, eikä kunta
erityisestä syystä vastustaisi lohkomista.

Pykälän 5 momentin kirjoitusasua ehdotetaan tarkistettavaksi. Säännöksen mukaan, jos määrä-
ala sijaitsisi asemakaavan sitovan tonttijakoalueen ulkopuolella ja ostaja olisi menettänyt oikeu-
tensa purkaa kauppa maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin nojalla, määräala saataisiin muo-
dostaa lohkomalla kiinteistöksi sen estämättä, mitä edellä 1–3 momentissa säädetään.

34 § ja 53 §. Pykälät esitetään tarkistettavaksi teknisesti siten, että pykälien sisältämät viittauk-
set maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettuihin säännöksiin muutetaan viittauksiksi
ehdotettavaan alueidenkäyttölakiin tai sen nojalla annettuihin säännöksiin ja rakentamislakiin

ja sen nojalla annettuihin säännöksiin. Pykälään 34 ehdotetaan lisättäväksi alueidenkäyttölain ja rakentamislain nojalla annettavat määräykset kuten on voimassa olevassa 53 §:ssä.

118 §, 123 § 1 momentti ja 141 § 2 momentti. Pykälät esitetään tarkistettavaksi teknisesti siten, että viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin tarkistetaan viittauksiksi alueidenkäyttölakiin.

154 §. Pykälän 3 *momentin* rakennusrasitteita koskeva informatiivinen viittaus ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että rakennusrasitteista säädetään rakentamislain 128 §:ssä.

154 a §. Pykälän 3 *momentti* esitetään tarkistettavaksi teknisesti siten, että momentin sisältämät viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittauksiksi ehdotettavaan alueidenkäyttölakiin.

168 §. Pykälän 5 *momentin* viittaus maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ään ehdotetaan tarkistettavaksi teknisesti viittaukseksi alueidenkäyttölain 72 §:ään.

185 §. Pykälän 1 *momentti* esitetään tarkistettavaksi teknisesti siten, että viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittaukseksi ehdotettavaan alueidenkäyttölakiin.

7.12 Kiinteistörekisterilaki

5 §. Pykälä esitetään tarkistettavaksi teknisesti siten, että pykälän sisältämä viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittaukseksi ehdotettavaan maankäyttö- ja rakennuslain uuteen nimikkeeseen alueidenkäyttölakiin.

7.13 Laki kunnan kiinteistöinsinööristä

3 §. Pykälä esitetään tarkistettavaksi teknisesti siten, että pykälän sisältämä viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittaukseksi ehdotettavaan maankäyttö- ja rakennuslain uuteen nimikkeeseen alueidenkäyttölakiin.

7.14 Maa-aineslaki

4 §. Luvanvaraisuus. Pykälän 1 *momentti* vastaisi voimassa olevan lain vastaavaa momenttia. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 *momentti*, jossa säädettäisiin poikkeuksesta maa-ainesten ottamisen luvanvaraisuuteen koskien lainvoimaisen asemakaavan toteuttamisen valmistelevia kaivu- ja louhintatoimenpiteitä.

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

Säätämällä eksplisiittisesti poikkeuksesta maa-aineslain luvanvaraisuuteen koskien lainvoimaisen asemakaavan toteuttamiseen liittyviä rakentamista valmistelevia kaivu- ja louhintatoimen-

piteitä, varmistettaisiin yhtäläiset menettelyt alueilla ja vältettäisiin mahdollisten kaksinkertaisen menettelyjen soveltaminen hankkeissa. Maa-ainesten ottaminen lainvoimaisen asemakaavan toteuttamiseen liittyvien rakentamista valmistelevien kaivuu- ja louhintatoimenpiteiden yhteydessä tulisi kuitenkin rajoittua vain tarkoituksen edellyttämään välttämättömään määrään.

Lainvoimaisen asemakaavan toteuttamiseen liittyvään rakentamista valmistelevaan kaivamiseen tai louhintaan liittyvässä ottamisessa olisi kuitenkin noudatettava lain 3 §:n 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia. Tämä vastaisi mitä on säädetty koskien kotitarvekäyttöön liittyvää ottamista, johon ei myöskään edellytetä maa-aineslaissa tarkoitettua lupaa, mutta ottamiseen sovelletaan 3 §:ssä säädettyjä ottamisen rajoituksia.

Maa-aineslain 2 §:ssä säädetään poikkeuksista sen soveltamisalaan. Lakia ei sovelleta kaivoslakiin perustuvaan ottamiseen, rakentamisen yhteydessä irrotettujen ainesten ottamiseen ja hyväksikäyttöön sen perustuessa viranomaisen antamaan lupaan tai hyväksymään suunnitelmaan, eikä sellaiseen ainesten ottamiseen vesialueella, johon vaaditaan vesilain nojalla aluehallintoviraston lupa. Lainvoimaisen asemakaavan toteuttamiseen liittyvään rakentamista valmistelevan kaivamisen ja louhinnan yhteydessä tapahtuvaan ottamiseen sovellettaisiin kuitenkin maa-aineslakia ja siinä säädettyjä ottamisen rajoituksia, mutta lain tarkoittamaa lupaa tähän ei edellytetä. Lainvoimaisen asemakaavan toteuttamiseen liittyvät valmistelevat toimenpiteet voivat koskea laajojakin alueita ja olla vaikutuksiltaan merkittäviä, joten säädetäessä luvantarpeen poissuljennasta olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista varmistaa, että toimenpiteillä ei vaaranneta lain 3 §:n 1 momentissa suojeltuja arvoja.

Säädösteknisesti olisi tarkoituksenmukaista erottaa 4 §:ssä asemakaavan toteuttamiseen liittyvä sekä siinä aiemmin säädetty kotitarvekäyttöön liittyvän ottamisen luvanvaraisuuden poissuljennassäännös omiksi erillisiksi momenteikseen. Lisättäessä pykälään uusi 2 momentti asemakaavan toteuttamista koskien, ehdotetaan vanhan 2 momentin sekä vanhan 3 momentin, jossa säädetään kotitarveottoa koskevien ottamispaikkojen sijoittamisesta ja järjestämisestä, yhdistämistä tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi uudeksi *3 momentiksi*.

7.15 Ulkoilulaki

Ulkoilulaissa säädetään ulkoilureittisuunnitelmasta, ulkoilureittien perustamisesta reittitoimituksella, valtion retkeilyalueiden perustamisesta ja leirintäalueista ja niiden pitämisestä.

13 §. Pykälä esitetään tarkistettavaksi teknisesti siten, että pykälän sisältämä viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittaukseksi ehdotettavaan maankäyttö- ja rakennuslain uuteen nimikkeeseen alueidenkäyttölakiin

7.16 Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

8 §. *Maantiehen kuuluvat palvelualueet.* Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan tarkastettavaksi teknisesti siten, että 1 momentin viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittaukseksi ehdotettavaan rakentamislakiin.

14 §. *Yksityisen tien muuttaminen maantiekseksi ja asemakaava-alueiden maantiet.* Pykälän *1 momentin* viittaus maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4 momenttiin ehdotetaan tarkistettavaksi teknisesti viittaukseksi alueidenkäyttölain 83 §:n 4 momenttiin.

17 §. *Tien suunnittelu ja alueiden käytön suunnittelu.* Pykälän 1 ja 2 momenttia ehdotetaan tarkastettavaksi teknisesti siten, että 1 ja 2 momentin viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittaukseksi ehdotettavaan maankäyttö- ja rakennuslain uuteen nimikkeeseen alueidenkäyttölakiin.

50 §. *Vähäisten laitteiden ja rakenteiden sijoittaminen.* Pykälän 1 momentissa muutettaisiin pykäläviittaus maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ään viittauksiksi uuden rakentamislain kyseessä olevaan pykälään.

52 §. *Tienvarsimainonta ja -ilmoittelu.* Pykälän 1 momentissa viittaus maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4 momenttiin ehdotetaan tarkistettavaksi teknisesti viittaukseksi alueidenkäyttölain 83 §:n 4 momenttiin.

68 §. *Lunastuksen laajentaminen asemakaava-alueella.* Pykälä esitetään tarkistettavaksi teknisesti siten, että pykälän sisältämät viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittauksiksi ehdotettavaan maankäyttö- ja rakennuslain uuteen nimikkeeseen alueidenkäyttölakiin.

91 §. *Entisen tiealueen siirtyminen.* Pykälän 1 ja 3 momenttia esitetään tarkistettavaksi teknisesti siten, että pykälän sisältämät viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittauksiksi ehdotettavaan maankäyttö- ja rakennuslain uuteen nimikkeeseen alueidenkäyttölakiin.

7.17 Ratalaki

3 §. *Määritelmät.* Pykälän 1 momentin 11 ja 12 kohtaa ehdotetaan tarkastettavaksi siten, että viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittaukseksi ehdotettavaan maankäyttö- ja rakennuslain uuteen nimikkeeseen alueidenkäyttölakiin.

10 §. *Rautatiealueen suunnittelu ja alueiden käytön suunnittelu.* Pykälän 1 momenttia ja 2 momenttia ehdotetaan tarkastettavaksi siten, että maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittaukseksi ehdotettavaan maankäyttö- ja rakennuslain uuteen nimikkeeseen alueidenkäyttölakiin.

42 a §. *Vähäisten laitteiden ja rakenteiden sijoittaminen.* Pykälän 1 momentissa muutettaisiin pykäläviittaus maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ään viittauksiksi uuden lain kyseessä olevaan pykälään.

48 §. *Käyttöoikeuden perustaminen.* Pykälän 1 momentin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 3 momenttiin ehdotetaan tarkistettavaksi teknisesti viittaukseksi alueidenkäyttölain 83 §:n 3 momenttiin.

58 §. *Lunastuksen laajentaminen asemakaava-alueella.* Pykälän 1 momentin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 3 momenttiin ehdotetaan tarkistettavaksi teknisesti viittaukseksi alueidenkäyttölain 83 §:n 3 momenttiin.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan tarkastettavaksi siten, että viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin muutetaan viittaukseksi ehdotettavaan maankäyttö- ja rakennuslain uuteen nimikkeeseen alueidenkäyttölakiin.

7.18 Laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista

7 §. *Soveltamisalan rajausta ja suhde muuhun lainsäädäntöön.* Pykälän 2 momenttia ehdotetaan tarkastettavaksi siten, että maankäyttö- ja rakennuslain nimi muutetaan viittaukseksi ehdotettavaan maankäyttö- ja rakennuslain uuteen nimikkeeseen alueidenkäyttölakiin.

7.19 Rikoslaki

1 §. *Ympäristön turmeleminen.* Pykälän kolme momentti ehdotetaan muutettavaksi siten, että viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutettaisiin viittauksiksi maankäyttö- ja rakennuslain uuteen nimikkeeseen alueidenkäyttölakiin ja uuteen rakentamislakiin. Maankäyttö- ja rakennuslaista ehdotetaan kumottavaksi rakentamista koskevat pykälät samalla kun ehdotetaan säädettäväksi uusi rakentamislaki. Ensiksi mainitun lain nimikettä ehdotetaan muutettavaksi kuvaamaan paremmin voimaan jäävän lain sisältöä. Maankäyttö- ja rakennuslain uusi nimike olisi alueidenkäyttölaki. Rikosoikeudellisen laillisuusperiaatteeseen sisältyvän täsmällisyysvaatimuksen vuoksi rikoslain viittauksiin on tarpeen päivittää maankäyttö- ja rakennuslain uusi nimike ja uusi rakentamislaki säädöskokoelmanumeroineen. Koska yhden kohdan sijaan tarvittaisiin kaksi kohtaa, jäljempien lakien kohtien numero muuttuisi. Ympäristön turmeleminen voisi olla kysymyksessä esimerkiksi silloin, että rikottaisiin kaava- tai rakentamisluvan määräystä rakennuksen sijoittamisesta rakennuspaikalle ja tuhottaisiin siten arvokkaita luontoarvoja. Myös uuden asuinrakennuksen rakentamisen aloittaminen ilman siihen tarvittavaa rakentamislupaa täyttäisi ympäristön turmelemista koskevan rikoksen tunnusmerkit.

6 §. *Rakennussuojelurikos.* Pykälän 1 momentti ehdotetaan muutettavaksi siten, että viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutettaisiin viittaukseksi maankäyttö- ja rakennuslain uuteen nimikkeeseen. Momentin johdanto-osaan lisättäisiin maininta rakentamislaista. Rikosoikeudellisen laillisuusperiaatteeseen sisältyvän täsmällisyysvaatimuksen vuoksi rikoslain viittauksiin on tarpeen päivittää maankäyttö- ja rakennuslain uusi nimike ja uusi rakentamislaki säädöskokoelmanumeroineen.

Tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain säännökset kattavat kaavoituksella tapahtuvan suojelun, rakentamisen, purkamisen ja rakennuksen kunnossapidon. Tulevaisuudessa alueidenkäyttölaissa säädetään kaavoituksella tapahtuvasta suojelusta ja rakentamislaissa rakentamisesta, purkamisesta ja kunnossapidosta. Luettelossa olevaa viittausta alueidenkäyttölakiin ei voida pitää yksistään riittävänä, sillä suojeltuun rakennukseen kohdistuvien toimenpiteiden ja laiminlyöntien rangaistavuus aiheutuisi tosiasiallisesti rakentamislain kautta. Sen vuoksi on tarpeen mainita rakentamislaki erikseen. Rakennuksen omistaja voisi esimerkiksi turmella asemakaavalla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen vääräntäisellä korjaamisella tai laiminlyönnillä rakennuksen kunnossapidon. Tarkoituksena ei ole laimentaa rangaistavuutta. Käytännössä muutoksella ei olisi vaikutusta rangaistavuuden alaan, vaan kirjaustavan muutoksen syynä on ainoastaan sääntelyn jakaminen kahteen eri lakiin. Rakennussuojelurikos voisi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, jos joku purkaisi kaavan tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla suojellun rakennuksen taikka rikkoisi säännöksellä tarkoitettulla tavalla sellaista suojellun rakennuksen korjaamista varten annetun rakentamisluvan lupamääräystä, jonka tarkoituksena olisi säilyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuksen ominaispiirre.

7.20 Laki eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta

2 §. *Lain soveltamisala.* Pykälä vastaisi sisällöltään voimassa olevaa lakia, mutta viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutettaisiin vastaamaan uutta rakentamislakia.

3 §. Yhteensovittavat lupamenettelyt. Pykälän 2 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että korvattaisiin viittaus maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen toimenpide- ja rakennuslupaan viittauksella uuden rakentamislain mukaiseen rakentamislupaan.

11 §. Lupahakemusten tiedoksianto ja siitä tiedottaminen. Pykälän 2 momenttia ja 5 momenttia muutettaisiin siten, että viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin muutettaisiin vastaamaan uutta rakentamislakia.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Rakentaminen

Lakiehdotus sisältää lukuisia asetuksenantovaltuuksia, joita koskevia asetuksia ei ole vielä valmisteltu. Maankäyttö- ja rakennusasetus säilyisi, joskin arviolta nykyistä suppeampana.

Rakennuksen vähähiilisyyden olennainen tekninen vaatimus

Rakennuksen vähähiilisyyden säädösohjauksen vaikuttava toteuttaminen edellyttää asetuksenantovaltuuksista säätämistä. Asetuksenantovaltuuksista osa ehdotetaan annettaviksi valtioneuvostolle ja osa ympäristöministeriölle. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi asetuksenantovaltuuksista, joiden nojalla voitaisiin tarkemmin säätää uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista, ilmastaselvityksen laatimisesta, rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä ja arvioinnissa käytettävistä tiedoista sekä kansallisesta päästötietokannasta, sen ylläpidosta ja kehittämisestä sekä tietojen päivittämisestä.

Valtioneuvoston asetus uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista

Esityksen 30 §:n 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää tarkemmin uusien rakennuksien hiilijalanjäljen raja-arvoista. Asetuksenantovaltuus esitetään sen merkityksellisen luonteen vuoksi, laajakantoisena ja periaatteellisesti tärkeänä asiana, säädettäväksi valtioneuvoston asetuksena. Hiilijalanjäljen raja-arvot määriteltäisiin siten, että ensin selvitetäisiin tyyppillisten uusien rakennusten hiilijalanjäljet laajalla otannalla. Sen jälkeen tehtäisiin vaikutusarviointi siitä, mitkä ovat hiilijalanjäljen pienentämisen taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset eri rakennustyypeissä ja käyttötarkoituksissa. Raja-arvot esitettäisiin asetettaviksi tämän tarkastelun jälkeen valtioneuvoston asetuksella, ja niitä todennäköisesti esitettäisiin alkuvaiheen jälkeen kiristettäväksi Suomen tavoitellessa hiilineutraaliutta ja hiilinegatiivisuutta. Erikseen selvitetäisiin, olisiko tarpeen tehdä raja-arvoon erottelua sekä rakennuksen käyttötarkoitukseluokan että sen muiden ominaispiirteiden, kuten esimerkiksi tavanomaista suuremman korkeuden, melualueella olevan sijainnin, asemakaavan muoto- tai julkisivuvaatimusten, muuntojoustavuuden tai siirrettävyyden pohjalta. Uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvot olisi tarkoitus esittää säädettäväksi alustavan arvion mukaan uudisrakennuksille käyttötarkoituksissa 1d-8.

Esityksen mukaan rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen olisi perustuttava rakennuksen elinkaaren aikana käytettyyn energiaan ja materiaaleihin. Tarkoitus olisi, että raja-arvoissa ei otettaisi huomioon rakennuspaikkaa pohjatoineen, koska rakentamishankkeeseen ryhtyvällä ei välttämättä ole mahdollisuuksia vaikuttaa rakennuspaikan perustusolosuhteisiin tai kaavan vaatimukseen maanalaisista tiloista. Lisäksi raja-arvo ei sisältäisi tontilla olevaa kasvillisuutta, maaperän hiilivarastojen muutoksia eikä rakentamisen väliaikaisia telineitä ja suojauksia, koska näiden ilmastovaikutusten laskenta on työlästä tavanomaisissa suunnitteluhankkeissa. Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen määrittelyn olisi tuettava vähähiilisten rakentamisen ja suunnit-

telun ratkaisujen syntymistä Suomessa. Toisaalta raja-arvoilla tulisi saavuttaa todellisia ilmastovaikutuksia, jotta rakennussektorin mahdollisuudet osana Suomen hiilineutraalius- ja hiilinegatiivisuustavoitteiden saavuttamista tulisivat hyödynnettyä ja jotta Suomessa kehittyisi kotimarkkinareferenssejä kasvaville vihreän rakentamisen globaaleille markkinoille.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä

Uuden tai rakentamislupaa edellyttävän laajamittaisesti korjattavan rakennuksen vähähiilisyys olisi arvioitava rakentamislupahakemusta haettaessa. Esityksen 38 §:n 4 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä ja arvioinnissa käytettävistä tiedoista sekä ilmastaselvityksen laatimisesta. Asetuksenantovaltuus esitetään sen teknisen luonteen vuoksi säädettäväksi ympäristöministeriön asetuksena, koska rakentamisen tekniset vaatimukset koskevat selkeästi ympäristöministeriön omaa toimialaa. Rakennuksen ilmastaselvitystä ja arviointimenetelmää koskeva asetus oli lausuntokierroksella kesällä 2021. Asetuksessa varmistettaisiin, että rakennuksen vähähiilisyyden arviointi olisi vakioitua, teknologia- ja materiaalineutraalia, toimialan eri toimijoille vapaasti käytettävissä ja saatavilla, kattaisi rakennuksen koko elinkaaren sekä perustuisi lähtökohdiltaan Euroopassa yleisesti hyväksytyihin yhtenäisiin standardisoiuihin kestävästä rakentamisen arviointimenetelmiin. Arviointimenetelmän kehityksessä olisi otettu huomioon keskeisten standardien ohella pohjoismaisten ministerien asettama tavoite rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmien harmonisoinnista sekä Euroopan komission Level(s)-menetelmä, joka on eurooppalaisiin standardeihin pohjautuva ehdotus rakennusten kestävästä kehityksen arvioinnista.

Ympäristöministeriön asetus kansallisesta päästötietokannasta

Esityksen 15 §:n mukaan ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä kansallisesta päästötietokannasta, sen ylläpidosta ja kehittämisestä sekä tietojen päivittämisestä. Asetuksenantovaltuus esitetään sen teknisen luonteen vuoksi säädettäväksi ympäristöministeriön asetuksena, jotta voitaisiin varmistaa arvioinnin luotettavuus ja yhdenmukaisuus.

Kansallisen päästötietokannan olisi esityksen 15 §:n mukaan sisällettävä rakennuksen vähähiilisyyden arvioinnissa tarvittavat ajantasaiset tiedot, joihin kuuluisivat muun muassa rakennustuotteiden valmistuksen, rakennustuotteiden kuljetuksien, rakennustuotteiden vaihtojen, rakennustuotteiden jätteenkäsittelyn ja kierrätyksen sekä rakentamisen ja siinä käytettävien työkonien ja polttoaineiden hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen tiedot. Lisäksi kansallisen päästötietokannan tulisi sisältää tiedot eri energiamuotojen päästöistä ja niiden kehityksestä tulevaisuudessa vähintään 50 vuoden aikajänteellä. Näiden lisäksi tietokannassa olisi tietoja rakennustuotteiden mahdollisista myönteisistä ilmastovaikutuksista, joita olisivat esimerkiksi rakennustuotteiden uudelleenkäytön ja kierrätyksen nettohyödyt, tuotteiden pitkäikäiset hiilivarastot sekä sementtipohjaisten tuotteiden karbonatisoitumiseen liittyvät tiedot.

Rakennuksen elinkaariominaisuuksien olennainen tekninen vaatimus – elinkaariominaisuudet ja materiaaliseloste

Esityksen 39 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tavoitteellisesta teknisestä käyttöiästä, muunneltavuudesta, huollettavuudesta ja korjattavuudesta sekä rakennusosien purettavuudesta. Asetuksenantovaltuus esitetään sen teknisen luonteen vuoksi säädettäväksi ympäristöministeriön asetuksena, koska rakentamisen tekniset vaatimukset koskevat selkeästi ympäristöministeriön omaa toimia-

laa. Käyttöikäsuunnittelun tarkoituksena olisi rakennuksen tietoinen suunnittelu ja rakentaminen tiettyä käyttöikää varten. Tällöin suunnittelussa olisi otettava huomioon rakennusosien arvioitu tekninen käyttöikä ja pyrittävä niiden pitkäikäisyyteen ja uudelleenkäytettävyyteen. Tavoitteellinen tekninen käyttöikä riippuisi rakennuksen käyttötarkoituksesta sekä rakennuksen tilaajan ja omistajan vaatimuksista ja tavoitteista. Esimerkiksi asuinrakennuksen tavoitteellinen tekninen käyttöikä voisi olla vähintään 75 vuotta, toimistorakennuksen vähintään 50 vuotta ja teollisuusrakennuksen vähintään 30 vuotta. Väliaikaisen rakennuksen tavoitteellinen tekninen käyttöikä voisi olla lyhytkin, esimerkiksi viisi vuotta. Väliaikaisen rakennuksen olisi syytä olla siirrettävissä ja käytävissä uudelleen joko sellaisenaan tai rakennusosina ja järjestelminä tai hyödynnettävissä materiaaleina. Rakennuksen tavoitteellisen teknisen käyttöiän toteutuminen riippuisi rakennuksen oikeasta käytöstä ja kunnossapidosta. Rakennuksen tavoitteellinen tekninen käyttöikä ei toteudu, jos rakennuksen ylläpito laiminlyödään. Rakennusosien ja teknisten järjestelmien tavoitteellinen tekninen käyttöikä voisi olla myös rakennuksen tavoitteellista teknistä käyttöikää lyhempi tai pidempi, mutta näiden rakennusosien olisi syytä olla helposti vaihdettavissa.

Ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen muunneltavuudesta, huollettavuudesta ja korjattavuudesta sekä rakennusosien purettavuudesta. Asetuksenantovaltuudella mahdollistettaisiin tarkempi säätäminen muun muassa sen suhteen, miten rakennuksen purettavuutta voitaisiin erinäisten kriteerien avulla arvioida. Kriteerit voisivat koskea esimerkiksi sitä, miten eri osat olisi purettavissa tai käytetyt tekniikat vaihdettavissa. Asetuksenantovaltuus esitetään sen teknisen luonteen vuoksi säädettäväksi ympäristöministeriön asetuksena, koska rakentamisen tekniset vaatimukset koskevat selkeästi ympäristöministeriön omaa toimialaa.

Esityksen 39 §:n 3 momentin 2 kohdan mukaan ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen materiaaliselosteen laatimisesta ja sisällöstä sekä selosteen säilyttämisestä rakennusmateriaalien ja -tuotteiden luetteloinnista ja luettelon säilyttämisestä. Asetuksenantovaltuus esitetään sen teknisen luonteen vuoksi säädettäväksi ympäristöministeriön asetuksena, koska rakentamisen tekniset vaatimukset koskevat selkeästi ympäristöministeriön omaa toimialaa. Rakennuksen materiaaliselvitys kattaisi keskeiset osat, joihin kuuluvat kantavat rakenteet, täydentävät rakenteet, taloteknisten järjestelmien keskeiset osat sekä tontin rakenteet. Tätä tietoa käytettäisiin myös lähtökohtana rakennuksen ilmastonselvityksen laatimisessa ja siihen liittyvässä rakennuksen vähähiilisyysarvioinnissa. Materiaaliselvityksen ei olisi välttämätöntä sisältää tietoa maaperästä, kasvillisuudesta, työmaan aikana käytettävistä telineistä ja suojista. Materiaaliselosteen sisällössä huomioitaisiin EU:n Level(s)-menetelmän sisältörajan lisäksi pohjoismainen viranomaisyhteistyö, jolla tähdätään rakennusten elinkaariorinaisuuksien arvioinnin harmonisointiin. Rakennuksen keskeisistä rakennusosista esitettäisiin materiaali- ja -tuotteiden luettelo, joka sisältäisi tiedon tuotteesta käytetyistä uusiutuvista ja uusiutumattomista materiaaleista, kierrätetyistä materiaaleista sekä mahdollisista haitallisista aineista. Kiertotalouden edistämisen kannalta on tärkeää, että rakennuskantaan käytetään sellaisia materiaaleja, joiden hyödyntämispotentiaali on mahdollisimman hyvä. Lisäksi rakennuksessa käytettyjen materiaalien läpikäynti jo suunnitteluvaiheessa voisi auttaa tunnistamaan mahdollisuuksia parantaa kiertotaloutta, kasvattaa rakennuskannan pitkäikäisiä hiilivarastoja, luoda markkinoita kierrätysmateriaaleille sekä ennalta ehkäistä terveysriskejä. Näistä syistä olisi välttämätöntä olla selvillä rakennusosien valmistuksessa käytetyistä materiaaleista ja muista ominaisuuksista.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Esityksen 16 §:n 4 momentin mukaan ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen sisällöstä, laadinnasta ja tietojen ilmoittamisesta. Asetuksenantovaltuus esitetään sen teknisen luonteen vuoksi säädettäväksi ympäristöministeriön asetuksena, koska rakentamisen tekniset vaatimukset koskevat selkeästi ympäristöministeriön omaa toimialaa. Asetuksenantovaltuudella mahdollistettaisiin selvityksen sisältöä koskeva tarkempi sääntely, kuten tarkentaa, mitä materiaalijakeita selvitys koskisi ja millä tarkkuustasolla tiedot tulisi selvityksessä ilmoittaa. Lisäksi sisältöä koskeva tarkempi sääntäminen koskisi selvityksen laatimista ja sen päivittämistä. Tarkoituksena olisi, että arvion päivittäminen sovitettaisiin yhteen jätelainsäädännön velvoitteiden ja instrumenttien kanssa. Ensisijainen päivittämiskeino olisi, niiltä osin kuin se soveltuu, jätelain mukainen siirtoasiakirja.

Tarkoituksena on, että hankkeessa lupa- ja ilmoitusprosessin yhteydessä arvioidut rakennus- ja purkumateriaalit raportoitaisiin perustettavaan valtakunnalliseen purkumateriaali- ja rakennusjätetietokantaan, johon hankkeessa syntyvät jätemäärät myös päivitetäisiin. Tietokannan yhteyteen on tarkoitus mahdollistaa rajapinnat digitaalisiin markkinapaikkoihin vapaaehtoisuuden pohjalta tapahtuvan rakennus- ja purkujäteliiketoiminnan edistämiseksi. Muutos parantaisi merkittävästi tilastoinnin tarkkuutta ja laatua sekä loisi nykyistä paremman pohjan rakennus- ja purkumateriaalien hyödyntämisen ohjaukselle.

9 Voimaantulo

Rakentaminen

Rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset on uudistettu vuosina 2013–2017. Uudistuneet valtakunnalliset rakentamismääräykset, jotka on annettu lain valtuussäännöksiä kautta joko valtioneuvoston tai ympäristöministeriön asetuksina, ovat valtaosin tulleet voimaan 1.1.2018. Uudistuneet asetukset eivät enää sisällä aiempien tapaan ohjeita ja selostuksia, ainoastaan määräyksiä. Asetuksiin liittyvissä perustelumuiotioissa taustoitetaan määräysten sisältöä. Joihinkin asetuksiin liittyen on laadittu ohjejulkaisuja, joista saa lisäinformaatiota soveltamisen tueksi. Rakentamismääräyksiä sisältävät asetukset kuuluvat Suomen rakentamismääräyskokoelmaan.

Myös jatkossa ympäristöministeriön ylläpitämään Suomen rakentamismääräyskokoelmaan koottaisiin maankäyttö- ja rakennuslain korvaavaan lakiin sen nojalla annettavat rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä ministeriön ohjeet. Suomen rakentamismääräyskokoelmaan voitaisiin nykyiseen tapaan koota myös muita ympäristöministeriön hallinnon alaan kuuluvia sekä valtion muiden viranomaisten antamia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä.

Voimassa olevat, valtakunnallisia rakentamismääräyksiä sisältävät asetukset ovat pääosin ajantasalla eikä niitä ole tarkoitus lähteä muuttamaan lain voimaantulon yhteydessä. Asetuksia tarkistetaan aika ajoin sitä mukaa kuin tarvetta siihen ilmenee. Muun muassa rakennusten paloturvallisuudesta annettua asetusta (848/2017) on joiltakin osin muutettu joulukuussa 2020 (927/2020).

Suomen rakentamismääräyskokoelmaan kuuluvat asetukset jäisivät voimaan nykykuotoisina ja niitä sovellettaisiin uuden lain tarkoittamina ja rakentamista ohjaavina valtakunnallisina määräyksinä. Rakennuksen vähähiilisyden uutta olennaista teknistä vaatimusta täsmentämään laaditaan uusi asetust.

Myönnettyjen lupien osalta noudatettaisiin normaalia siirtymäperiaatetta, jonka mukaan ne ovat voimassa aikaisempien säännösten mukaisesti. Näitä lupia koskevassa valvonnassa noudatettaisiin kuitenkin soveltuvin osin uuden lain säännöksiä. Vastaavan sisältöinen siirtymäsäännös sisällytettiin myös maankäyttö- ja rakennuslakiin. Uuden lain säännöksiä sovellettaisiin myös sellaisten rakentamishankkeiden valvontaan, jotka eivät ole aikaisemmin edellyttäneet lupaa esimerkiksi kunnan rakennusjärjestyksen perusteella.

Maankäyttö- ja rakennuslain kerrosalaa koskeva siirtymäsäännös omaksui periaatteen, jonka mukaan vuoden 1958 rakennuslakiin ja sitä täydentävään rakennusasetukseen (1959) sisältyneitä säännöksiä rakennusoikeuden laskemisessa on sovellettu kaikkiin ennen 1.1.2000 voimassa olleisiin tai sitä ennen hyväksytyihin kaavoihin. Maankäyttö- ja rakennuslain aiemmasta muuttuneet kerrosalasäännökset ovat olleet käytössä 1.1.2000 jälkeen hyväksytyjen kaavojen osalta. Rakennuspaikalle sallittavan kerrosalan määrittely on keskeinen asemakaavallinen kysymys. Kerrosalasääntelyn muuttuessa on sillä vaikutusta siihen, millainen kaavaratkaisu kunnassa tehdään. Jos kaavaa sovellettaessa ja rakentamisen lupaa harkittaessa sovellettaisiin muutuneita kerrosalan laskennan periaatteita, veisi se pohjata kunnallisen itsehallinnon piiriin kuulavalta tärkeältä osa-alueelta. Myös uudessa laissa on syytä säilyttää periaate, jonka mukaan kerrosalan osalta noudatetaan oikeusohjeita, jotka ovat olleet voimassa silloin, kun kaava on laadittu ja hyväksytty. Ainoan poikkeuksen tästä muodostaa maankäyttö- ja rakennuslain muutos 812/2017, johon ei liittynyt siirtymäsäännöstä ja sen vuoksi säännöksen muutos koski myös ennen muutoksen voimaantuloa hyväksytyjä kaavoja.

Laki rakennusperinnön suojelemisesta

Siirtymäsäännöksiä on tarpeen antaa tämän lain voimaan tullessa vireillä olevista korvaushakemuksista. Vireillä olevia korvauksen määräämistä koskevia hakemuksia käsiteltäessä sovellettaisiin tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 13 §:ää. Myös jos korvausta koskeva hakemus tulisi vireille tämän lain voimaantulon jälkeen, mutta se perustuisi ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn päätökseen, sovellettaisiin tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 13 §:ää. Siten asianosaiset jo suojelua koskevaa päätöstä valmisteltaessa voisivat ottaa huomioon mahdolliseen korvaushakemukseen sovellettavan lain.

10 Toimeenpano ja seuranta

Ympäristöministeriö seuraa rakentamislain toimeenpanoa kymmenen vuoden kuluessa lain voimaantulosta.

11 Suhde muihin esityksiin

11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Digitaalisuuden osalta tällä hallituksen esityksellä on liityntä valmisteilla olevaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskevaan lakiin. Lainsäädäntösuunnitelman mukaisesti hallituksen esitys laiksi rakennetun ympäristön valtakunnallisesta rekisteristä ja tietopalustasta on tarkoitus antaa viikolla 37. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskevassa esityksessä tullaan esittämään rakennetun ympäristön tietojärjestelmään tallennettavasta tietosisällöstä sekä sen toimintaa varten vaatimista tiedonsaantioikeuksista. Suhde rakentamislakiin olisi siinä, että rakentamislain 60 § ja 61 § edellyttävät toteutuakseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä annettavan hallituksen esityksen hyväksymistä. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään jul-

kaistaisiin rakennuksen suunnitelmamalli ja toteumamalli tai tiedot yhteentoimivassa ja kone-luettavassa muodossa siten, että ne olisivat muiden viranomaisten saatavilla rajapintoja käyttäen.

Kelpoisuuksien ja pätevyyksien osalta tämä hallituksen esitys johtaisi tarpeeseen säätää oma lakinsa eräiden pätevyyksien hyväksynnästä. Lailla säädettäisiin edellytykset valtuuttaa yksityinen taho toimimaan rekisterinpitäjänä ja arvioimaan suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyttä kokemukseen ja koulutukseen perustuen sekä arvioinnin ja rekisteristä myönnettävän todistuksen myöntämiseen. Hallituksen esitys laiksi rakentamisen pätevyyksien toteamisesta on lainsäädäntösuunnitelman mukaan tarkoitus antaa viikolla 42.

Ympäristöministeriö valmistelee lainsäädäntöä rakentamisessa syntyvien maa-ainesten hyödyntämisen edistämiseksi. Valmistelun aikana selvitetään, soveltuisiko ehdotettu rakentamislupaa ja väliaikaista rakennusta koskeva sääntely pilaantumattomien maa-ainesten väliaikaista varastointia ennen niiden käyttöä koskevaksi menettelyksi.

Esitys sisältää viittauksia kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta annettuun lakiin (603/1977; lunastuslaki), jonka muuttamista koskeva hallituksen esitys on valmisteilla. Ehdotettu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 15 §:n 3 momentti sisältää yleisen viittauksen lunastuslakiin sekä viittaukset lunastuslain 12 §:n 2 momenttiin, 44 §:n 1 momenttiin ja 95 §:n 1 momenttiin.

Eduskunnan käsiteltävänä on hallituksen esitys eduskunnalle luonnonsuojelulaksi ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 76/2022 vp). Siinä ehdotetaan muutettavaksi eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain 2 §:ää. Myös tällä esityksellä ehdotetaan muutettavaksi eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain 2 §:ää. Ehdotukset on tarvittaessa sovitettava yhteen. Tämän lain 192 §:ssä viitataan voimassa olevan luonnonsuojelulain 66 §:ään. Hallituksen esityksessä luonnonsuojelulaksi pykälä on 39 §.

11.2 Suhde talousarvioesitykseen

Esitys liittyy vuoden 2023 talousarvioehdotukseen. Taloudelliset vaikutukset on arvioitu tarkemmin luvussa 4.2.2.3 Vaikutukset julkiseen talouteen.

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

12.1 Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslakiin esitetään uudistusta, jossa arvioidaan voimassa olevan lain rakentamista koskevia säännöksiä kokonaisuudessaan perustuslain ja kansainvälisten ihmisoikeusvelvoitteiden kannalta. Suomen perustuslaki tuli voimaan 1.3.2000, kaksi kuukautta myöhemmin kuin maankäyttö- ja rakennuslaki. Maankäyttö- ja rakennuslakia koskevista hallituksen esityksistä valiokunta on lausunut muutaman kerran (PeVL 38/1998 vp, PeVL 53/2002 vp, PeVL 33/2006 vp, PeVL 33/2008 vp, PeVL 11/2014 vp).

Hallituksen esityksessä ehdotettu rakentamislaki koskee ihmisten oikeuksia ja velvollisuuksia laajasti. Laki koskee ihmisen mahdollisuuksia elää, asua ja toimia yksityisenä henkilönä, elinkeinonharjoittajana ja yhteisön jäsenenä siinä fyysisessä ympäristössä, jonka yhdyskunnat muodostavat.

Ehdotettu sääntely koskettaa monia perusoikeuksia, kuten perustuslain 6 §:ssä säädettyä yhdenvertaisuutta, 7 ja 10 §:n käsittämää yksilön itsemääräämisoikeutta ja yksityisyyden suojaa, 15 §:ssä turvattua omaisuuden suojaa, 18 §:n mukaista elinkeinovapautta sekä 20 §:n mukaista ympäristöperusoikeutta. Lisäksi ehdotus koskee ihmisten oikeutta osallistua perustuslain 2, 14 ja 20 §:n mukaisesti yhteiskunnalliseen päätöksentekoon. Esitys sisältää monia julkisen vallan käyttöön perustuvia viranomaisten toimivaltuuksia, joilla muutetaan ihmisten oikeuksia, etuja, velvollisuuksia ja vastuita huolehtien oikeusturvasta perustuslain 21 §:n edellyttämällä tavalla ja joita koskeva sääntely edellyttää lailla tarkkarajaisuutta perustuslain 2 §:n 3 momentin lainalaisuusvaatimuksen vuoksi sekä riittäviä perussäännöksiä perustuslain 22 ja 80 §:n vaatimusten vuoksi.

Lisäksi säännösehdotukset koskevat perustuslain 121 §:ssä turvattua kunnan asukkaiden itsehallintoa, jonka mukaan kunnille säädettäviä tehtäviä koskee rahoitusperiaate ja tehtävistä säätämisen lakitasoisuuden vaatimus. Kuntia koskee myös talouden ja hallinnon järjestämisen vapaus. Perustuslain 124 § on merkityksellinen tarkasteltaessa julkisen hallintotehtävän siirtämistä yksityiselle esimerkiksi siltä osin, kun yksityiselle säädetään toimivalta osaltaan hoitaa kaavoitukseen tai lupamenettelyyn liittyviä hallintomenettelyn tehtäviä.

12.2 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 elinympäristöönsä koskevaan päätöksentekoon. Perustuslain esitöissä säännöksen todetaan merkitsevän myös perustuslaillista toimeksiantoa ympäristölainsäädännön kehittämiseksi siten, että ihmisten vaikutusmahdollisuuksia omaa elinympäristöönsä 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 joitakin lainsäädäntömuutoksia, mutta pääsääntöisesti Suomen voimassaolevan lainsäädännön katsottiin täyttävän sopimusvelvoitteet. Kaavoituksen kannalta HTT Eija Mäkinen nostaa Århusin sopimuksesta esiin erityisesti laajahkon muutoksenhaku- ja vireillepano-oikeuden sekä sen, että

tiedonsaanti, osallistumisoikeudet ja muutoksenhakuoikeus kuuluvat yhteen.⁹³ 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).

Perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.

Rakentamista koskeva lainsäädäntö on lähtökohdiltaan julkisen vallan käyttöä. Oikeusturvaa koskeva perustuslain 21 §:n säännös sekä muulle kuin viranomaiselle annettavaa hallintotehtävää koskeva perustuslain 124 § tulevat myös arvioitavaksi, kun arvioidaan julkisen vallan käytön lakisidonnaisuutta.

Julkisella hallintotehtävällä viitataan perustuslaissa laajaan hallinnollisten tehtävien kokonaisuuteen, joihin kuuluu esimerkiksi lakien toimeenpanoon sekä yksityisten henkilöiden ja yhteisöjen oikeuksia, velvollisuuksia ja etuja koskevaan päätöksentekoon liittyviä tehtäviä (HE 1/1998 vp s. 179/I). Perustuslakivaliokunta on pitänyt esimerkiksi kokonaisuutena tarkastellen meripelastustointia ja operatiivisten jätehuoltotehtävien muodostamaa kokonaisuutta julkisina hallintotehtävinä (PeVL 24/2001 s. 4/I; PeVL 58/2010 vp s. 4/II).

12.3 Yhdenvertaisuus

Perustuslain 6 §:n 1 momentin mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Yhdenvertaisen kohtelun vaatimus on hallintotoiminnan kulmakiviä ja keskeinen lähtökohta rakentamisessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten suunnittelutarveratkaisujen kohdalla on usein tullut esiin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Yksittäistä kiinteistöä koskevalla suunnittelutarveratkaisulla ei välttämättä pystytä ottamaan huomioon alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeita ja muuta maankäyttöä. Rakennusluvan eräänä edellytyksenä suunnittelutarvealueella on maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan kaavoituksellinen haitattomuus. Kunnat ovat usein laatineet aluekohtaisia mitoitusperiaatteita, joita käytetään apuvälineenä arvioitaessa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamista yksittäistä suunnittelutarveratkaisua koskevassa harkinnassa. Erityisesti mitoitusperiaatteita on käytetty rantarakentamisessa (ns. emätilaperiaate). Toisaalta suunnittelutarvesääntely on saattanut johtaa tilanteisiin, joissa yksittäisen maanomistajan rakentamismahdollisuudet estyvät pitkäksi ja epämääräiseksi ajaksi, koska kunta ei esimerkiksi voimavarojen vähäisyyden vuoksi käynnistä alueen kaavoittamista. Maanomistaja kokee tilanteen perusteettomana rakennuskieltona ilman että maanomistajalla on juurikaan todellisia mahdollisuuksia edistää alueensa kaavoittamista.

Yhdenvertaisuuden vaatimus edellyttää, että henkilöihin kohdistuvat lain erottelut eivät saa olla mielivaltaisia eivätkä erot henkilöiden välillä saa muodostua kohtuuttomiksi (PeVL 8/2020 vp, s. 2). Ehdotuksessa rakentamisen sijoittamisen edellytyksenä suunnittelutarvealueella olisi, ettei

⁹³ Eija Mäkinen: Asemakaavoitus ja asianosaisperusteinen valitusoikeus. Ympäristöministeriön julkaisu 2019:27, s. 20 – 23.

sijoittaminen olennaisesti vaikeuttaisi kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asema-kaavan laatimista. Verrattuna nykyiseen, kaavoituksellista haittomuutta koskevaan edellytykseen ehdotus toisi enemmän ennustettavuutta yksittäisen maanomistajan kannalta ja olisi omiaan edistämään kansalaisten yhdenvertaista kohtelua.

12.4 Rikosoikeudellinen laillisuusperiaate

Perustuslain 8 §:n mukaan ketään ei saa pitää syyllisenä rikokseen eikä tuomita rangaistukseen sellaisen teon perusteella, jota ei tekohetkellä ole laissa säädetty rangaistavaksi. Rikoksesta ei saa tuomita ankarampaa rangaistusta kuin tekohetkellä on laissa säädetty.

Maankäyttö- ja rakennuslain nykyiseen avoimeen rangaistussäännökseen suhtaudutaan nykyään torjuvasti. Laillisuusperiaatteen katsotaan edellyttävän täsmällisiä rangaistussäännöksiä. Uudessa laissa yksilöitäisiin pykäläviittauksin rangaistusuhun alaiset teot ja laiminlyönnit.

12.5 Yksityiselämän suoja

Perustuslain 10 §:n mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Saman pykälän 3 momentin mukaan lailla voidaan säätää perusoikeuksien turvaamiseksi tai rikosten selvittämiseksi välttämättömistä kotirauhan piiriin ulottuvista toimenpiteistä (817/2018). Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen tulkintalinjan mukaan vain sakkorangaistuksen alaisten tekojen selvittämiseksi ei voida kotietsintävaltuuksia antaa. Kuitenkin valiokunnan kannanottojen mukaan kotietsintävaltuuksia on voitu säätää tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä vähäpätöistenkin rikosten selvittämiseksi epäiltäessä julkisten varojen väärinkäyttöä (PeVL 7/2004).

Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamissa asioissa on rakennusvalvontaviranomaiselle turvattu verrattain vahva oikeus päästä rakennuskohteeseen. Asiasta säädetään nykyisen lain 183 §:ssä sekä rakennustyönaikaisten katselmusten ja tarkastusten osalta nykyisen lain 150 ja 150 a §:ssä. MRL 183 §:n 2 momentin mukaan, jos on perusteltua syytä epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös rakennukseen tai huonetiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle. Myös markkinavalvontaviranomaiselle kuuluu oikeus tehdä rakennustuotteen markkinavalvontaan liittyviä tarkastuksia ja tutkimuksia (MRL 183.4 §). Rakennustyönaikaisten viranomaiskatselmusten ja -tarkastusten toimittamista pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa on rajoitettu tilanteisiin, joissa se on välttämätöntä katselmuksen tai tarkastuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi (MRL 150.4 § ja 150 a.3 §). Siltä osin kuin kohdetta ei vielä ole otettu pysyväisluonteiseen asumiskäyttöön, ei rajoitus ole voimassa. Perustuslakivaliokunta on pitänyt merkityksellisenä, voidaanko kotirauhan piiriin ulottuvia tarkastuksia pitää perustuslain 10 §:n 3 momentin tarkoittamassa mielessä välttämättöminä perusoikeuksien turvaamiseksi (PeVL 39/2005). Hallituksen esityksessä 147/2013 vp, joka koski sisällöllisesti rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuuksia, rakennuksen suunnittelua ja suunnittelijoita, rakennustyönjohtoa, rakennuslupahakemusta ja rakentamisen viranomaisvalvontaa koskevan sääntelyn saattamista täyttämään perustuslain säädöstasoa ja asetuksenantovaltuutta koskevia vaatimuksia, todettiin rakennusvalvontaviranomaisten pääsyoikeuden kotirauhan piiriin suojaan kuuluviin tiloihin olevan välttämätöntä ihmisten hengen, terveyden ja omaisuuden sekä ympäristön suojaamiseksi. Sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta pidettiin hallituksen esityksessä merkityksellisenä, että katselmuksien ja tarkastusten voivat kohdistua vain luvanvaraisen rakennustyön kohteena oleviin tiloihin ja että tarkastuksen toimittamisajankohta on rajattu rakennustyövaiheeseen sekä loppukatselmukseen. Kotirauhan piiriin ulottuvia toimenpiteitä

voidaan myös pitää varsin vähäisinä, koska mahdollisuus käyttää tiloja tavanomaisella tavalla asumistarkoitukseen on luvanvaraisen rakennustyön aikana yleensä alentunut.

Laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista annettu laki (300/2015) ei koske asuinrakennuksia. Sen sijaan lain piirissä ovat esimerkiksi eläinsuojat. Laissa ei ole säännöksiä pätevän asiantuntijan pääsystä tekemään kohteessa havaintoja rakennuksen rakenteissa mahdollisesti olevista vioista tai puutteista. Jos rakennus on rakennettu 1.4.2015 jälkeen myönnetyn rakennusluvan perusteella, ei lakia kohteeseen sovelleta.

Sääntelyä ei kotirauhan suojan kannalta ole tarkoitus muuttaa.

Henkilötietojen käsittelyn tarkoitus rakentamisen toiminnoissa olisi Euroopan unionin yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan c-alakohdassa tarkoitettu lakisääteisen velvoitteen noudattaminen. Yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan c alakohdan mukaan henkilötietojen käsittely on lainmukaista, jos käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi. Kunnat ja maakuntien liitot vastaisivat rekisterinpitäjinä tietosuoja-asetuksessa säädettyjen rekisteröityjen oikeuksien toteutumisesta.

Perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Jo tästä perustuslaillisesta vaatimuksesta seuraa se, että kansallisesti viranomaisten ja julkishallinnon elinten suorittama henkilötietojen käsittely voidaan nykyisin valtaosin perustaa yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan c alakohdan perusteella. Kuntien alueidenkäytön suunnittelu ja rakennusvalvonnan toiminta ovat lakisääteistä toimintaa, jolloin kunnat käsittelevät henkilötietoja yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan c alakohdan perusteella. Kun viranomaisen puuttuu henkilön oikeuspiiriin, tulee toimivallan perustua lakiin. Pelkästään henkilötietojen käsittelyä koskevalla säännöksellä ei voida säätää viranomaisen toimivallasta. Viranomaisen ei siten voi käsitellä henkilötietoja laajemmin kuin mitä on perusteltua viranomaisen tehtävä- ja toimivaltasäännöksen kannalta.

Perustuslakivaliokunnan lausunnon (PeVL 14/2018 vp) mukaan tietosuoja-asetuksen yksityiskohtainen sääntely, jota tulkitaan ja sovelletaan EU:n perusoikeuskirjassa turvattujen oikeuksien mukaisesti, muodostaa yleensä riittävän säännöspohjan myös perustuslain 10 §:ssä turvattuun yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta. Näin ollen erityislainsäädäntöön ei ole tietosuoja-asetuksen soveltamisalalla enää valtiosääntöoikeudellisista syistä välttämätöntä sisällyttää kattavaa ja yksityiskohtaista sääntelyä henkilötietojen käsittelystä. Lähtökohtana on, että henkilötietojen suoja koskeva sääntely nojautuu mahdollisimman pitkälti EU:n tietosuoja-asetuksen sääntelyyn ja että kansallista liikkumavaraa käytetään vain siltä osin kuin se on sallittua ja toisaalta välttämätöntä henkilötietojen suojan toteuttamiseksi.

Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan (PeVL 14/2018 vp) viitannut oikeusministeriön työryhmän loppuraporttiin⁹⁴, jonka mukaan tietosuoja-asetuksen johdanto-osan 45 kappaleen mukaan 6 artiklan 1 kohdan c-alakohdan käsittelyllä tulisi joka tapauksessa olla perusta unionin oikeudessa tai jäsenvaltion lainsäädännössä. Tämä tarkoittaa, että viranomaisen tehtävä ja toimivaltuudet tulee kuvata lainsäädännössä niin, että henkilötietojen käsittelyn oikeusperusta ja tarkoitus voidaan perustellusti siitä johtaa toiminnan tavoite huomioon ottaen. Lausunnon mukaan työryhmä viittaa kuitenkin myös siihen, että mainitussa johdanto-osan kappaleessa selvennetään, ettei asetuksessa edellytetä, että kaikkia yksittäisiä tiedonkäsittelytilanteita varten olisi olemassa erityislaki. Useiden käsittelytoimien perustana oleva yksi laki voi siten olla riittävä käsittelyn perustuessa rekisterinpitäjän lakisääteiseen velvoitteeseen tai jos käsittely on tarpeen

⁹⁴ [Oikeusministeriön julkaisu 8/2018](#)

yleisen edun vuoksi toteutettavan tehtävän suorittamiseksi tai julkisen vallan käyttämiseksi (sivu 33).

Tiedonsaantioikeuden lähtökohtana on tietojen saajan oikeus käsitellä luovutettavia tietoja. EU:n tietosuojasetuksen 6 artiklassa säädetään tietojen käsittelyn oikeusperusteesta. Mainitun artiklan 1 kohdan c alakohdan mukaan henkilötietojen käsittely on lainmukaista, jos se on tarpeen rekisterinpitäjälle kuuluvan lakisääteisen velvoitteen hoitamiseksi. Artiklan 3 kohdan mukaan 6 artiklan 1 kohdan c-alakohdan tapauksissa käsittelyn oikeusperusteesta on säädettävä joko unionin tai kansallisessa lainsäädännössä.

Kunnan oikeus käsitellä henkilötietoja rakennusvalvonnassa perustuisi tässä laissa kunnille säädettyihin tehtäviin. Lähtökohtaisesti rakennusvalvonnassa ei käsiteltäisi erityisiä henkilötietoryhmiä. Rekisteröidyllä ei olisi tietosuojasetuksen 21 artiklassa tarkoitettua oikeutta vastustaa tässä laissa tarkoitettua henkilötietojen käsittelyä, sillä vastustamisoikeus ei koske lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi tapahtuvaa henkilötietojen käsittelyä. Vastustamisoikeuden puuttuminen ei kyseessä olevassa käyttötarkoituksessa vaaranna rekisteröidyn oikeuksia. Esimerkiksi viranomaisen tehtäväksi säädetyn naapurin kuulemisen toteuttamiseksi tarvitaan tietoja naapurikiinteistöjen omistajista ja haltijoista. Tietojen käsittely on tarpeen tietosuojasetuksen 6 artiklan c) kohdassa tarkoitetun rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi.

12.6 Osallistumisoikeudet

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

Naapureiden kuuleminen rakentamista tarkoittavien lupahakemusten yhteydessä turvaa osaltaan perustuslaissa turvattua osallistumisen oikeutta. Perusperiaatteet kuulemisen osalta säilyisivät nykyisenkaltaisina. Muutoksia aiheutuu lähinnä sitä kautta, kun rakentamislupa voitaisiin hakijan niin halutessa prosessoida erillisellä sijoittamisen edellytysten harkintaa koskevalla lupapäätöksellä. Tällaisessa tilanteessa tarvittaisiin toteuttamisen edellytysten harkinnan vaiheessa uusi naapurien kuuleminen vain, jos toteuttamisessa esitetty suunnitteluratkaisu poikkeaa sijoittamisvaiheessa esitetystä naapurin etuihin vaikuttavalla tavalla. Lupahakemuksen viereillettulosta ilmoittaminen ja naapurien kuuleminen säädettäisiin nykyiseen tapaan kunnan tehtäväksi. Jos hakija esittää riittävän yksilöidyn selvityksen hakijan itsensä toimittamasta naapurien kuulemisesta, ei kunnan järjestämää kuulemistä sen lisäksi tarvittaisi. Toisin kuin nykyisin, luvanhakijan mahdollisuus hoitaa naapurien kuuleminen kunnan sijaan on syytä nostaa asetuksesta lain tasolle. Asetuksessa voidaan säätää tarkemmin naapurin suorittaman kuulemisen menettelyn yksityiskohdista.

12.7 Omaisuuden suoja

Perustuslain 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla.

Omaisuuden suoja on vuoden 1919 hallitusmuodosta lähtien ollut keskeinen lakien säätämiseen vaikuttanut kysymys. Valtaosassa perustuslakivaliokunnan lausunnoista on otettu kantaa omaisuuden suojaan liittyviin näkökohtiin. Vuoden 1995 perusoikeusuudistus toi tarkasteluun mukaan uusia vivahteita perustuslakiin lisätyn vastuuta ympäristöstä koskevan perusoikeuden

kautta. Käsitellessään luonnonsuojelulainsäädännön uudistusta vuonna 1996 perustuslakivaliokunta totesi, kuinka omaisuudensuojalla ja ympäristövastuulla voi olla vaikutusta toistensa tulkintoihin sen kaltaisessa yhteydessä, jossa pyritään ihmisen ja ympäristön välistä tasapainoa kestävästi edistäviin lainsäädäntöratkaisuihin (PeVL 21/1996 vp). Saman sisältöinen kannanotto sisältyy valiokunnan lausuntoon vuodelta 1998, jolloin esillä oli rakennuslainsäädännön uudistaminen (PeVL 38/1998 vp). Toisaalta valiokunta myös totesi, ettei vastuuta ympäristöstä koskeva perusoikeus perusta yksilöittäin todennettavissa olevia velvoitteita eikä myöskään muodostu erilliseksi perusteeksi kohdistaa maanomistajiin erityisesti ulottuvia sietämisvelvoitteita.

Ympäristölainsäädännölle tyypilliseen tapaan omaisuuden käytön rajoitusta koskeva sääntely noudattaa joustavampaa sääntelytapaa kuin perusoikeusrajoituksista johtuva tarkkarajaisuuden ja täsmällisyyden vaatimus perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön mukaan muutoin edellyttäisi. Omaisuudensuojaa tulee tarkastella yhdessä ympäristöperusoikeuden ja oikeusturvan muodostamassa kokonaisuudessa. Rakentaminen perustuu pääosin kuntien toimivallassa olevaan kaavoitukseen. Vain valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuuluvat välittömästi valtiovallan toimivaltaan. Kaavoituksen kautta syntyvät omaisuuden käytön rajoitukset, mutta myös mahdollisuudet, noudattavat nykyisen lain mukaisesti maanomistajan kannalta kohtuullisuutta. Ympäristöperusoikeuden merkityksen vähittäinen korostuminen muun muassa Suomea sitovien kansainvälisten sopimusten kautta on väistämättä mukana, kun kaavojen sisällöllistä kohtuullisuutta arvioidaan. Olennaista on, ettei yleisen edun nimissä loukata yksilön oikeutta nauttia omaisuudestaan silloin, kun ympäristöperusoikeudesta ei objektiivisesti voida johtaa rajoituksia, joita ilmeisesti riittävä ympäristönsuojelun taso on saavutettavissa. Kaavoitus perustuu vuorovaikutteiseen prosessiin, jossa maanomistajalla on keskeinen rooli. Kuntien ja maakuntien liittojen kaavapäätöksiin liittyy aina valitusoikeus, joka viime kädessä varmistaa oikeusturvan. Maanomistaja voi kaavavalituksessaan riitauttaa kaavan sisällöllisen kohtuullisuuden, jolloin asian ratkaisee hallintotuomioistuim.

Omaisuuden suojaa koskevat kysymykset näyttäytyvät rakentamislaisissa erityisesti rakennus-suojelussa.

Omaisuudensuojan ulottuvuuteen vaikuttaa myös Euroopan ihmisoikeussopimus ja sen ensimmäinen lisäpöytäkirja, jonka 1 artikla kuuluu:

”Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti.

Edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan saa millään tavoin heikentää valtioiden oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömiksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä tai taatakseen verojen tai muiden maksujen tai sakkojen maksamisen”.

Hallituksen esityksessä on jonkin verran väljempää sääntelyä omaisuuden käytön ja sen rajoitusten suhteen kuin perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön perusoikeusrajoituksia sisältävän sääntelyn tarkkarajaisuudesta ja täsmällisyydestä tulisi olla. Tältä osin lakiehdotus kuitenkin noudattaa jo nykyisenkin maankäyttö- ja rakennuslain sääntelytapaa. Tavanomaista joustavampi sääntelytapa on vakiintunut ja osoittautunut käytännössä toimivaksi. Syytä sääntelyn tiukentamiselle erityisesti rakennus-suojelun osalta ei ole valmistelun aikana ilmennyt.

Rakentamisrajoitukset muodostavat maankäyttö- ja rakennuslaissa monipolvisen kirjon erilaista sääntelyä vaihtelevine oikeusvaikutuksineen. Kaavajärjestelmä sinänsä synnyttää oikeustilan, jossa rakentamista enemmän tai vähemmän rajoitetaan, mutta myös toisaalta mahdollistetaan.

Kuntakaavoituksen ulkopuolelle jäävillä alueilla on toisinaan puhuttu ”maanomistajan perusrakennusoikeudesta”. Rakennuslain (1958) taaja-asutuskiellon korvannut maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelutarveharkinta säädettiin keinoksi, jolla kunta arvioi rakentamisen sopivuutta asemakaava-alueen ulkopuolella tavanmukaista rakennuslupamenettelyä laajemmin myös yhdyskuntakehityksen, ympäristöarvojen ja tulevan maankäytön näkökulmasta (MRL 16 ja 137 §). Hallituksen esityksessä korostettiin, että kysymys ei ole rakennuskieltoalueesta tai siihen verrattavasta (HE 101/1998 vp sivu 138). Perustusvaliokunta arvioi, että yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamiseksi suunnittelutarvealueeksi voi aiheuttaa maanomistajalle tosiasiallisia rajoituksia tavanomaisena pidettävään hajarakentamiseen. Valiokunta piti tarpeellisena täydentää lakia määräajalla, jonka kuluessa kunnan tulee hoitaa osoittamansa suunnittelutarvealueen suunnittelu.

Käytännössä on kuitenkin syntynyt tilanteita, joissa omakotitalon rakentaminen on estynyt pittemmiksi ajoiksi, koska suunnittelutarveratkaisua ei ole pidetty (esimerkiksi tuomioistuimessa) mahdollisena, mutta toisaalta kunta ei ole nähnyt aiheelliseksi laatia alueelle rakentamisen mahdollistavaa asemakaavaa esimerkiksi alueen vähäisen merkityksen vuoksi. Maanomistaja voi silloin (oikeutetusti) kokea tilanteen muistuttavan rakennuskieltoa. Martti Häkkänen korostaa, ”että suunnittelutarvealueinstrumenttia ei tulisi käyttää silloin, kun kyse on aidosti jo vireillä olevan tai todellisuudessa käynnistyvän asemakaavoituksen ja kaavan toteuttamisen turvaamisesta”.⁹⁵ Häkkäsen mukaan alueella tulisi määrätä voimaan rakennuskielto ja myöntää kiellosta yksittäistapauksessa poikkeuksia. Häkkänen myös esittää, että tilanteissa, joissa hallinnollisin määräyksiin rakentaminen estetään ilman todellisia kaavoitusaikomuksia tulisi alue pikemminkin yleiskaavoittaa rakennusoikeudettomaksi, jolloin maanomistaja voisi saada hyväkseen yleiskaavaan kytketyn niin sanotun rahat tai lupa -periaatteen (MRL 43.1 §).

Uusi laki selventäisi nykyistä tilannetta ja olisi omiaan vähentämään sellaisten tilanteiden syntymistä, joissa esimerkiksi omakotitalon rakentaminen estyy pitkiksi ajoiksi, koska kunta ei ryhdy kaavan laatimiseen. Rakentamisen sijoittamisen edellytys suunnittelutarvealueella kytkettäisiin kunnan kaavoituskatsaukseen. Kaavoituskatsauksen merkitys kasvaisi. Rakentamista suunnittelevat pystyisivät kaavoituskatsauksen avulla entistä paremmin arvioimaan, voisiko rakentaminen suunnittelutarvealueella olla lähivuosina mahdollista.

Korvaussäännökset ylipäätänsä ovat keskeisiä, kun rakentamisrajoituksia tarkastellaan. Paitsi ”rahat tai lupa” -periaatetta ja katualueiden korvaamista koskevia säännöksiä (MRL 14 luku) sekä kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista koskevia säännöksiä (MRL 12 a luku) ei nykyisessä laissa korvaussäännöksiä liiemmälti esiinny. Lähinnä esiin nousee mahdollisuus ottaa asemakaavaan maanomistajan kannalta kohtuuttomiksi katsottavia rakennusperinnön suojelemista tarkoittavia kaavamääräyksiä (MRL 57 §). Korvausvastuussa tällaisista kaavamääräyksistä on muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteella suojelun osalta kunta. Käytännössä kunnat eivät ole korvauksia maksaneet. Rakennusoikeuden (osittaista) menetystä ei ole pidetty korvaukseen oikeuttavana. Mahdollinen kohtuuttomuus voidaan välttää osoittamalla suojeltavan kohteen lisäksi lisärakentamismahdollisuutta. Aina tämä ei ole mahdollista, mutta normaalisti tilanne on arvioitu sellaiseksi, että rakennuksen omistaja voi joka tapauksessa hyödyntää suojeltavaa rakennusta tavanomaisella ja kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Merkityksellisen vahingon tai haitan kynnyks ei tällöin ylity (rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 13 §). Kaavallista suojelua on myös mahdollista säätää hyvinkin eriaisteisena ja rajoittaa se koskemaan esimerkiksi vain julkisivun perusmuotoa.

⁹⁵ Martti Häkkänen: Rakennusoikeuden sääntely. Helsinki 2016, s. 137.

Käsitellessään ehdotusta rakennusperintölaiksi vuonna 2010 ja siihen sisältyviä korvaussäännöksiä perustusvaliokunta piti ilmaisua ”merkityksellinen” avoimempänä ja moniselitteisempänä kuin käsitteitä ”huomattava”, ”merkittävä” tai ”vähäinen”. Toisaalta valiokunta totesi, että sen itsensä myötävaikutuksella säädettyssä luonnonsuojelulaissa on käytetty ”merkityksellisen haitan” käsitettä. Valiokunta kuitenkin piti tarpeellisenä täsmentää maininnalla siitä, että vahingon tai haitan merkityksellisyyttä arvioitaessa otetaan huomioon suojelumääräyksen tai vaarantamiskiellon sisältö ja kesto. Näin tapahtuikin. Suhdetta muuhun lainsäädäntöön koskevassa MRL 197 §:n säännöksessä käytetään tilanteessa, jossa rakennus- tai toimenpidelupahakemus on hylätty luonnonsuojelulain 66 §:stä johtuvan rajoituksen vuoksi eikä luvan myöntämiselle olisi ollut muutoin estettä, maanomistajalle maksettavan korvauksen rajana sitä, voiko maanomistaja käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.

Perustuslain ja perusoikeuksien kannalta ei näyttäisi olevan ongelmallista, jos rakentamisrajoituksista säädetään kutakuinkin nykyisenkaltaiseen tapaan. Tätä kantaa tukee myös perustuslakivaliokunnan lausunto, joka koskee maankäyttö- ja rakennuslain säätämiseen johtanutta hallituksen esitystä (PeVL 38/1998 vp). Valiokunta totesi lausunnossaan, kuinka sen käsityksen mukaan lakiehdotuksen säännökset merkitsevät sitä, että ”kaavoitukseen liittyvät omaisuuden käyttöoikeuden rajoitukset eivät loukkaa omistajan oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön”. Mahdolliset vaarat omaisuudensuojan toteutumiseksi voivat valiokunnan mielestä aiheutua lähinnä kieltojen ja rajoitusten pitkistä kestoista.

Euroopan ihmisoikeustuomioistuin toteaa maankäytön rajoituksia koskevissa tapauksissaan usein, että sopimusvaltioiden harkintamarginaali on hyvin väljä esimerkiksi kaavoituspolitiikan alueella. Korvausten olemassaolo liittyy kysymykseen siitä, onko sääntelyssä saavutettu asianmukainen tasapaino yleisen edun ja valittajan omaisuuden suojan välillä (katso. esimerkiksi EIT Italia vs. Giorgio Acciardi, Emanuella Campagna (2005) ja Kreikka vs. Paratheristikos Oikodomikos Synetairismos Stegaseos Ypallilon Trapezis Tis Ellados (2011)).

Maan varaaminen tuleviin tarpeisiin on sinänsä hyväksytty peruste rajoittaa omaisuuden käyttöä. Korvaussäännöksiä tarvitaan erityisesti silloin, kun tällainen maan varaaminen on pitkäaikaisesta tai se tapahtuu ennalta määräämättömäksi ajaksi. Lisäksi merkitystä on sillä, kuinka laajalaisesti ja syvästi rajoitus omaisuuden käyttöä rajoittaa, liittyykö rajoittamiseen lunastusuhka ja millaiset oikeusturvajärjestelyt koskevat rajoituksen asettamista ja niiden ajantasaisuuden varmistamista. Käytönrajoituksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa, jonka tätä tarkoittavat säännökset säilyisivät alueidenkäyttölaissa entisellään. Niitä ovat maakuntakaavamääräyksiä koskeva alueidenkäyttölain 30 §, maakuntakaavan rakentamisrajoitusta koskeva 33 §, maakuntakaavan toteuttamista koskevat maan lunastamisen säännökset alueidenkäyttölain 34 ja 99 §:issä, yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten asetettavaa rakennuskieltoa koskeva 38 § ja toimenpiderajoitusta koskevat rakentamislain 53 ja 54 §:t, yleiskaavamääräyksiä koskeva alueidenkäyttölain 41 §, yleiskaavalliset rakentamis- ja toimenpiderajoitukset alueidenkäyttölain 43 §:ssä, asemakaavan laatimista tai muuttamista varten asetettavat kiellot alueidenkäyttölain 53 §:ssä, asemakaavamääräyksiä koskeva alueidenkäyttölain 57 §, asemakaavan oikeusvaikutuksia koskeva alueidenkäyttölain 58 §, asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutusta koskeva alueidenkäyttölain 61 §, ranta-alueen suunnittelutarvetta koskeva alueidenkäyttölain 72 §, tonttijaon oikeusvaikutuksia koskeva alueidenkäyttölain 81 §, lunastus tai korvausvelvollisuuden rajoitusta koskeva alueidenkäyttölain 102 § ja suhdetta muuhun lainsäädäntöön koskeva rakentamislain 191 §.

Esityksessä ehdotettuja käytönrajoituksia ja niihin liittyviä korvaussäännöksiä valtiosääntöoikeudellisesti arvioitaessa on katsottava rajoituksia synnyttävää kaavoitusjärjestelmää rajoituksen kohteeksi joutuvan näkökulmasta. Kaavoitus on lakisääteinen järjestelmä, jolla turvataan maankäytön suunnitellun tulevaisuuden toteutumista. Toteutumista turvataan laissa säädettyin

ja kaavoissa määrätyin maankäytön rajoituksin. Rajoituksilla ei voida varsinaisesti pakottaa halutun käyttömuodon aktiiviseen toteuttamiseen, mutta niillä voidaan estää alueen käytön kehittäminen muuhun kuin haluttuun suuntaan. Rajoitukset luovat toisille enemmän mahdollisuuksia, toisille esteitä. Käytönrajoitus voi koskea sekä alueen nykyistä että tulevaa käyttöä. Rajoituksen tarkka sisältö ja kohdentuminen eri alueille määräytyy vasta kaavapäätöksissä. Kaavoitus on viranomaisaloitteista julkista toimintaa eikä asianosaisilla ole oikeutta panna vireille kaava-asiaa taikka saada voimassa olevaa kaavaa muutetuksi tai kumotuksi. Sen sijaan omistajilla ja muilla osallisilla on oikeus osallistua vireillä olevan asian käsittelyyn. Vain ranta-asemakaava on, eräänlaisena rantojen suunnittelutarpeeseen liittyvänä poikkeuksena, tarpeellinen maanomistaja-aloitteinen kaavalaji.

Kaavoitusta koskeva sääntely on ympäristöoikeudellista sääntelyä, jonka yhtenä ominaispiirteenä on laintasoisten säännösten joustavuus ja avoimuus. Perustuslakivaliokunta on todennut ympäristölainsäädännölle olevan tyypillistä, että huomattava osa yksityiskohtaisesta sääntelystä jää lakia alemmanasteisten säädösten varaan (PeVL 10/2014 vp, s. 3/I). Lain sisältö tarkentuu lakien soveltamisvaiheessa. Vesilakia koskevassa lausunnossaan perustuslakivaliokunta totesi käyttöoikeussääntelyn sanamuodon mahdollistavan varsin pitkälle menevät käytönrajoitukset viranomaispäätöksin, mutta piti kuitenkin sääntelyä hyväksyttävänä, koska sitä sovellettaessa otetaan muun muassa huomioon perustuslain 15 §:n vaatimukset ja omistajalle jää mahdollisuus käyttää omaisuuttaan normaalilla käytötavalla (PeVL 8/2017, sivu 5). Vastaava soveltamisperiaate soveltuu alueidenkäytön sääntelyynkin. Alueidenkäytössä ratkaisujen oikeasuhtaisuutta turvaavat edellä kuvatun perustuslain tulkintavaikutuksen lisäksi säännökset kaavan sisällön kohtuullisuutta koskevista harkintaedellytyksistä (28, 30, 39, 54, 57 §).

Korvauskynnyksen ylittymistä punnittaisiin arvioimalla, voidaanko maata käyttää rakentamisen estymisestä tai muusta rajoituksesta huolimatta taloudellisesti tavalla, joka ei ole epäsuhteessa maan kulloiseenkin arvoon. (Katso myös MRL 101 §:ää edeltävistä vastaavista säännöksistä Larma ym. 1992, s. 291 ja Uggla ja Tammio 1931, sivu 135–137). Korvauskynnyksen ylittyessä esitys turvaisi omistajalle maan pääoma-arvon mukaisen kohtuullisen tuoton eli kohtuullisen taloudellisen hyödyn.

Korvauskynnys on taloudellinen ja sen arviointiin, samoin kuin korvauksen määrän arviointiin, sovellettaisiin lunastuslakia (alueidenkäyttölain 103 §). Lunastuslain mukaisten perusteiden ja määräämisen katsotaan täyttävän perustuslain 15 §:n 2 momentin vaatimuksen täydestä korvauksesta (PeVL 15/2004 vp, sivu 4/I–II, PeVL 7/2018 vp, sivu 3).

Esityksessä ehdotetun mukaan suoritettava korvaus olisi lunastuslain mukainen täysi korvaus menetyksestä. Vaikka perustuslain 15 §:n 2 momentin mukainen täyden korvauksen vaatimus ei sinänsä ole käytönrajoitusten korvauksissa välttämätön, se on kuitenkin yksi hyvä ratkaisumalli, jolla voi korvata laista seuraavia kustannuksia kiinteistönomistajille (PeVL 26/2020 vp, sivu 3. Elinkeinotoiminnan rajoituksista säädettäessä perustuslaissa turvatun omaisuudensuojan katsotaan antavan turvaa kohtuullisen voiton tavoittelulle (PeVL 46/2016 vp, sivu 4–5, PeVL 74/2018 vp, sivu 3.) Euroopan ihmisoikeustuomioistuin tulkitsee omaisuudensuojaa osin taloudellista suojaa laajempaan oikeutena nauttia omaisuudesta esimerkiksi itse valitsemansa eettisen maankäyttötavan mukaisesti (katso EIT Saksa vs. Günter Herrmann 2002). Perustuslain 15 §:n mukaisella omaisuudensuojasäännöksellä turvataan ennen kaikkea omaisuuden taloudellista arvoa. Laaja-alaisempia yksilön tarpeita suojataan perustuslain muilla perusoikeussäädöksillä. Esimerkiksi itsemääräämisoikeutta, elinkeinovapautta ja asumista ja kodin suojaa koskevia perusoikeuksia voidaan kaavaa laadittaessa edistää ottamalla huomioon kohtuullisuusvaatimus ja yksilöiden tarpeet siinä määrin, kun yleinen etu ei vaadi poikkeamaan kunkin omaa maankäyttöä koskevista laaja-alaisemmista tarpeista.

12.8 Elinkeinovapaus

Suomen perustuslain 18 §:n mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Nyt esitetyillä suunnittelutehtävän vaativuusluokilla siirrettäisiin nykyinen vallitseva käytäntö lain säännökseksi. Näin ollen se ei aiheuttaisi vaaraa, että alalla nykyisin toimivat suunnittelijat ja työnjohtajat menettäisivät kelpoisuutensa tehtäviin, joita ovat aiemmin hoitaneet. Todistuksen saaminen yleisestä rekisteristä yhdenmu-kaistaisi suunnittelutehtävään ja työnjohtotehtävään hakeutuvalta edellytettyä kolutusta ja ko-kemusta, kun pätevyyttä ei enää arvioitaisi rakennusvalvonnassa tapauskohtaisesti. Rakennus-valvontaviranomaisen arvioima kelpoisuus puolestaan arvioitaisiin edelleen tapauskohtaisesti, jotta voitaisiin varmistaa, että henkilö voisi tosiasiallisesti suoriutua tehtäviensä määrästä.

Euroopan unionin jäsenvaltioiden tulee edistää talouspolitiikkaa, jolla tähdätään kasvun ja tuot-tavuuden tehostamiseen ja työpaikkojen luomiseen jäsenvaltioissa, ja näin parannetaan kaikkien eurooppalaisten elinoloja. Työvoiman vapaan liikkuvuuden takaamiseksi EU:n alueella työntekijöitä tulee kohdella yhdenvertaisesti ja syrjimättä kansalaisuuden perusteella EU:n perusoikeuksien mukaisesti.⁹⁶ Euroopan Parlamentin ja Neuvoston Asetus (EU) N:o 492/2011 työntekijöiden vapaasta liikkuvuudesta unionin alueella vahvistaa ammatillisen toiminnan harjoittamista, yhdenvertaista kohtelua ja työntekijöiden perheitä koskevat säännöt. Jokaisella jonkin jäsenvaltion kansalaisella on oikeus hakea töitä toisessa jäsenvaltiossa samojen säännösten mukaisesti kuin tämän jäsenvaltion omilla työntekijöillä. Näin työntekijöihin sovelletaan kohde-maan työehtoja ja palkanmuodostussääntöjä kansallisia työehtosopimusneuvottelu- ja työmarkkinajärjestelmiä täysimittaisesti noudattaen.⁹⁷ Huomioitavaa myös on rakentamisen alan ammattipätevyudet ja -kelpoisuudet tukevat hallituksen yrittäjyysstrategiaa, jonka yhtenä tavoitteena on myös, että Suomi olisi houkuttelevampi ulkomaalaisille työntekijöille ja yrityksille.

Ammattien tehtäviin liittymättömät ammattiin siirtymisen esteet, kuten muodolliset tutkinto-vaatimukset ja sertifiointivaatimukset ammatin harjoittamiseksi voivat muodostaa ammattiin siirtymisen esteitä. Näin ammatillista siirtymistä tukee koulutus – mitä korkeampi koulutus henkilöllä on, sen sujuvampaa on työvoiman siirtymä ammattien välillä⁹⁸. Koulutustason nostaminen rakentamisen alalla yleisesti ylläpitäisi ja lisäisi työntekijöiden työskentelymahdollisuuksia muuttuvissa ammateissa. Voidaan olettaa, että ammatillisen ja alueellisen liikkuvuuden välillä on toisiaan täydentävä positiivinen suhde, ja näin ammatinvaihdot voivat lisätä alueellista liikkuvuutta ja muuttoliike vastaavasti ammatillista liikkuvuutta. Näin rakentamisen alan ammattipätevyyksiin ja -kelpoisuuksiin liittyvät säädösehdotukset jotka voivat lisätä ammatillista (alueellista) liikkuvuutta, voivat lisätä myös alueellista (ammatillista) liikkuvuutta. Huomioitavaa myös on, että työntekijöille työpaikkaliikkuvuus on keino palkan nousuun, itselleen sopivamman työn löytämiseen tai muuten uran edistämiseen.

12.9 Vastuu ympäristöstä

Euroopan unionin perusoikeuskirjan (2000/C 364/01) 37 artiklan mukaan ympäristönsuojelun korkea taso ja ympäristön laadun parantaminen on sisällytettävä unionin poliittikkoihin 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

⁹⁶ Euroopan Unionin Perusoikeusasiakirja (2012/C 326/02).

⁹⁷ Oikeudenmukaisempi työvoiman liikkuvuus EU:ssa (2016/C 264/02).

⁹⁸ Aho ym. 2009

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 elinympäristöönsä 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”.⁹⁹

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 toimeksiantoa ympäristölainsäädännön kehittämiseksi siten, että ihmisten vaikutusmahdollisuuksia omaa elinympäristöönsä 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 kieltämisestä 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.

⁹⁹ Tapio Määttä: Ympäristö eurooppalaisena ihmis- ja perusoikeutena: kohti ekososiaalista oikeusvaltiota. Teoksessa Liisa Nieminen (toim.): Perusoikeudet EU:ssa (2001), s. 314–315.

Suomea sitoo Euroopan unionin jäsenvaltiona Pariisin ilmastopöimimus ja siihen sisältyvä hiili-neutraalisuustavoite. 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 ilmastomuutoksen hillinnästä. Säännökset toteuttavat osaltaan perustuslain ympäristöperusoikeutta ja kohdistuvat alueidenkäytön suunnitteluun ja rakentamiseen.

12.10 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.

Valitusoikeudet lupapäätöksistä säilyisivät pääosin nykyisen lain mukaisina. Purkamislupien osalta valitusoikeus supistuisi vastaamaan tilanteita, joissa rakentamista tarkoittava hanke sisältää myös purkamista.

Asianosaisten menettelyllistä oikeusturvaa edistettäisiin ehdotuksen 185 §:llä viranomaisen oikeudesta saada Verohallinnolta kuolinpesien ja muiden maanomistajien ajantasaiset yhteystiedot kuulemista ja muutoksenhakua koskevien tiedoksiantomenettelyiden tehostamiseksi ja säännöksiin sähköisestä ilmoittamisesta yleistiedoksiantoja tai julkisia kuulutuksia täydentävänä menettelynä.

Esityksessä esitetään useita kunta- ja hallintolakia täydentäviä tai niiden sijaan sovellettavia menettelysäännöksiä. Kun laissa poiketaan hallintolain sääntelystä, on samalla varmistettu, että sääntely täyttää perustuslain 21 §:n oikeusturvavaatimukset. Jos lainvalinnan ohjaamisen vuoksi on ollut tarpeen, on säännöksissä selvennetty informatiivisin viittauksin tai perustelulausumin, onko menettelyssä tarkoitus soveltaa hallintolakia tähän lakiin perustuvien menettelysäännösten lisäksi ja niitä täydentäen vai onko menettelysääntely tietyn menettelykokonaisuuden osalta tarkoitettu tyhjittäväksi.

12.11 Asetuksen antaminen ja lainsäädäntövallan siirtäminen

Perustuslakivaliokunnan lausunto PeVL 38/1998 vp koskee MRL:n säätämiseen johtanutta hallituksen esitystä (HE 101/1998 vp). Valiokunta lausui kaavoista ja rakennusjärjestyksestä muun muassa:

”Eri kaavojen ja rakennusjärjestyksen sääntelyala ei säädöstekstin perusteella muodostu kovin tarkkarajaiseksi, koska sääntely perustuu kauttaaltaan varsin yleisluonteisiin, usein joustavia ilmaisuja sisältäviin säännöksiin. Ehdotusten arvioinnissa on ilmeisen välttämätöntä ottaa huomioon säänneltävän asian erityisluonne ja siihen kytkeytyvä pitkäaikainen sääntelytraditio, jossa lakia alemmanasteisella sääntelyllä eli kaavojen ja rakennusjärjestysten määräyksillä on perinteisesti ollut huomattava asema. Tämä liittyy yhdyskuntasuunnittelun luonteeseen, jossa on välttämätöntä antaa merkitystä paikallisille oloille. Ehdotusten arvioinnissa ei voi sivuuttaa sitä, että kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätös on saatettavissa riippumattoman tuomioistuimen tutkittavaksi ja että sääntelyssä käytettävien joustavien normien sisältö vakiintuu viime kädessä oikeuskäytännössä, erityisesti korkeimman hallinto-oikeuden tulkintakäytännön perusteella. Tällaiset näkökohdat oikeuttavat valiokunnan käsityksen mukaan sen, että kaa-

voja ja rakennusjärjestystä koskevat säännökset laissa jäävät jonkin verran sitä tasoa yleisluontoisemmiksi, jota perusoikeuksia koskevan sääntelyn tarkkuudelta on etenkin perusoikeusuu- distuksen jälkeen vaadittu. Valiokunta pitää valtiosääntöoikeudellisista syistä asianmu- kaisena, että (rakennusjärjestyksessä annettavista määräyksistä annettava) luettelo kirjoitetaan sanamuodoltaan periaatteessa tyhjentäväksi. ... Tällöin luettelo toimii oikeudellisenä arviointi- pohjana sille, voidaanko jostakin asiasta ylipäätään antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä”.

Perustuslakivaliokunnan lausunnossa PeVL 23/2009 vp otettiin kantaa hallituksen esitykseen ympäristönsuojelulain muuttamiseksi (HE 100/2009 vp). Lakiesityksen pääasiallisena sisältönä oli ympäristölupamenettelyn soveltamisalan kaventaminen. Toiminnan poistuminen luvanva- raisuuden piiristä ja siirtyminen kevyemmän rekisteröintimenettelyn piiriin riippui esityksen mukaan siitä, onko annettu valtioneuvoston asetus, jossa on säädetty vähäisiä toimintoja koske- vista ympäristönsuojeluvuorokausista. Tämän kaltaista sääntelytapaa ei valiokunta pitänyt täy- sin asianmukaisena lain ja asetuksen hierarkkisten suhteiden näkökulmasta, vaikka kysymys ei olekaan valtuudesta poiketa asetuksella lain säännöksistä. Asetuksella yksityiskohdissaan sää- dettävän luvanvaraisuuden lakitasoinen perusta muodostui kuitenkin valiokunnan mielestä val- tiosäännön kannalta riittäväksi. Pääsääntö ilmeni selkeästi laista, vaikka poikkeus luvanvarai- suudesta määräytyikin lopullisesti vasta asetuksen perusteella.

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 202 §:n mukaan kunta voi antaa lain täytäntöön panemiseksi tarpeellisia paikallisista olosuhteista johtuvia, kuntaa tai sen osaa koskevia yleisiä määräyksiä (kunnan ympäristönsuojelumääräykset). Määräykset eivät voi koskea muun muassa luvanva- raista tai rekisteröitävää toimintaa. Määräykset voivat sen sijaan koskea muun muassa toimia, rajoituksia ja rakennelmia, joilla ehkäistään päästöjä tai niiden haitallisia vaikutuksia.

Perustuslakivaliokunnan lausunto PeVL 10/2014 vp koskee nykyistä ympäristönsuojelulakia (527/2014). Lausunnossaan valiokunta muistuttaa aiemmasta lausunnostaan PeVL 44/2010 vp, jossa valiokunta otti kantaa ympäristönsuojelulain nojalla annettuun hajajätevesiasetukseen. Hajajätevesisääntelyä koskevassa lausunnossaan valiokunta toteaa muun muassa:

Se (valiokunta) pitää ilmeisenä, että asetuksessa on nykyisin sellaisia yksilön velvollisuuksien kannalta olennaista normiaineistoa, joka perustuslain 80 §:n vuoksi kuuluisi lain tasolle. Mai- nittu säännös edellyttää, että kaikki yksilön oikeusasemaan vaikuttavat keskeiset säännökset tu- lee antaa lailla. Asetuksen antaja voidaan kuitenkin lailla valtuuttaa antamaan tarkempia sään- nöksiä yksilön oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyvistä vähäisistä yksityiskohdista.

Tämän johdosta (vanhaan) ympäristönsuojelulakiin lisättiin eduskuntakäsittelyn aikana uusi 3 a luku, johon asetuksesta nostettiin lain tasolle jätevesien yleisten käsittelyvaatimusten määräy- tymisen perusteet.

Lupavelvoitteen määräytyminen on eittämättä yksilön oikeusasemaan vaikuttava. Perustuslaki- valiokunnan kanta on suhteellisen tiukka, kun sen mukaan asetustasolla voidaan säätää ”yksilön oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyvistä vähäisistä yksityiskohdista”.

Kaavajärjestelmä ja sitä koskevat säännökset säilyisivät nykyisen lain mukaisina. Sama koskee kunnan rakennusjärjestystä, jonka määräykset väistyvät, mikäli yleis- tai asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on toisin säädetty. Lupajärjestelmään tulisi nykyiseen verrattuna helpotusta, kun osa tällä hetkellä yleisesti luvanvaraisuuden piiriin kuuluvista raken- tamishankkeista siirtyisi luvanvaraisuudesta pois. Luvanvaraisuuden määrittelyyn tulisi nykyi- seen lainsäädäntöön verrattuna enemmän tarkkarajaisuutta, mikä parantaisi rakentamishank- keita toteuttavan yksilön oikeusasemaa.

Ehdotuksessa esitetään nykyisen kaltaisia säännöksiä kunnallisista asioiden käsittelymaksuista ja hallinnollisista viranomaistehtävistä perittävistä maksuista.

12.12 Kunnallinen ja muu alueellinen itsehallinto

Perustuslain 121 § säättää kunnallisesta ja muusta alueellisesta itsehallinnosta. Pykälä kuuluu:

”Suomi jakaantuu kuntiin, joiden hallinnon tulee perustua asukkaiden itsehallintoon.

Kuntien hallinnon yleisistä perusteista ja kunnille annettavista tehtävistä säädetään lailla.

Kunnilla on verotusoikeus. Lailla säädetään verovelvollisuuden ja veron määräytymisen perusteista sekä verovelvollisen oikeusturvasta.

Itsehallinnosta kuntia suuremmilla hallintoalueilla säädetään lailla. Saamelaisilla on saamelais-ten kotiseutualueella kieltään ja kulttuuriaan koskeva itsehallinto sen mukaan kuin lailla säädetään”.

Kuntien rooli rakentamista koskevissa asioissa on vahva eikä sitä uudessa laissa ole tarkoitus lähtökohtaisesti heikentää. Perustuslakivaliokunta on todennut perustuslain 121 §:n 1 momentin keskeisenä sisältönä olevan, ettei tavallisella lailla voida puuttua itsehallinnon keskeisiin ominaispiirteisiin tavalla, joka asiallisesti ottaen tekisi itsehallinnon merkityksettömäksi (PeVL 20/2013 vp, s. 6/II, PeVL 26/2017 vp).

Julkinen rakennusvalvonta säilyisi kunnallisena tehtävänä.

On tärkeää säilyttää rakentamisen sijoittumisen harkinta kokonaisuudessaan peruskunnan määräysvallassa. Kunnilla on kuitenkin mahdollisuus kuntalain 8 luvun mahdollistamalla tavalla sopia vapaaehtoisesti kuntien julkisoikeudellisesta yhteistoiminnasta. Kunnat voivat perustaa esimerkiksi yhteisiä virkoja (KuntaL 53 §).

Rakennusjärjestys on osa kunnille kuuluvaa alueidenkäytön ohjauksen keinovalikoimaa ja pakollinen. Nykyinen laki edellyttää, että rakennusjärjestyksen hyväksyy aina kunnanvaltuusto. Kuntalain säännökset huomioon ottaen valtuuston toimivaltaa ei voida rakennusjärjestyksen hyväksymisen osalta delegoida valtuustolta muulle kunnalliselle toimielimelle (KuntaL 14 ja 91 §). Myös jatkossa on syytä näin menetellä ja edellyttää rakennusjärjestyksen hyväksymiseltä valtuuston päätöstä.

Rahoitusperiaatteen mukaisesti kunnille määriteltävät lakisääteiset tehtävät eivät saa heikentää kuntien toimintaedellytyksiä tavalla, joka vaarantaisi niiden mahdollisuuksia päättää itsenäisesti taloudestaan ja siten myös omasta hallinnostaan. Kunnalla on oltava riittävät ja oikeasuhteiset taloudelliset edellytykset selviytyä rakennusvalvonnan järjestämisestä. Kunta voisi päättää rakennusvalvontataksansa sellaiseksi, että rakennusvalvonnan maksuilla voitaisiin kattaa rakennusvalvonnan järjestäminen. Ehdotuksella ei ole nykyiseen verrattuna vaikutuksia kunnalle säädettäviä tehtäviä koskevaan rahoitusperiaatteeseen. Kunta käyttää maantieteellisellä alueellaan kaavoitusvaltaa ja hyväksyy kunnan rakennusjärjestyksen. Alueidenkäytön ohjaus on kunnan keskeinen keino vaikuttaa elinvoimaansa. Usein kunta itse on myös merkittävä maanomistaja. Kunnalla on käytössään erilaisia maapoliittisia keinoja, joihin ei esitetä muutoksia. Niistä mainittakoon kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista koskevat säännökset alueidenkäyttölaisissa, maan luovuttamista ja lunastamista koskevat alueidenkäyttölain säännökset sekä etuostolaki (608/1977).

12.13 Hallintotehtävän antaminen muulle kuin viranomaiselle

Perustuslain 124 §:n mukaan julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle vain lailla tai lain nojalla, jos se on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eikä vaaranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Merkittävää julkisen vallan käyttöä sisältäviä tehtäviä voidaan kuitenkin antaa vain viranomaiselle. Kuntalain 87 §:n 2 momentin mukaan tehtävä, jossa käytetään julkista valtaa, hoidetaan virkasuhteessa.

Julkisella hallintotehtävällä viitataan perustuslaissa laajaan hallinnollisten tehtävien kokonaisuuteen, johon kuuluu esimerkiksi lakien toimeenpanoon sekä yksityisten henkilöiden ja yhteisöjen oikeuksia, velvollisuuksia ja etuja koskevaan päätöksentekoon liittyviä tehtäviä (HE 1/1998 vp sivu 179/I). Perustuslakivaliokunta on pitänyt esimerkiksi meripelastustointia tai operatiivisten jätehuoltotehtävien muodostamaa kokonaisuutta julkisena hallintotehtävänä (PeVL 24/2001 sivu 4/I; PeVL 58/2010 vp sivu 4/II), samoin viranomaisen neuvontapalvelua (PeVL 11/2006 vp sivu 2), lupa- ja rekisteröintitoiminnan avustavia tehtäviä (PeVL 2/2018 vp, sivu 3–4) ja ansiopäivärahan toimeenpanotehtäviä (PeVL 46/2002 vp, sivu 9–10).

Rakentamisen aikainen julkinen valvonta noudattaisi nykyisen lain mukaista sääntelyä. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtäväksi säädettäisiin nykyiseen tapaan valvoa yleisen edun kannalta rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan siitä annettuja säädöksiä tai määräyksiä. Rakennuksen tai sen osan käyttöönotto edellyttäisi viranomaisen hyväksyntää. Nykyisen lain mahdollistamat asiantuntijatarkastus (MRL 150 b §) ja ulkopuolinen tarkastus (MRL 150 c §) on tarkoitus säilyttää. Niissä molemmissa hyödynnetään yksityisen asiantuntijatahon osaamista osana rakennustyön suunnitelmanmukaisuutta. Viranomaisen rooli on kuitenkin vahva niin että asiantuntijatarkastus edellyttää viranomaiselle tehtävää hakemusta ja ulkopuolinen tarkastus perustuu viranomaisen vaatimukseen. Lisäksi tarkoitus on säilyttää erittäin vaativiin rakentamishankkeisiin sovellettava erityismenettely, joka perustuu viranomaisen nimenomaiseen päätökseen. Lain mahdollistamaa rakennuttajavalvontaa on käytetty verrattain harvoin. Rakennuttajavalvonnassa viranomainen antaa hakemuksesta rakentamishankkeeseen ryhtyvälle luvan valvoa rakennustyötä kokonaan tai osittain itse viranomaiselle esitettävän valvontasuunnitelman mukaisesti (MRL 151 §). Myönnetty rakennuttajavalvonta ei kuitenkaan supista rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa, ja viranomainen voi myös rakennuttajavalvonnan perua. Loppukatselmus vaaditaan joka tapauksessa. Rakennuttajavalvonta ei ole mahdollinen asuinrakentamisessa.

12.14 Laki rakennusperinnön suojelemisesta

Esityksen sisältämiä muutosehdotuksia omistajan ja erityisen oikeuden haltijan oikeuteen saada korvausta rakennussuojelun johdosta on arvioitava suhteessa perustuslain 15 §:ssä säädettyyn omaisuuden suojaan ja 20 §:ssä säädettyyn vastuuseen ympäristöstä.

Ympäristövastuun toteutumisen edistämiseen liittyviä omaisuudensuojan rajoituksia tarkasteltaessa perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt erityistä huomiota omaisuudensuojasäännöksen ja ympäristövastuusäännöksen punnintaan perustuvaan keskinäissuhteeseen. Yhtäältä valiokunta on todennut, että perustuslain 20 §:n ympäristöperusoikeussäännös ei 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 edistäviin lainsäädäntöratkaisuihin. Perustuslakivaliokunta on omaisuuden käyttörajoituksia koskevassa hyväksyttävyyss- ja oikeasuhtaisuusarvioinnissaan antanut uudemmassa käytännössään erityistä painoa perustuslain 20 §:ään kiinnittyville perusteille. (Katso PeVL 55/2018 vp ja siinä viitattu lausuntokäytäntö).

Rakennusperintölakia koskevaa hallituksen esitystä 101/2009 vp arvioidessaan perustuslakivaliokunta totesi, että ehdotetussa sääntelyssä kysymys oli omaisuuden käyttörajoituksesta, joka ei tosiasiallisilta vaikutuksiltaan rinnastu pakkolunastukseen. Sitä oli siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin kannalta, jolloin valtiosääntöoikeudellinen arviointi jää perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten varaan. (PeVL 6/2010 vp.) Perustuslakivaliokunta on vakiintuneesti katsonut, ettei perustuslain 15 §:n 1 momentin säännöksestä johdu vaatimusta korvata omistajalle mitä tahansa käyttörajoitusta eikä täyden korvauksen vaatimusta korvauksia myönnettäessä. Kuitenkin omaisuuden käyttörajoituksen korvaaminen on vain yksi kokonaisarviointiin vaikuttava osatekijä, joka otetaan huomioon arvioitaessa, onko käyttöoikeuden rajoitus omaisuuden perustuslainsuojan kannalta sallittua. (Esimerkiksi PeVL 20/2010 vp, PeVL 24/2012 vp, PeVL 10/2014 vp ja PeVL 55/2018 vp.)

Euroopan ihmisoikeussopimuksen (SopS 19/1990) ensimmäisen lisäpöytäkirjan ensimmäinen artikla koskee omaisuudensuojaa. Sopimuksessa ei mainita omaisuudensuojan rajoituksista seuraavaa korvausvelvollisuutta, mutta ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännön perusteella pääsääntönä voidaan pitää täyden korvauksen suorittamista pakkolunastettavasta omaisuudesta. Toisaalta oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että taloudelliseen reformiin pyrkivät tai sosiaalista oikeudenmukaisuutta edistävät toimenpiteet saattavat oikeuttaa täyttä korvausta matalamman korvaustason (katso Urbarska Obec Trencianske Biskupice v. Slovakia (2007), kohta 39). Omaisuuden korvaukseton pois ottaminen voi olla mahdollista vain poikkeuksellisesti (katso Pyhät luostarit v. Kreikka (1994), kohta 71). Ihmisoikeussopimuksen edellyttämä korvaustaso voi siten vaihdella yleisen tarpeen voimakkuusasteen mukaisesti. Lunastuskorvausten tulee olla korkeampia yleisen tarpeen ollessa heikompi ja vastaavasti korvaustaso voi olla matalampi yleisen tarpeen ollessa vahvempi.

Rakennusperintölakia koskeneessa lausunnossaan perustuslakivaliokunta huomautti, ettei perustuslaista toisaalta seurannut estettäkään sen edellyttämää paremmalle korvaussääntelylle etenkin, jos korvausten määrä ei muodostu niin korkeaksi, että perustuslain 20 §:n 1 momentissa tarkoitettua kulttuuriperinnön suojeluvastuuta jouduttaisiin tämän vuoksi olennaisesti rajoittamaan. Valiokunta arvioi myös korvaukselle säädettyä korvauskynnystä. Valiokunnan mukaan valtiosäännöstä ei omaisuuden käyttörajoituksen yhteydessä johtunut estettä asettaa merkityksellisen haitan korvauskynnystä täyden korvauksen määräämiselle. Sääntelyssä käytetty termi "merkityksellinen vahinko tai haitta" jäi kuitenkin perusoikeusrajoitusten täsmällisyys- ja tarkkarajaisuusvaatimuksen valossa melko väljäksi. Valiokunnan mukaan "merkityksellinen" on käsitteenä avoimempi ja moniselitteisempi kuin esimerkiksi lainsäädännössä yleisesti käytetyt joustavat käsitteet "huomattava" tai "merkittävä". (PeVL 6/2010 vp.)

Sääntelyn täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden parantamiseksi ehdotetaan korvausperusteiden muotoilemista liitelakina 10 olevan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain muuttamista koskevan lain 13 §:n 1 momentissa niin, että yhtenä korvausperusteena olisi se, että rakennusta ei suojelupäätöksen vuoksi voitaisi käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla ja toisena korvausperusteena suojelupäätöksen edellyttämät rakennuksen erityispiirteiden hoitoa koskevat toimenpiteet. Korvattavan haitan ja vahingon syy olisi siten kuvattu säännöksissä. Suojelupäätöksen edellyttämistä toimenpiteistä johtuvan haitan ja vahingon korvattavuudelle ehdotetaan kynnystä, jonka mukaan haitan ja vahingon olisi oltava vähäistä suurempi. Siten vähäinen rahallinen ero rakentamislain edellyttämiin tai tavanomaisiin kunnossapitokustannuksiin nähden olisi perustuslain 20 §:n 1 momentissa säädetty vastuu huomioon ottaen omistajan tai muun oikeudenhaltijan siedettävä. Samoin ensin mainitun korvausperusteen sanamuoto "ei voida käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla" käytännössä tarkoittaisi, että vähäisempi käytön rajoittuminen voisi jäädä korvattavuuden ulkopuolelle. Toisaalta lainkohtaa sovellettaessa olisi yksilöllisesti arvioitava kunkin päätöksen vaikutukset omistajan tai muun oikeudenhaltijan ase-

maan. Perustuslakivaliokunta on rakennusperintölakia viimeksi arvioidessaan kiinnittänyt erityistä huomiota vammaisten henkilöiden oikeuksista tehdyn yleissopimuksen toimeenpanoon rakennussuojeluasioissa (PeVL 38/2020 vp). Oikeus korvaukseen voisi liittyä esimerkiksi rakennuksen saavutettavuuteen, mutta koska yleissopimus velvoittaa viranomaisia jo suojelua harkittaessa, tulisi tällaisten käytön esteiden olla harvinaisia ja hyvin rajattuja.

Muun kuin omistajan oikeutta korvaukseen ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että oikeuden on oltava syntynyt ennen suojelua tai vaarantamiskieltoa koskevan päätöksen antamista. Perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan omaisuuden perustuslainsuoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä, joskaan kielto puuttua taannehtivasti sopimussuhteiden koskemattomuuteen ei ole perustuslakivaliokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi. Varallisuus oikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa. Perusteltujen odotusten suojaan on valiokunnan käytännössä katsottu kuuluvan oikeus luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen niin, että tällaisia seikkoja ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa. (Ks. PeVL 42/2006 vp ja siinä viitattu lausuntokäytäntö.) Samoin kuin voimassa olevan lain mukaan, myös ehdotetun sääntelyn mukaan aiemmin tehty vuokrasopimus tai muu vastaava sitoumus ei estäisi rakennuksen asettamista vaarantamiskieltoon tai suojelemista, mutta oikeudenhaltijalla olisi vastaava oikeus korvaukseen kuin omistajalla. Sen sijaan päätöksen antamisen jälkeen osapuolilla on mahdollisuus ottaa se huomioon ennen sopimuksen tekemistä. Lisäksi rakennusperintölaki sisältää mahdollisuuden hakea lupaa poiketa suojelupäätöksestä tai muuttaa sitä, jos tämä olisi tarpeen rakennuksen hallinnan vaihtuessa. Myös siirtymäsäännöksissä on otettu huomioon luotamuksensuoja siten, että ennen korvaussäännösten muutosten voimaantuloa tehtyihin suojelua koskeviin päätöksiin perustuvissa korvausasioissa sovellettaisiin päätöstä tehtäessä voimassa ollutta lakia.

Hallitus pitää kuitenkin suotavana, että perustuslakivaliokunta antaisi asiasta lausunnon.

Edellä olevan perusteella voidaan esitykseen sisältyvät lakiehdotukset käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Rakentamislaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Lain soveltamisala

Tässä laissa säädetään rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä.

Tätä lakia ei sovelleta sähköturvallisuuslaissa (1135/2016) tarkoitettujen sähkötöiden ja käytötöiden tekemistä koskeviin vaatimuksiin ja vastuisiin eikä sähkölaitteiden ja -laitteistojen sähköturvallisuuteen.

Puolustusvoimien valtion kiinteistövarallisuuteen luettaviin tai muutoin valtion käyttöä palveleviin, välittömästi puolustustarkoituksiin liittyviin rakennus- tai rakentamiskohteisiin ei sovelleta tämän lain rakentamista koskevia lupia koskevia säännöksiä. Myöskään rakentamisen viranomaisvalvontaa ja rekisterinpitoa koskevia säännöksiä ei sovelleta puolustustarkoitusta varten tapahtuvaan rakentamiseen.

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kulttuuriperinnöllä* yhteisiä menneisyydestä säilyneitä aineellisia ja aineettomia kulttuurin ilmentymiä;

2) *hiilijalanjäljellä* rakennuksen elinkaaren aikana syntyvien kasvihuonekaasujen kokonaismäärää ilmoitettuna hiilidioksidiekvivalenttien painona;

3) *hiilikädenjäljellä* ilmastonmuutosta hidastavia tekijöitä, joita ei syntyisi ilman hanketta, ilmoitettuna hiilidioksidiekvivalenttien painona;

4) *rakennuskohteella* rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

5) *rakennuksella* erillistä, kiinteää, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

6) *rakennuksen elinkaarella* peräkkäisiä ja toisiinsa liittyviä vaiheita, jotka kattavat rakennustuotteiden raaka-aineiden hankinnan, valmistuksen, kuljetukset, rakentamisen, rakennuksen käytön, rakennustuotteiden vaihdot, purkamisen sekä rakennus- ja purkumateriaalien käsittelyn ja loppusijoituksen;

7) *ulkopuolisella tarkastuksella* riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta siitä, täyttykö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset.

3 §

Ympäristöministeriön tehtävät

Ympäristöministeriö vastaa rakennustoimen yleisestä kehittämisestä ja ohjauksesta.

Ympäristöministeriölle kuuluvat myös rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta ja neuvoston direktiivin 89/106/ETY kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 305/2011, jäljempänä rakennustuoteasetus, jäsenvaltiolle säädetyt toimintavelvoitteet. Ympäristöministeriö huolehtii viranomaisten antamien rakentamista koskevien teknisten vaatimusten yhteensovittamisesta.

4 §

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edistää rakennustoimen järjestämistä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että rakentamisessa otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat.

2 luku

Rakentaminen

5 §

Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan otettava huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:

1) rakennuskohteen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistettävä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;

2) rakennuksen on sovellettava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;

3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustumalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;

4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen;

5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä.

6 §

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Ympäristöministeriön on ylläpidettävä Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, johon kootaan tämän lain nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä ministeriön

ohjeet. Suomen rakentamismääräyskokoelmaan voidaan koota myös muita ympäristöministeriön hallinnon alaan kuuluvia sekä valtion muiden viranomaisten antamia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä.

7 §

Rakennusoikeus

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

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

8 §

Kerros

Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja ullakko rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan määrittämän tason yläpuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle. Olemassa oleva ullakko ei ole kerros, vaikka sinne sijoitettaisiin rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

9 §

Kerrosala

Tontin tai rakennuspaikan kerrosala koostuu sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta.

Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

10 §

Väliaikainen rakennus

Rakennus on väliaikainen, jos se sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysyttäväksi paikallaan enintään 10 vuotta.

Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen voi poiketa tässä laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetyistä. Väliaikaisen rakennuksen sallittavuuden harkintaan vaikuttavat kaavoituksen ja luonnonsuojelun tavoitteet, rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset. Väliaikainen rakennus ei saa johtaa merkittävään rakentamiseen.

11 §

Lähes nollaenergiarakennus

Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen I mukaisesti, sellaisena kuin se on osaksi rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2010/31/EU ja energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2018/844/EU. Tarvittava lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikalla tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.

12 §

Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa tuhmella.

13 §

Lämmitysjärjestelmän arviointi

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on arvioitava vaihtoehtoista lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuus, jos uuden rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi suunnitellaan asennettavaksi rakennuskohtainen fossiiliseen polttoaineeseen perustuva lämmitysjärjestelmä.

14 §

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täyttyminen on osoitettava laskelmalla.

Laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleerakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.

Uusiutuvalla energialla tarkoitetaan uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetun lain (1145/2020) 3 §:n 4 kohdassa tar-

koitettua uusiutuvaa energiaa. Energiamuodon uusiutuvan energian osuus määräytyy laskelma- massa kunkin energiamuodon keskimääräisen valtakunnallisen uusiutuvan energian osuuden perusteella.

Mitä 1 momentissa säädetään ei sovelleta puolustushallinnon käytössä oleviin rakennuksiin.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä eri energiamuotojen uusiutuvan energian osuuden lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa säädetyn uusiutuvan energian vähimmäisosuuden laskentatavasta.

15 §

Kansallinen päästötietokanta

Suomen ympäristökeskuksen on ylläpidettävä kansallista päästötietokantaa, jonka on sisällettävä rakennuksen ja rakennuspaikan vähähiilisuuden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot:

- 1) rakennustuotteiden valmistuksesta;
- 2) rakennustuotteiden kuljetuksesta;
- 3) rakennustuotteiden vaihdosta;
- 4) rakennustuotteiden jätteenkäsittelystä ja kierrätyksestä;
- 5) rakentamisesta ja siinä käytettävistä työkaluista ja polttoaineista;
- 6) rakennuksen käytönaikaisen energian päästöistä ja niiden kehityksestä tulevaisuudessa;
- 7) hiilivarastoista;
- 8) karbonatisoitumisesta;
- 9) kasvillisuudesta.

Suomen ympäristökeskus vastaa tietojen pitämisestä ajan tasalla.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kansallisesta päästötietokannasta, sen ylläpidosta ja kehittämisestä sekä tietojen päivittämisestä.

16 §

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määristä. Selvitystä ei kuitenkaan edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen. Sellaisessa uuden rakennuksen rakentamishankkeessa, johon ei sisälly purkamista, on ilmoitettava arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määristä, toimituspaikoista ja käsittelystä. Myös uuden rakennuksen rakentamishankkeen selvitykseen on lisättävä tiedot syntyneistä rakennusjätteistä. Rakennus- ja purkujätteen erilliskeräysvelvollisuudesta säädetään jätelain (646/2011) 15 §:ssä ja sen nojalla annetuissa säännöksissä.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen sisällöstä, laadinnasta ja tietojen ilmoittamisesta.

3 luku

Kunnan rakennusjärjestys

17 §

Rakennusjärjestys

Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

18 §

Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

19 §

Rakennusjärjestyksen hyväksyminen, kuuleminen ja julkaiseminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan ilmoitusten julkaisemisesta säädetään kuntalain (410/2015) 108 §:ssä. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymistä. Ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi on pyydettävä lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Jos kunta on olennaisesti muuttanut rakennusjärjestystä sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Ehdotusta rakennusjärjestykseksi ei kuitenkaan tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja kunta kuulee erikseen niitä osallisia, joita muutokset koskevat.

20 §

Määräys rakennusjärjestyksen laatimisesta tai muuttamisesta

Jos kunta ei huolehdi tässä laissa säädetyn mukaisesti rakennusjärjestyksen laatimisesta tai pitämisestä ajan tasalla ja on ilmeistä, että se vaikeuttaa rakentamisen ohjaukselle asetettujen tavoitteiden toteuttamista, ympäristöministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa kunnan on hyväksyttävä rakennusjärjestys taikka sen muutos.

Ympäristöministeriön on ennen 1 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista neuvoteltava kunnan kanssa ja pyydettävä kunnalta lausunto asiasta.

Jos kunta ei noudata 1 momentissa tarkoitettua määräystä, määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla.

21 §

Muutoksenhaku rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen, noudattaen mitä muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään kuntalaissa.

22 §

Valitusoikeus rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Sen lisäksi, mitä kuntalain 137 §:ssä säädetään valitusoikeudesta, viranomaisella on oikeus valittaa rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä toimialaansa kuuluvissa asioissa. Maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia, on myös valitusoikeus. Lisäksi rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on valitusoikeus toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

23 §

Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Voimaantulosta on tiedotettava noudattaen, mitä kuntalain 108 §:ssä säädetään.

24 §

Määräys rakennusjärjestyksen täytäntöönpanosta ennen hyväksymispäätöksen lainvoimaistusta

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman.

25 §

Muutoksenhaun yhteydessä rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset

Muutoksenhakuviranomainen voi tehdä rakennusjärjestykseen oikaisunluonteisia korjauksia.

26 §

Rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksen tiedoksianto

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen tiedoksiantoon kunnan jäsenten lisäksi myös asianosaisille ja muille valitukseen oikeutetuille sovelletaan, mitä kuntalain 140 §:ssä säädetään.

27 §

Rakennusjärjestyksen muuttaminen ja kumoaminen

Mitä tässä laissa säädetään rakennusjärjestyksen laatimisesta, sovelletaan myös sitä muutettaessa ja kumottaessa.

28 §

Rakennusjärjestyksen uusiminen

Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

4 luku

Olennaiset tekniset vaatimukset

29 §

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Rakennuksen on täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Myös rakennelman ja käytöturvallisuuden kannalta merkittävän kohteen on täytettävä ne olennaiset tekniset vaatimukset, jotka ovat turvallisuuden kannalta olennaisia, jos niiden vauriosta voi aiheutua vaaraa henkilöturvallisuudelle. Rakentamisen on lisäksi oltava hyvän rakennustavan mukaista.

Rakennuksen on oltava tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen käyttö edellyttää, sovelluttava myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

30 §

Rakennuksen korjaaminen

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä. Rakennuksen on sovelluttava aiottuun käyttöönsä. Korjausten ja muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voi toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen. Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut, on korjaustyössä noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia. Korjaus- ja muutostyössä voidaan noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia, jos tarkoituksena on parantaa rakennuksen toimivuutta.

Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa on noudatettava uuden käyttötarkoituksen mukaisia olennaisia teknisiä vaatimuksia noudattaen, mitä 2 momentissa säädetään.

31 §

Rakenteiden lujuus ja vakaus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan käyttötarkoitus huomioon ottaen siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöiän. Kantavien rakenteiden suunnittelun ja mitoituksen on perustuttava rakenteiden mekaniikan sääntöihin ja yleisesti hyväksytyihin suunnitteluperusteisiin taikka luotettaviin koetuloksiin tai muihin käytävissä oleviin tietoihin. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä rakenteiden lujuuden ja vakauden kannalta soveltuvia rakennustuotteita.

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, ettei siihen rakentamisen ja käytön aikana kohdistuva kuormitus aiheuta sortumista, lujuutta tai vakautta haittaavia muodonmuutoksia eikä vaurioita rakennuksen muita osia taikka rakennukseen asennettuja laitteita tai kiinteitä varusteita. Lisäksi rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, että ulkoisesta syystä rakenteille aiheutuvat vauriot eivät ole suhteettoman suuria ne aiheuttaneisiin tapahtumiin verrattuina.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä rakennuksen:

- 1) rakenteilta vaadittavasta lujuudesta ja vakaudesta;
- 2) kantavien rakenteiden suunnittelusta ja mitoituksesta;
- 3) rakentamisen ja käytön aikaisista sallituista kuormituksista;
- 4) kantavissa rakenteissa käytettävistä rakennustuotteista.

32 §

Paloturvallisuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. Palon syttymisen vaaraa on rajoitettava. Rakennuksen kantavien rakenteiden on oltava sellaiset, että ne palon sattuessa kestävät vähimmäisajan ottaen huomioon rakennuksen sortuminen, poistumisen turvaaminen, pelastustoiminta ja palon hallintaan saaminen. Palon ja savun kehittymistä ja leviämistä rakennuksessa sekä palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin on pystyttävä rajoittamaan. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä paloturvallisuuden kannalta soveltuvia rakennustuotteita ja teknisiä laitteistoja.

Rakennuksen on oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa. Pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon. Lupaviranomainen voi edellyttää laadittavaksi turvallisuusselvityksen poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativasta kohteesta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) palon syttymisen ja leviämisen rajoittamisesta sekä taloteknisten ja lämmitykseen käytettävien laitteistojen paloturvallisuudesta;
- 2) rakenteiden kantavuudesta palotilanteessa ja tähän liittyvistä rakennustuotteiden ominaisuuksista;
- 3) palon ja savun kehittymisen ja leviämisen rajoittamisesta ja tähän liittyvien rakennustuotteiden ja laitteistojen ominaisuuksista;
- 4) poistumisturvallisuudesta ja turvallisuusselvityksestä;
- 5) sammutus- ja pelastustehtävien järjestelystä.

33 §

Terveellisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteiden edellyttämällä tavalla siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn eikä rakennuksen osien tai rakenteiden kosteuden vuoksi.

Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovelluttava tarkoitukseensa ja niiden on ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä rakennukselta edellytettävistä terveellisyyteen liittyvistä fysikaalisista, kemiallisista ja mikrobiologisista olosuhteista, taloteknisistä järjestelmistä ja laitteistoista sekä rakennustuotteista.

34 §

Käyttöturvallisuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta tai sen ulkotiloista ja kulkuväylistä ei saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä rakennukselta edellytettävästä käyttöturvallisuudesta.

35 §

Esteettömyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, ikääntyneiden ja liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden kannalta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen sekä sen piha- ja oleskelualueiden kulkuväylien ja tilojen esteettömyydestä;
- 2) tasoeroista;
- 3) kokoontumistilojen ja majoitustilojen esteettömyydestä.

36 §

Meluntorjunta ja ääniolosuhteet

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluallistutus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa eivätkä työntekeä.

Rakenteiden ääneneristävyyden ja taloteknisten laitteiden äänitason ja asennusten on oltava sellaisia, että rakennuksessa oleskelevien uni ja lepo eivät häiriinny ja rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on ääniolosuhteiden puolesta mahdollista. Rakennuksen ääniolosuhteet on määritettävä äänitason ja kaiuntaisuuden avulla sekä piha- ja oleskelualueilla äänitasojen avulla.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakenteilta ja rakennusosilta edellytettävästä ääneneristäväydestä;
- 2) taloteknisten laitteiden sallitusta äänitasosta;
- 3) rakennuksen ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista;
- 4) piha- ja oleskelualueiden meluntorjunnasta ja ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista.

37 §

Energiatehokkuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täyttyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan 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 maanviljelysrakennukseen, 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.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;
- 2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;
- 3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;
- 4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustarvojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliääseen kulumisen ottamisesta huomioon niissä;
- 5) rakennustuotteista;
- 6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

38 §

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 nollaenergiarakennukseksi, eikä korjattavalle erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei ole mainitun pykälän mukaan parannettava korjaustyön yhteydessä.

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 käyttötarkoituksiluokittain säädettyä raja-arvoa. Tämä ei kuitenkaan koske sellaista uutta rakennusta, jota ei 37 §:n mukaan ole suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi 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 vähähiilisyiden arviointimenetelmästä ja arvioinnissa käytettävistä tiedoista sekä ilmastaselvityksen laatimisesta.

39 §

Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöikänsä pitkäikäiseksi. Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyyyteen sekä rakennuksen ja sen tilojen, rakennusosien sekä teknisten järjestelmien käyttöikänsä, käytettävyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja korjattavuuteen sekä rakennusosien purettavuuteen ja uudelleenkäytettävyyteen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää ko- neluettavassa 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:

- 1) rakennuksen tavoitteellisesta teknisestä käyttöiästä, muunneltavuudesta, huollettavuudesta ja korjattavuudesta sekä rakennusosien purettavuudesta;
- 2) rakennuksen materiaaliselosteen laatimisesta ja sisällöstä ja selosteen säilyttämisestä sekä rakennusmateriaalien ja -tuotteiden luetteloinnista ja luettelon säilyttämisestä.

40 §

Asuin-, majoitus- ja työtilat

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että asumiseen, majoitukseen ja työskentelyyn tarkoitetut tilat suunnitellaan ja rakennetaan turvallisiksi, toimiviksi, viihtyisiksi ja käyttötarkoitukseensa soveltuviksi.

Asuin-, majoitus- tai työtiloja sisältävä rakennus on sijoitettava ja rakennuksen tilat järjestettävä ympäristötekijät ja luonnonolosuhteet huomioon ottaen. Asuin-, majoitus- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Työtilan valaistus voidaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalle välillisellä luonnonvalolla. Työtilan valaistus voidaan työn luonteen niin edellyttäessä järjestää osaksi tai kokonaan keinovalolla. Työtilan suunnittelussa on viimeksi mainitussa tapauksessa kiinnitettävä erityistä huomiota ilmanvaihdon riittävyyteen, uloskäytävien turvallisuuteen ja valaistukseen, tarpeellisten varajärjestelmien tarkoituksenmukaisuuteen sekä työtilan viihtyisyyteen. Asuin-, majoitus- tai työtiloja sisältävän rakennuksen teknisten ratkaisujen on kustannustehokkuus huomioon ottaen mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa, ellei kysymyksessä ole rakennus, jonka sisätiloissa kuuluvuutta on vaimennettava.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tässä pykälässä tarkoitettun uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen suhteesta ympäristöönsä;
- 2) asuin-, majoitus- ja työtilojen koosta, tiloista, varustuksesta ja valaistuksesta;
- 3) asuin-, majoitus- ja työtilojen ovista, kulkuaukoista ja kulkuyhteyksistä;

4) teknisistä ratkaisuista, joilla voidaan luoda edellytykset matkaviestinten kuuluvuuteen sisätiloissa.

41 §

Kokoontumistilat

Kokoontumistilassa saa oleskella samanaikaisesti vain sellainen määrä ihmisiä, että he pääsevät poistumaan turvallisesti.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakentamisluvassa tai paloturvallisuuden vuoksi erikseen tarvittavassa päätöksessä vahvistettava kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä. Tätä koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Kokoontumistilaan on oltava pääsy myös niillä henkilöillä, joiden kyky liikkua tai muutoin toimia on rajoittunut.

Mitä tässä pykälässä säädetään kokoontumistilasta, sovelletaan myös kokoontumisalueiden katsomoihin sekä kokous-, näyttely- ja yleisöteltoihin ja muihin vastaaviin rakennelmiin.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä kokoontumistilojen käyttö- ja poistumisturvallisuudesta.

5 luku

Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset

42 §

Rakentamislupa

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveystaitan poistamiseen, toi-

menpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojelutavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;

2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;

3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

43 §

Rakentamisluvan myöntäminen

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (*sijoittamisen edellytykset*) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (*sijoittamislupa*).

Rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen.

44 §

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella

Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 4) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen;

7) luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä purkamisluvan myöntämisen edellytyksistä säädetään.

45 §

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;

3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain (110/2007) 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvulle;

4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;

5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;

7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;

8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;

9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;

10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

46 §

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;

2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;

3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunta voi kuitenkin myöntää rakentamisluvan:

1) olemassa olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;

2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;

3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;

4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

47 §

Alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa yleiskaava, kunta voi tehdä alueellisen päätöksen 46 §:ssä säädettyjen sijoittamisen edellytysten olemassaolosta useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.

Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueellista päätöstä tehtäessä noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa, mitä 64 ja 185 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

48 §

Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset

Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke täyttää 29–41 §:ssä säädetyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

49 §

Maakuntakaavan rakentamisrajoitus

Alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain (132/1999) mukainen rakentamisrajoitus, ei rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos maakuntakaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varauksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (*ehdollinen rakentamisrajoitus*). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa maakuntakaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty maakuntakaavan toteuttamista varten. Jos maakuntakaavan aluevaraus pääasiallisesti vastaa rakennuslain (370/1958) mukaisen seutukaavan aluevarausta, ei vastaavasti myöskään seutukaavan hyväksymisen jälkeen omistussuhteissa tapahtuneita muutoksia oteta huomioon.

50 §

Yleiskaavan rakentamisrajoitukset

Rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varauksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (*ehdollinen rakentamisrajoitus*). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

51 §

Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena

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

Yleiskaavan käytöstä rakentamisluvan perusteena ranta-alueella säädetään alueidenkäyttölain 72 §:ssä.

52 §

Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena

Rakentamislupa tuulivoimalan rakentamiseen saadaan rakentamislain 46 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

53 §

Maisematyöluja

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa (toimenpiderajoitus):

- 1) asemakaava-alueella;
- 2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;
- 3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella;
- 4) alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupaa ei myöskään tarvita rakentamishanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen.

Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos toimenpide perustuu liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, josta säädetään maa-aineslaissa (555/1981).

54 §

Maisematyöluvan edellytykset

Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, kunnan on myönnettävä maisematyöluja, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Alueella, jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon asemakaavan laatimista tai muuttamista varten tai jolle yleiskaavan laatimista varten on määrätty toimenpiderajoitus, kunta voi myöntää maisematyöluvan, jollei toimenpide tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Jos lupa kaivamiseen tai louhimiseen evätään yleiskaavassa olevan erityisen määräyksen nojalla taikka asemakaava-alueella, jossa kaavaa ei ole päätetty muuttaa, lunastusvelvollisuuteen sovelletaan maa-aineslain 8 §:ää. Jos lupa muuhun toimenpiteeseen kuin kaivamiseen tai louhimiseen mainituilla alueilla evätään eikä kiinteistönomistaja voi sen vuoksi käyttää aluettaan hyväkseen kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavaan toimintaan, on kunta tai, jos alue on varattu muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä, velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen.

55 §

Rakennuksen purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksyty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksyty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa

ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (*purkamisilmoitus*). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

56 §

Purkamisluvan edellytykset

Kunta myöntää luvan rakennuksen purkamiseen. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on:

1) ettei purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) ettei purkaminen vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

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

57 §

Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettua luvasta.

58 §

Alueellinen poikkeaminen

Kunta voi erityisestä syystä päättää, että alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annettusta tai tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annettusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta voidaan poiketa laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella, jos kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Edellä 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset koskevat myös tässä pykälässä tarkoitetun poikkeamisen edellytyksiä. Tässä pykälässä tarkoitetun poikkeamisluvan antamisen edellytyksenä on lisäksi, että siten edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

59 §

Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä

Kunta voi noudattaen, mitä 57 §:ssä poikkeamisesta säädetään, myöntää oikeuden poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja niitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

6 luku

Lupamenettely

60 §

Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma

Rakennuksen tietomallimuotoisella suunnitelmalla tarkoitetaan rakennuksen tietojen kokonaisuutta koneluettavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa sisältäen rakennuksen sijainnin, geometrian ja muodon kolmiulotteisena mallina sekä tiedot rakennuksesta. Rakennuksen suunnitelman (*suunnitelmamalli*) rakennuskohdetiedot sisältävät pääasialliset tiedot rakennuksesta ja rakennusosista ja niiden ominaisuuksista.

Rakennuksen toteutusta vastaavan suunnitelman (*toteumamalli*) rakennuskohdetiedot sisältävät tiedot toteutuneesta rakennuksesta mukaan lukien suunnitelmamallista poikkeavat tiedot sekä pääasialliset tiedot rakennustuotteista ja niiden ominaisuuksista.

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa. Rakennuksen korjaus- ja muutostyön rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa korjaus- ja muutostyötä koskevien tietojen osalta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen suunnitelmat käsittävästä rakennuksen tietomallimuotoisesta suunnitelmasta ja koneluettavista tiedoista.

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) ilmastaselvitys;

6) materiaaliseloste;

7) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;

8) selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen 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.

62 §

Sijoittamislupahakemus

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, on lupahakemukseen liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen.

63 §

Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta

Kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Kunnan on lisäksi varattava kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksesta, jos hakemus koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia (252/2017).

Jos luvan hakija on pyytänyt sijoittamislupaa, kunnan on kuultava naapureita ja varattava heille tilaisuus mielipiteen esittämiseen sijoittamislupahakemuksen yhteydessä. Kunnan on kuultava naapuria uudelleen rakentamislupahakemuksen yhteydessä vain, jos rakentamisluvassa esitetty suunnitteluratkaisu poikkeaa sijoittamislupahakemuksessa esitetystä tavalla, joka vaikuttaa naapurien mahdollisuuteen käyttää omia rakennuspaikkojaan tai jos rakennuksen muodosta, massoittelusta, julkisivuista tai rakennuksen käytöstä naapureille aiheutuvista vaikutuksista on esitetty sellaista tietoa, jota ei ole ollut käytettävissä sijoittamislupahakemuksesta kuultaessa.

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. Kunnan ei ole tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt luotettavan selvityksen naapurien kuulemisesta.

Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Jos rakennuspaikka sijaitsee korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, naapurilla tarkoitetaan lisäksi sellaista samassa korttelissa sijaitsevan ylä- tai alapuolisen taikka rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi vaikuttaa olennaisesti.

Luvan hakijan on tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

64 §

Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta

Kunnan on ennen poikkeamislupaa, maisematyölupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevaa rakentamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa.

Jos luvan hakija on pyytänyt sijoittamislupaa, kunnan on kuultava naapureita uudelleen rakentamislupahakemuksen yhteydessä vain, jos rakentamisluvassa esitetty suunnitteluratkaisu poikkeaa sijoittamislupahakemusvaiheessa esitetystä tavalla, joka vaikuttaa naapureiden mahdollisuuteen käyttää omia rakennuspaikkojaan tai jos rakennuksen muodosta, massoittelusta, julkisivuista tai rakennuksen käytöstä naapureille aiheutuvista vaikutuksista on esitetty sellaista tietoa, jota ei ole ollut käytettävissä sijoittamislupahakemuksesta kuultaessa.

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. Kunnan ei ole tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta.

Luvan hakijan on tiedotettava rakentamislupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

65 §

Kuuleminen purkamisluvasta

Kunnan on ennen purkamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita.

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa luotettavan selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. Kunnan ei ole tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

66 §

Lausunto purkamis- ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta

Kunnan on pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto purkamis- ja maisematyölupahakemuksesta sekä sellaisesta rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksesta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, jos lupaa haetaan alueelle, joka kuuluu:

- 1) valtioneuvoston hyväksymään luonnonsuojeluohjelmaan;

2) luonnonsuojelulain (1096/1996) nojalla suojellun luontotyyppin alueeseen taikka erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikkaan, jolla on voimassa mainitun lain 29 §:n 1 momentissa tai 47 §:n 2 momentissa tarkoitettu kieltö;

3) luonnonsuojelulain mukaiseen maisema-alueeseen; tai

4) maakuntakaavassa osoitettuun virkistys- tai suojelualueeseen.

Lausuntoa ei ole tarpeen pyytää, jos rakentaminen tai purkaminen perustuu poikkeamislupaan, josta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut lausunnon. Lausuntoa ei 1 momentin 4 kohdan perusteella ole myöskään tarpeen pyytää, jos alueella on asemakaava tai yleiskaava taikka aiemman rakentamista koskevan lainsäädännön mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Kunnan on pyydettävä museoviranomaisen lausunto, jos lupaa haetaan kohteeseen tai alueelle:

1) jota koskee rakennussuojelu kaavan tai lain nojalla;

2) joka kuuluu maailmanperintöluetteloon kulttuuriperintökohteena tai voi vaikuttaa sellaisen kohteen yleismaailmallisesti erityisten arvojen säilymiseen;

3) jota koskee muinaismuistolain (295/1963) 1 §:n mukainen rauhoitus; tai

4) joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen.

Lausuntoa ei 3 momentin 4 kohdan perusteella tarvitse pyytää, jos alueella on asemakaava tai sellainen yleiskaava, jota voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena, ja kaavassa on otettu huomioon maisema-alueeseen, rakennettuun kulttuuriympäristöön tai arkeologiseen kohteeseen liittyvät arvot.

Kunnan on pyydettävä naapurikunnan lausunto, jos lupa vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan alueidenkäyttöön eikä alueella ole asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voidaan käyttää rakentamisluvan perusteena.

Lausunto on annettava kuukauden kuluessa lausuntopyynnön saapumisesta.

67 §

Lausunto poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta

Kunnan on pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto poikkeamislupahakemuksesta sekä rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksesta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, jos lupahakemus todennäköisesti koskee:

1) ympäristön- tai luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;

2) kulttuuriperinnön suojelun tai virkistystarpeiden kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta; tai

3) valtion liikenneverkkoa.

Kunnan on pyydettävä museoviranomaisen lausunto, jos 1 momentissa tarkoitettua lupaa haetaan kohteeseen tai alueelle:

1) jota koskee rakennussuojelu kaavan tai lain nojalla;

2) joka kuuluu maailmanperintöluetteloon kulttuuriperintökohteena tai voi vaikuttaa sellaisen kohteen yleismaailmallisesti erityisten arvojen säilymiseen;

3) jota koskee muinaismuistolain 1 §:n mukainen rauhoitus; tai

4) joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen.

Kunnan on pyydettävä muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto, jos lupahakemus koskee merkittävästi niiden toimialaa.

Lausunto on annettava kuukauden kuluessa lausuntopyynnön saapumisesta.

68 §

Rakentamislupahakemuksen käsittely

Rakentamislupaa myönnettäessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy pääpiirustukset ja niitä vastaavan rakennuskohteen suunnitelmamallin tai koneluettavat tiedot rakentamisessa noudatettaviksi.

Rakentamisluvan yhteydessä vahvistetaan selvitykset siltä osin kuin niiden perusteella on arvioitu sijoittamisen edellytykset. Asianomaista toteutusvaihetta koskevat piirustukset ja niitä vastaava suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot on toimitettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttäväksi ennen kyseistä vaihetta koskevan työn aloittamista.

Jos rakentamisen tarkoitamaan toimintaan tarvitaan ympäristönsuojelulain (527/2014) mukainen ympäristölupa tai ilmoituspäätös, rakentamisluvan ratkaisemista voidaan lykätä, kunnes ympäristölupa on ratkaistu, jos se rakennuksen käyttömahdollisuudet tai aiotun toiminnan ympäristövaikutukset huomioon ottaen on perusteltua.

69 §

Erityissuunnitelman toimittaminen

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että rakennuskohtetta 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.

70 §

Kuulutusmenettely

Lupaviranomaisen on annettava lupapäätös tiedoksi julkisella kuulutuksella. Julkisesta kuulutuksesta säädetään hallintolain (434/2003) 62 a §:ssä. Sen lisäksi, mitä mainitussa pykälässä säädetään kuulutuksen sisällöstä, lupapäätöstä koskevassa kuulutuksessa on mainittava myös päätöstä koskeva valitusaika.

Päätös on toimitettava luvan hakijalle ja luvan myöntämisestä on viipymättä ilmoitettava viranomaisille ja niille, jotka asian käsittelyn yhteydessä ovat sitä pyytäneet. Jos samassa pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös toimittaa asiakirjan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Vastaanottajan on ilmoitettava tiedoksisaannista muille allekirjoittajille.

71 §

Rakennuksen toteumamalli

Päävastuullisen toteuttajan on toimitettava suunnittelijoille tieto rakennustöiden edistymisestä ja rakennustöiden aikana tehdyistä muutoksista, jotta suunnittelijat voivat päivittää rakennuksen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat rakennustyön etenemisen mukaisesti toteumamalliksi vastaamaan toteutettua rakennusta. Erityissuunnittelijan on toimitettava pääsuunnittelijalle ja rakennussuunnittelijalle

toteutuneet, päivitetty erityissuunnitelmat. Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että rakennuksen toteumamalli tai koneluettavat tiedot pidetään ajan tasalla rakennuksessa tehtävien muutosten yhteydessä.

72 §

Rakennuksen viranomaiskatselmusten tietojen julkaiseminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä

Kunnan on julkaistava tiedot aloitusilmoituksesta tai aloituskokouksesta, pohjakatselmuksesta, sijaintikatselmuksesta, osittaisesta loppukatselmuksesta ja loppukatselmuksesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa siten, että ne ovat muiden viranomaisten saatavilla rajapintoja käyttäen.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen aloitusilmoituksesta, aloituskokouksesta, pohjakatselmuksesta, sijaintikatselmuksesta, osittaisesta loppukatselmuksesta ja loppukatselmuksesta toimitettavien tietojen sisällöstä ja tietojen koneluettavasta muodosta.

73 §

Rakentamisen lupiin liittyvien tietojen julkaiseminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä

Kunnan on julkaistava rakennuksen tai muu rakennuskohteen rakentamislupapäätös liitteineen, maisematyölupapäätös, purkamislupapäätös, poikkeamislupapäätös, rakennuksen suunnitelmamalli, rakennuksen toteumamalli ja tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa siten, että ne ovat muiden viranomaisten saatavilla rajapintoja käyttäen.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksesta edellytettävistä tiedoista sekä lupapäätösten ja rakennusta koskevien suunnitelmamallien ja toteutumamallien ja tietojen yhteentoimivista ja koneluettavista tiedoista ja niiden toimittamisesta.

74 §

Euroopan unionin yhteistä etua koskevat energiahankkeet

Jos Euroopan laajuisten energiainfrastruktuurien suuntaviivoista ja päätöksen N:o 1364/2006/EY kumoamisesta sekä asetusten (EY) N:o 713/2009, (EY) N:o 714/2009 ja (EY) N:o 715/2009 muuttamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 347/2013 tarkoitettu yhteistä etua koskeva energiahanke edellyttää rakentamislupaa tai 57 §:n mukaista poikkeamislupaa, asian käsittelyyn sovelletaan tämän lain lisäksi mainittua asetusta sekä Euroopan unionin yhteistä etua koskevien energiahankkeiden lupamenettelystä annettua lakia (684/2014).

75 §

Ympäristövaikutusten arviointi

Jos rakentamisesta taikka muusta tämän lain mukaan luvanvaraisesta tai viranomaishyväksyntää edellyttävästä toimenpiteestä on tehtävä ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain mukainen ympäristövaikutusten arviointi, on hakemuksen vireille tulosta sen lisäksi

mitä 63 §:ssä säädetään, tiedotettava yleisessä tietoverkossa. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen hakemuksesta. Asiassa jäte-tyistä huomautuksista ja lausunnoista on laadittava yhteenveto, jonka on oltava yleisesti saatavilla päätöksen antamisajankohtana.

Velvollisuudesta ottaa ympäristövaikutusten arviointi huomioon lupamenettelyssä säädetään ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 4 luvussa.

Lupaviranomaisen velvollisuudesta toimittaa lupahakemus ja -päättös sekä niiden olennaisia osia koskevat käännökset ympäristöministeriölle toiseen valtioon lähettämiseksi niissä hankkeissa, joilla on valtioiden rajat ylittäviä ympäristövaikutuksia, säädetään ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 29 a §:ssä.

Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä tiedottamisesta ja menettelystä huomautusten jättämiseksi.

76 §

Lupamääräykset

Kunta voi antaa lupapäätöksessä rakennuskohdetta, rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista koskevia määräyksiä.

77 §

Luvan voimassaolo

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta, lupa on rauennut. Purkamisluvan voimassaoloaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jona alueella on rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Kunta voi 1 momentin estämättä myöntää maisematyöluvan puiden kaatamiseksi suunnitelmallista metsänkäsittelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi.

78 §

Aloittamisoikeus

Lupaviranomainen voi perustellusta syystä antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakentamis- tai maisematyölupaa taikka 131–134 §:ssä tarkoitettu laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman edellyttäen, ettei päätöksen täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttämäksi (*aloittamisoikeus*). Oikeudesta päätetään edellä tarkoitetun päätöksen yhteydessä. Muutoksenhakutuomioistuin voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon. Hallinto-oikeuden päätöksestä tässä momentissa tarkoitettussa asiassa saa valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain pääasian ratkaisusta tehtävän valituksen yhteydessä.

Luvan hakijan on asetettava hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske valtiota, kuntaa, kuntayhtymää eikä seurakuntaa.

Aloittamisoikeus voidaan samoin edellytyksin myöntää myös valitusajan kuluessa tai 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä erikseen tehdystä hakemuksesta. Päätös on tehtävä ilman tarpeetonta viivytyksiä. Päätöksen antamiseen sovelletaan, mitä 70 §:ssä säädetään. Aloitusoi-
keudesta on välittömästi ilmoitettava hallinto-oikeudelle sekä muutosta hakeneille. Se, joka on valittanut pääasiassa tehdystä päätöksestä, saa hallinto-oikeudessa vaatia tässä momentissa tar-
koitettua ratkaisua kumottavaksi tai muutettavaksi ilman, että hänen olisi siitä erikseen valitet-
tava. Muutoksenhausta on muutoin voimassa, mitä 1 momentissa säädetään.

79 §

Lupa- ja valvontamaksu

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvonta-
tehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai
osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus-
tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että
luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voi-
daan periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

Eräänntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään.
Edellä 1 momentin nojalla määrätty luvan tarkastus- ja valvontamaksut ovat suoraan ulosotto-
kelpoisia. Niiden perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa
(706/2007).

80 §

Rakentamiseen liittyvä tilastointi

Haettaessa lupaa rakentamiseen tai rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka rakennuk-
sen purkamiseen hakijan on liitettävä hakemukseen tiedot, jotka kunnan on väestötietojärjestel-
mästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetun lain (661/2009) nojalla il-
moitettava väestötietojärjestelmään.

81 §

Eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain soveltaminen

Jos rakentamislupaa, rakennuksen purkamislupaa tai maisematyölupaa koskevan hakemuksen
käsittelyyn sovelletaan eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annet-
tua lakia (764/2019), noudatetaan sen sijaan, mitä tämän lain 70 §:ssä säädetään, mainitun lain
14 ja 15 §:ää.

7 luku

Kelpoisuusvaatimukset

82 §

Suunnittelutehtävän vaativuusluokat

Rakentamisen suunnittelutehtävät kuuluvat vaativuusluokkiin, jotka ovat erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen ja vähäinen. Samassa rakentamishankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia suunnittelutehtäviä.

Vaativuusluokka määräytyy suunnittelutehtävän arkkitehtonisten, toiminnallisten ja teknisten vaatimusten, rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennuksen terveellisyyteen ja energiatehokkuuteen liittyvien sekä rakennusfysikaalisten ominaisuuksien, rakennuksen koon, rakennussuojelun sekä kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusmenetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden ja ympäristöstä ja rakennuspaikasta sekä rakennusmateriaalien elinkaaresta ja hiilijalanjäljestä aiheutuvien vaatimusten perusteella. Suunnittelutehtävän vaativuusluokka voi olla poikkeuksellisen vaativa, jos jokin edellä tarkoitetuista vaatimuksista tai ominaisuuksista on poikkeuksellinen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä.

83 §

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Suunnittelijoiden on oltava luonnollisia henkilöitä. Pääosan suunnittelussa vaadittavasta kokemuksesta on oltava kyseisen suunnittelualan suunnittelutehtävistä. Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla on oltava kokemusta korjausten tai muutostöiden suunnittelutehtävistä. Pääsuunnittelijalla on tehtävässä muutoin edellytettävän suunnittelualan koulutuksen ja kokemuksen lisäksi oltava asiantuntemus ja ammattitaito johtaa suunnitelmien yhteensovittamista.

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena on:

1) poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ylempi korkeakoulututkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä;

2) erittäin vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava sekä vähintään kahden vuoden kokemus vastuullisena vaativassa suunnittelutehtävässä toimimisesta;

3) vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään neljän vuoden kokemus tavanomaisista suunnittelutehtävistä ja vähintään kahden vuoden kokemus avustamisesta vaativissa suunnittelutehtävissä;

4) tavanomaisessa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman teknikon tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen;

5) vähäisessä suunnittelutehtävässä rakennuskohteen ja suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen.

Pääosan 2 ja 3 momentissa edellytetystä kokemuksesta on oltava kyseisen suunnittelualan 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.

84 §

Suunnittelijoiden ja päivävuorokauden toteuttajan ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen yhteydessä kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle, kenet ryhtyvä on valinnut pääsuunnittelijaksi ja rakennussuunnittelijaksi. Samassa yhteydessä on ilmoitettava myös hankkeen arvioimisen kannalta olennaiset erityissuunnittelijat. Muut erityissuunnittelijat on ilmoitettava ennen erityissuunnitelman toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Ilmoitukseen on sisällytettävä suunnittelijan suostumus tehtävään. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä on nimennyt päävastuullisen toteuttajan, on rakentamishankkeeseen ryhtyvän ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle päävastuulliseksi toteuttajaksi nimetty henkilö tai taho. Ilmoitukseen on sisällytettävä päävastuullisen toteuttajan suostumus tehtävään.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle myös suunnittelijan tai päävastuullisen toteuttajan vaihtumisesta kesken rakentamishankkeen. Ilmoittamiseen sovelletaan, mitä 1 momentissa säädetään ilmoituksen sisällöstä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 ja 2 momentissa tarkoitettun ilmoituksen sisällöstä.

85 §

Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen

Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla suunnittelijalla on todistuksella osoitettu 82 ja 83 §:n mukainen pätevyys kyseiseen tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan tai poikkeuksellisen vaativaan tehtävään. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä arvioida, riittävätkö ilmoitetun suunnittelijan tosiasialliset ajankäyttölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen tai onko henkilö aikaisemmassa suunnittelutehtävässä edeltäneiden kahden vuoden aikana osoittanut kyvyttömyytensä samanlaiseen tehtävään. Vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi ottaa huomioon hankkeen erityispiirteet arvioidessaan suunnittelijan kelpoisuutta tehtävään.

86 §

Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Rakennustyön työnjohtotehtävät jaetaan vaativuusluokkiin rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennussuojelun, rakennuksen koon, rakennusfysikaalisten ja terveydellisten ominaisuuksien, kuormitusten ja palokuormien, suunnittelumenetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden, ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuvien vaatimusten sekä rakentamisolosuhteiden ja työnsuorituksessa käytettävien menetelmien sekä toteutuksen hiilineutraalisuuden perusteella.

Vaativuusluokat ovat erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen sekä vähäinen. Työnjohtotehtävän vaativuusluokka voi olla poikkeuksellisen vaativa, jos jokin 1 momentissa tarkoitetuista vaatimuksista tai ominaisuuksista on poikkeuksellinen. Samassa rakentamishankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia työnjohtotehtäviä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä työnjohtotehtävän vaativuusluokan määrittämisestä.

87 §

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksena on:

1) poikkeuksellisen vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto tai aiempi sitä vastaava tutkinto sekä lisäksi vähintään neljän vuoden kokemus ja perehtyneisyyttä kyseisen alan vaativista työnjohtotehtävistä;

2) erittäin vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi tekniikon tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään kahden vuoden kokemus vastuullisena vaativassa työnjohtotehtävässä toimimisesta;

3) vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi tekniikon tai sitä vastaava tutkinto taikka lisäksi erityisalan työnjohtajaa koskien muutoin osoitetut vastaavat tiedot; lisäksi hänellä on oltava rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen vähintään neljän vuoden kokemus, josta vähintään kaksi vuotta on valmistumisen jälkeistä;

4) tavanomaisessa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi tekniikon tai sitä vastaava tutkinto taikka muuten osoitetut vastaavat tiedot;

5) vähäisessä työnjohtotehtävässä voi toimia henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan on osoitettava pätevyytensä tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan ja poikkeuksellisen vaativaan työnjohtotehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.

88 §

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ennen rakennustyön aloittamista ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle vastaava työnjohtaja ja ennen kyseisen erityisalan rakennustöiden alkamista, kuka erityisalan työnjohtaja on. Ilmoitukseen on liitettävä kirjallinen suostumus, jossa vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työnjohtajan vaihtumisesta kesken rakentamishankkeen.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 ja 2 momentissa tarkoitettujen ilmoituksen ja suostumuksen sisällöstä.

89 §

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden toteaminen

Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla on todistuksella osoitettu 86 ja 87 §:ssä tarkoitettu pätevyys kyseiseen tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan tai poikkeuksellisen vaativaan tehtävään. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä arvioida, riittävätkö ilmoitetun vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tosiasialliset ajankäytölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen tai onko henkilö aikaisemmassa työnjohtotehtävässä edeltävien kahden vuoden aikana osoittanut kyvyttömyytensä samanlaiseen tehtävään. Vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi ottaa

huomioon työnjohtotehtävän erityispiirteet arvioidessaan vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuutta tehtävään.

90 §

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkavat, kun ilmoitus työnjohtajana toimimisesta on jätetty rakennusvalvontaviranomaiselle, ja päättyvät loppukatselmukseen. Vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja vapautuu tehtävästä ennen loppukatselmusta ilmoittamalla kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle tehtävän päättymisestä tai, jos rakennusvalvontaviranomaiselle ilmoitetaan toinen henkilö työnjohtajan tilalle.

Jos rakennusvalvontaviranomainen toteaa, ettei sille ilmoitettu vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja ole kelpoinen toimimaan tehtävässään, on rakentamishankkeeseen ryhtyvän asetettava häneen sijaansa kelpoinen ja edellytykset täyttävä työnjohtaja.

8 luku

Vastuu

91 §

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakentamishankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito.

92 §

Pääsuunnittelija

Rakentamislupaa edellyttävässä rakentamishankkeessa on oltava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan on huolehdittava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät. Pääsuunnittelija voi avustaa rakentamishankkeeseen ryhtyvää rakennus- ja erityissuunnittelijoiden valinnassa. Pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääsuunnittelijan tehtävistä.

93 §

Rakennussuunnittelija

Rakentamishankkeessa on oltava yksi tai useampi rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava siitä, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja

että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennussuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat toteutamalliksi vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta päävastuullisen toteuttajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi rakennussuunnittelijan on laadittava 139 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje rakennussuunnitelman sisällön osalta.

94 §

Erityissuunnittelija

Erityissuunnittelijan on huolehdittava siitä, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että erityissuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Erityissuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat erityissuunnitelmat toteutamalliksi vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta päävastuullisen toteuttajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi hänen on laadittava 139 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje oman erityisalansa osalta.

Jos erityissuunnitelman laatimiseen on osallistunut useampi kuin yksi erityissuunnittelija, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on nimettävä yksi heistä tämän erityisalan kokonaisuudesta vastaavaksi erityissuunnittelijaksi. Vastaavan erityissuunnittelijan on huolehdittava, että erillistehävinä laaditut suunnitelman osat muodostavat keskenään toimivan kokonaisuuden.

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.

96 §

Vastaava työnjohtaja

Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on myös huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä.

97 §

Erityisalojen työnjohtajat

Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on vastaavan työnjohtajan lisäksi oltava kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos laitteistojen rakentamisen vaativuus sitä edellyttää. Jos rakentamislupaa edellyttävä rakennustyö tai osa siitä on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä on oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia.

Erityisalan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajien työnjohtotehtävistä.

98 §

Myötävaikutusvelvollisuus

Rakentamishankkeen osapuolten on tehtävä yhteistyötä rakentamisen laadun parantamiseksi ja luotava edellytykset rakentamishankkeen laadukkaalle toteuttamiselle.

9 luku

Rakennusvalvonnan järjestäminen

99 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

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

100 §

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista, tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla ja tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Kunnan muiden viranomaisten osallistumisesta rakentamisen viranomaisvalvontaan sekä rakennussuunnitelmien kaupunkikuvallisen ja teknisen tarkastuksen järjestämisestä voidaan määrätä hallintosäännöllä.

101 §

Rakentamishankkeen vaativuus

Rakentamishankkeen vaativuus määräytyy seuraavien tekijöiden perusteella:

- 1) hankkeen laajuus, hankkeen koko ja käyttötarkoitus, rakennuspaikan olosuhteet sekä rakennushistorialliset näkökohdat;
- 2) valmiin hankkeen käytöstä, kulumisesta ja mahdollisista rakennusvirheistä aiheutuvien seurausten haitallisuus turvallisuudelle ja terveellisyydelle;
- 3) aiemmat kokemukset hankkeessa käytettävien suunnittelu- ja toteutusratkaisujen toimivuudesta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakentamishankkeen vaativuudesta.

102 §

Viranomaisvalvonnan laajuus

Valvontatehtävän laajuutta harkittaessa on otettava huomioon 101 §:ssä tarkoitettu rakentamishankkeen vaativuus. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa. Viranomaisen on puuttava tältä osin havaitsemiinsa laiminlyönteihin.

Rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa rakentamisen laadusta. Viranomaisen on kuitenkin huolehdittava, että hankkeessa käytetään ulkopuolista tarkastusta ja erityismenettelyä silloin, kun hankkeen tai tehtävän vaativuus sitä edellyttävät.

103 §

Rakennustarkastaja

Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa on oltava rakennusalan tutkinnon suorittanut rakennustarkastaja, jonka on ylläpidettävä osaamistaan rakennusvalvontatehtävien hoitoon vaikuttavista säännöksistä ja määräyksistä sekä rakentamisen teknisistä ratkaisuista. Kahdella tai useammalla kunnalla voi olla yhteinen rakennustarkastaja. Kunta voi myös antaa rakennusvalvontatehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi.

Rakennustarkastajalla on oltava tehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto. Lisäksi hänellä on oltava kokemusta rakennussuunnitteluun ja rakennustyön suoritukseen liittyvistä tehtävistä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennustarkastajan kelpoisuusvaatimuksista ja kelpoisuuden ylläpidosta.

104 §

Rakennustarkastajan asema

Rakennustarkastaja on tähän lakiin perustuvissa tehtävissään kunnan rakennusvalvontaviranomaisen alainen ja hoitaa tehtävänsä itsenäisesti tämän lain ja viranomaistoimintaa yleisesti koskevissa säännöksissä edellytetyllä tavalla.

Rakennustarkastajan ja rakennusvalvontatehtäviä suorittavan muun viranhaltijan sekä markkinavalvontaviranomaisen on tämän lain toimeenpanoon liittyviä tehtäviä suorittaessaan pyydettäessä todistettava henkilöllisyytensä ja virka-asemansa.

Rakennustyön suoritus

105 §

Rakennustyö ja sen valvonta

Rakennustyön suorituksen on täytettävä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.

106 §

Naapurin alueen käyttäminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta antaa naapuria kuultuaan luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä. Hakijan on toimenpiteen jälkeen kunnostettava naapurin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

107 §

Rakennuksen paikan merkitseminen

Kunta voi määrätä rakentamisluvassa, että ennen rakentamisen aloittamista kunnan asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä maastoon hyväksytyjen piirustusten mukaisesti.

108 §

Rakennustyön aloittaminen

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tehtävä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle aloittamisilmoitus rakentamislupaa edellyttävästä rakennustyöstä ennen työn aloittamista. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous.

Rakennustyö on aloitettu, kun rakennuksen perustuksen valutyöt tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentaminen on alkanut. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö on aloitettu, kun rakenteiden tai rakennusosien purkaminen tai rakentaminen on alkanut. Jos suunnittelun kannalta on välttämätöntä purkaa rakenteita, on purkutyö mahdollinen ennen korjaus- ja muutostyön alkua.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaavasta työnjohtajasta ja hankkeen niin edellyttäessä erityisalan työnjohtajasta on jätetty ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomaisen on keskeytettävä rakennustyö kunnes hankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut uuden työnjohtajan, jos ilmoitettu työnjohtaja ei täytä edellä määriteltyjä ehtoja tai edellytyksiä tai tämä eroaa tehtävästä.

109 §

Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet

Sallittuja toimenpiteitä ennen rakennustyön aloittamista ovat kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen ja muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään. Päävastuullisen toteuttajan on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tällaisesta rakentamista valmistelevästä toimenpiteestä ennen sen aloittamista.

Rakennuksen perustuksen paalutustyö saadaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle paalutustyöstä ennen sen aloittamista. Ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja.

110 §

Aloituskokous

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakentamisluvassa rakennustyön aloituskokouksen pitämisestä. Aloituskokouksen tarvetta harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus ja sen toteuttajien asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät. Aloituskokous voidaan järjestää myös maisematyöluvaa edellyttävissä hankkeissa.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennusvalvontaviranomaisen edustaja, rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan päävastuullista toteuttajaa koskevat velvoitteet, suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä.

111 §

Laadunvarmistusselvitys

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamisluvassa tai aloituskokouksen perusteella edellyttää rakentamishankkeeseen ryhtyvältä erillistä laadunvarmistusselvitystä toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi. Laadunvarmistusselvitys on edellytettävä, jos rakentamishanke tai osa siitä on poikkeuksellisen tai erittäin vaativa tai jos aloituskokouksessa sovittujen menettelyjen perusteella ei voida perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos. Jos vain osa rakentamishankkeesta on poikkeuksellisen tai erittäin vaativa, on laadunvarmistusselvitystä edellytettävä vain tältä osin.

Laadunvarmistusselvitykseen on merkittävät olennaiset tiedot niistä toimista, joilla varmistetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisen lopputuloksen saavuttaminen. Laadunvarmistusselvityksessä osoitettuja menettelyjä on noudatettava rakennustyössä. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on liitettävä laadunvarmistusselvitys 118 §:n mukaiseen rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä laadunvarmistusselvityksen sisällöstä.

112 §

Viranomaiskatselmukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä rakennustyön valvontaa varten pohjakatselmuksen, sijaintikatselmuksen, rakennekatselmuksen sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen toimittamisesta.

Katselmuksen toimittavan viranhaltijan on selvittävä, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehdyt. Päävastuullisen toteuttajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä. Jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Muuten noudatetaan hallintolain (434/2003) 38 §:ää.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä katselmusten toimittamisesta.

113 §

Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana

Rakennusvalvontaviranomainen voi katselmusten lisäksi määrätä tehtäväksi myös muita tarkastuksia lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tarkastuksista rakentamista koskevassa luvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana.

Jos tarkastus antaa aihetta huomautuksiin, viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Tarkastus voidaan tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Muuten noudatetaan hallintolain 38 §:ää.

114 §

Asiantuntijatarkastus

Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta sallia, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai hänen palveluksessaan oleva asiantuntija tarkastaa rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden.

Asiantuntijatarkastuksen tekijällä on oltava tarkastuksen tekemiseen tarvittava koulutus ja kokemus, ja hänen on annettava suostumuksensa tarkastustehtävään kirjallisesti. Tarkastus on merkittävä rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä asiantuntijatarkastus täydentää rakennustyönai-kaista viranomaisvalvontaa.

115 §

Ulkopuolinen tarkastus

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemusta käsitellessään tai rakennustyön aikana vaatia rakentamishankkeeseen ryhtyvältä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunnon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset.

Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lausunnon, jos rakentamisessa käytetään sellaisia rakennuksen turvallisuuteen, terveellisuuteen tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnittelu- ja toteutusmenetelmiä tai tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Ulkopuolinen tarkastus on vaadittava, jos:

- 1) rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta;
- 2) korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita ja rakenteita, joita ei ole suunnitelmissa huomioitu.

Vaatimuksesta on annettava rakentamishankkeeseen ryhtyvälle kirjallinen päätös, josta ilmenevät vaatimuksen perustelut ja sisältö. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista.

116 §

Erityismenettely

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa rakentamishankkeessa tehdään 111 §:ssä tarkoitettu laadunvarmistus selvitys, 114 §:ssä tarkoitettu asiantuntijatarkastus tai 115 §:ssä tarkoitettu ulkopuolinen tarkastus.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua erityismenettelyä on edellytettävä, jos kohteeseen liittyy erityinen riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisuuden tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään. Jos erityinen riski liittyy vain osaan kohteesta, saa erityismenettelyä edellyttää vain tältä osin.

Erityismenettelyä voidaan vaatia uuden rakennuksen rakentamisessa sekä rakennuksen korjaus- tai muutostyössä. Rakennusvalvontaviranomaisen on erityismenettelyä koskevassa päätöksessä yksilöitävä kohteet, joista rakentamishankkeeseen ryhtyvän on esitettävä selvitystä päätöksessä edellytetyssä laajuudessa. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi erityismenettelyä koskevassa päätöksessä määrätä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän ja rakennuksen omistajan on seurattava 29–41 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten toteutumista erityismenettelyn kohteena olevien rakenteiden tai rakennuksen ominaisuuksien osalta rakennuksen käytön aikana. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä erityismenettelystä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana. Rakennusvalvontaviranomaisen on perusteltava vaatimuksensa käyttäen erityismenettelyä.

117 §

Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana

Rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan olennaista muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettyä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta rakentamislupa.

Rakennustyön aikana erityissuunnitelmiin tehdyt merkittävät muutokset on toimitettava erityissuunnittelijan allekirjoittamina rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kyseessä olevien työvaiheiden aloittamista.

118 §

Rakennustyön tarkastusasiakirja

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa.

Rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa sovittujen rakennusvaiheiden vastuuhenkilöiden sekä työvaiheita tarkastaneiden on varmennettava tekemänsä tarkastukset rakennustyön tarkastusasiakirjaan. Tarkastusasiakirjaan on merkittävä myös perusteltu huomautus, jos rakennustyössä poiketaan rakentamista koskevista säännöksistä. Tarkastusasiakirjaan tehdyistä virheellisistä merkinnöistä on rakennusvalvontaviranomaisen ilmoitettava rakentamishankkeeseen ryhtyvälle, paitsi jos virheellä ei viranomaisen näkemyksen mukaan ole merkitystä rakennuksen turvallisuuden tai terveellisuuden kannalta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tarkastusasiakirjan sisällöstä ja siihen tehtävistä merkinnöistä.

119 §

Rakennuttajavalvonta

Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta antaa rakentamishankkeeseen ryhtyvälle luvan valvoa muun kuin asuinrakennuksen rakennustyötä kokonaan tai osittain itse rakentamishankkeeseen ryhtyvän esittämän valvontasuunnitelman mukaisesti. Valvontasuunnitelmassa on esitettävä tiedot rakentamishankkeesta ja rakennuttajavalvonnan toteuttamisesta. Lupa voidaan antaa, jos esitetyn valvontasuunnitelman ja rakentamishankkeeseen ryhtyvän ja muiden rakentamishankkeessa mukana olevien koulutuksen ja kokemuksen perusteella voidaan olettaa, että rakentaminen toteutetaan rakentamisluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti ilman viranomaisvalvontaa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi peruuttaa rakennuttajavalvontaa koskevan luvan, jos hyväksymisen jälkeen ilmenee, että rakennuttajavalvonnalle 1 momentissa säädetty edellytykset eivät täyty. Rakennuttajavalvonta ei rajoita tämän lain mukaista rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaa. Loppukatselmus on rakennuttajavalvonnasta huolimatta toimitettava 122 §:n mukaisesti.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä valvontasuunnitelman sisällöstä ja toteuttamisesta.

120 §

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvollisuudet rakennuttajavalvonnassa

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa valvontasuunnitelman noudattamisesta valvoessaan rakentamistyötä.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle, jos:

- 1) rakennuttajavalvonnan hyväksymisen edellytyksissä tapahtuu muutos, joka vaatii rakennusvalvontaviranomaisen mahdollista uutta harkintaa;
- 2) valvontasuunnitelmaa täydennetään;
- 3) rakennustyössä käytetään rakennustuotteita, joiden kelpoisuudesta ei ole riittävää varmuutta;

4) rakennustyössä käytetään uusia työmenetelmiä, joista ei ole aikaisempaa yleistä kokemusta;

5) rakentamisessa havaitaan virhe, jonka korjaustoimenpiteiden arviointi saattaa edellyttää ulkopuolista asiantuntemusta.

121 §

Rakennustuotteen ominaisuudet

Rakennuksen osaksi tarkoitetun rakennustuotteen on oltava turvallinen ja terveellinen sekä ominaisuuksiltaan sellainen, että rakennuskohde asianmukaisesti suunniteltuna ja rakennettuna täyttää tässä laissa säädetyt olennaiset tekniset vaatimukset tavanomaisella tavalla kunnossapidettynä taloudellisesti perustellun käyttöiän ajan.

Rakennustuotteen valmistajan on jätelain (646/2011) 9 §:ssä tarkoitetulla tavalla huolehdittava rakennustuotteen suunnittelusta ja valmistuksesta ominaisuuksiltaan kestäväksi ja korjattavaksi sekä sellaiseksi, että rakennuskohteesta purettuna sitä voidaan käyttää uudelleen rakentamisessa tai materiaalina hyödynnettävissä olevilta osiltaan.

122 §

Loppukatselmus

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

1) rakennustyö on saatettu loppuun rakentamisluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;

2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukselle ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;

3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;

4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 106 §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenvedo on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;

5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle;

6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman;

7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteutamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa;

8) toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä.

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 112 §:ssä säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.

123 §

Osittainen loppukatselmus

Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 122 §:n 2 momentin 2–8 kohdassa säädetyt edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava osittaisesta loppukatselmuksesta pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 112 §:n 2 momentissa säädetään viranomaiskatselmuksesta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmusta myönnetyn luvan voimassaoloaikana myös silloin, kun rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksistä osittaisessa loppukatselmuksessa.

124 §

Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen

Rakennusvalvontaviranomaisen on todettava asuinrakennuksen käyttöön hyväksymiseksi tarvittavan loppukatselmuksen yhteydessä, onko sille toimitettu todistus asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta.

Jos todistusta ei ole toimitettu, rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava siitä Kilpailu- ja kuluttajavirastolle viipymättä loppukatselmuksen toimittamisen jälkeen.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, sovelletaan myös silloin, kun asuinrakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön osittaisessa loppukatselmuksessa.

11 luku

Rakentamiseen liittyvät järjestelyt

125 §

Leikkipaikat ja oleskelualueet

Asuinrakennuksen yhteydessä on oltava liikenteelle varatusta alueesta turvallisesti erotettua ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten, ellei vastaava tila tai alue sisälly kiinteistöjen yhteiseen järjestelyyn tai sijaitse lähiympäristössä.

Leikkipaikkojen ja oleskelualueiden järjestämisvelvollisuudesta voidaan poiketa vähäisen lisärakentamisen osalta, jos se kiinteistön koon, maaston tai muun vastaavan syyn vuoksi on perusteltua sekä rakennuksen korjaus- ja muutostyön osalta, jos se ei aiheuta muutostarvetta leikkipaikkoihin ja oleskelualueisiin.

126 §

Ajoneuvoaikkojen järjestäminen

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakentamisluvassa määrättyjen ajoneuvoaikkojen järjestämisestä rakentamisen yhteydessä.

Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta voidaan periä autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan.

Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa on kuitenkin otettava huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve.

127 §

Jätehuolto

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava kiinteistön jätehuollon edellyttämien tilojen ja rakennelmien järjestämisestä rakentamisen yhteydessä. Jätehuolto ei saa aiheuttaa haittaa terveydelle, turvallisuudelle eikä ympäristölle.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä jätehuollon edellyttämistä tiloista ja rakennelmista.

128 §

Rakennusrasitteet

Asianosaiset voivat kirjallisesti sopia tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten toista kiinteistöä rasittavasta pysyvästä oikeudesta rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai siihen verrattavaan toimenpiteeseen (*rakennusrasite*). Kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten rakennusrasitteen perustaminen on mahdollista siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön.

Rakennusrasitteita ovat perustusrasite, rakennerasite, laiterasite, käyttörasite, huoltorasite, yhteirasite, seinärasite, sietorasite ja kolmiulotteisen kiinteistön rasite. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustaa rakennusrasitteen, jos asianosaiset sopivat asiasta ja rasite edistää rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasiteoikeuden haltija ei voi käyttää kiinteistöä suunnitellulla tavalla ilman rasitetta eikä rasitteesta aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Rakennusrasite voidaan erityisestä syystä perustaa määräaikaisena.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen päättää rakennusrasitteen perustamisen lisäksi rakennusrasitteen muuttamisesta ja poistamisesta.

Kiinteistörekisterinpitäjän on merkittävä rakennusrasitteen perustaminen ja poistaminen kiinteistörekisteriin.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rasitetyypeistä ja rasitteen rekisteröinnistä.

129 §

Asemakaavassa edellytetty rakennusrasite

Rakennusvalvontaviranomainen voi perustaa asemakaavassa edellytetyn rakennusrasitteen ilman asianosaisten suostumusta:

- 1) väestönsuojan, autopaikoituksen tai jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen;
- 2) kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten, jollei asemakaavan tai tonttijaon toteuttaminen muutoin ole järjestettävissä;
- 3) kiinteistöjen rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi;
- 4) kolmiulotteista kiinteistöä varten noudattaen kuitenkin 128 §:n 2 momentissa säädettyä.

Asemakaavassa edellytetty rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi perustaa asemakaavassa edellytetyn rasitteen myös kuntaa tai sen hallinnassa olevaa laitosta varten.

130 §

Rasitejärjestely

Rakennusvalvontaviranomainen voi poistaa rakennusrasitteen tai muuttaa rakennusrasitetta, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta rakentamista, kiinteistön käyttöä tai hoitoa eikä asemakaavan toteuttamista.

Rakennusvalvontaviranomainen voi muuttaa tai poistaa rakennusrasitteen ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta, jos:

- 1) olosuhteet rasitteen perustamisen jälkeen ovat muuttuneet ja rasite on sen vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään;
- 2) rasitteesta johtuva haitta on tullut rasitetulle kiinteistölle kohtuuttomaksi eikä rasitteen muuttamisesta tai poistamisesta aiheudu rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa;
- 3) rasite haittaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Jos asianosaiset eivät sovi rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta tai poistamisesta aiheutuvan vahingon tai haitan korvaamisesta, asia ratkaistaan lunastustoimituksessa noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään lunastuskorvauksen määräämisestä.

131 §

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

Kiinteistön omistaja ja haltija ovat velvollisia sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei sijoittaminen aiheuta huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle. Sopimus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkaistaan noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään lunastuskorvauksen määräämisestä.

Telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Telekaapeleiden sijoittamisesta tiealueelle säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 42 a §:ssä.

132 §

Veden johtaminen ja ojittaminen

Vesijohdon ja johtoon liittyvien vähäisten laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen maa-alueella sovelletaan, mitä 131 §:ssä säädetään, jos sijoittamisesta ei päätetä vesilain (587/2011) mukaisessa vedenottoa koskevassa lupapäätöksessä.

Asemakaava-alueella tapahtuvaan ojittamiseen tai toisen alueelle ojittamista varten sijoitettavaan suojapenkereeseen tai pumppuasemaan sovelletaan, mitä 131 §:ssä säädetään. Asian ratkaisee kunnan määräämä viranomainen.

Edellä 2 momentissa tarkoitettu asia ratkaistaan kuitenkin siten kuin vesilain 5 luvussa säädetään, jos:

- 1) kyse on ranta-asemakaava-alueesta;
- 2) ojitus palvelee asemakaavassa osoitettujen maa- ja metsätalousalueiden maankuivatusta;
- 3) ojitus sijoittuu suurimmalta osin asemakaava-alueen ulkopuolelle;
- 4) ojituksesta aiheutuu haittaa tai veden johtamisen tarvetta kolmannen omistamalle kiinteistölle;
- 5) ojitus edellyttää aluehallintoviraston lupaa tai ojitustoimituksen päätöstä.

133 §

Yhdyskuntateknisten laitteiden muuttaminen ja poistaminen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä 131 §:ssä tarkoitetun johdon tai laitteen siirrettäväksi toiseen paikkaan noudattaen, mitä kiinteistönmuodostamislain (554/1995)160 §:ssä säädetään kiinteistötoimituksessa perustetun rasiitteen siirtämisestä.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi myös olosuhteiden muuttuessa päättää johdon tai laitteen poistamisesta noudattaen, mitä kiinteistönmuodostamislain 161 §:n 1 momentissa säädetään, ottaen kuitenkin mainitun lain 156 ja 157 §:n sijasta huomioon tämän lain 131 §:n säännökset.

Yleisellä alueella sijaitsevan johdon, laitteen tai rakennelman siirtämisestä säädetään alueidenkäyttölain 89 §:ssä.

134 §

Vähäisten laitteiden sijoittaminen

Mitä 131 ja 133 §:ssä säädetään, koskee myös kiinteistön ja rakennuksen omistajan ja haltijan velvollisuutta sallia kiinteistölle, alueelle tai rakennukseen kiinnitettäväksi tai sijoitettavaksi valaistus-, liikenne- tai telejohtojen kiinnikkeitä, liikennemerkkejä, liikenteen ohjauslaitteita ja opasteita sekä vähäisiä katurakenteen osia.

135 §

Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Jos asemakaavan toteuttaminen edellyttää usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevan päätöksen on sisällettävä järjestelysuunnitelma, jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa määräyksen yhteisjärjestelystä, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan soveltaen kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain säännöksiä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä.

136 §

Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely

Jos kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi on tarpeen tehdä usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi kaikkien kiinteistönomistajien sopimuksesta tai yhden kiinteistönomistajan aloitteesta muita kiinteistönomistajia ja -haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä. Yhteisjärjestelyssä noudatetaan, mitä 135 §:n 2–4 momentissa säädetään.

137 §

Yhteisjärjestelyn muuttaminen ja poistaminen

Yhteisjärjestelyn muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen noudattaen, mitä 130 §:ssä säädetään rasitteen muuttamisesta ja poistamisesta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä yhteisjärjestelyn muuttamisen ja poistamisen rekisteröinnistä.

138 §

Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen

Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Jos kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös kadun, liikennealueen ja muun yleisen alueen omistajaa.

12 luku

Rakennuksen käyttö ja kunnossapito

139 §

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että uudelle rakennukselle laaditaan konekielisesti luettavissa oleva rakennuksen tietomalleihin tai koneluettaviin tietoihin perustuva käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohje on laadittava korjauksen kohteena olevasta toimenpidealueesta myös rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun toimenpide edellyttää rakentamislupaa.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen on sisällettävä tiedot rakennuksen ja rakennuspaikan käyttötarkoituksen mukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten ottaen huomioon rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen on sisällettävä:

- 1) kiinteistön ja rakennuksen perus- ja laajuustiedot;
- 2) rakennuksen toteutumatieto;
- 3) rakennuksen historiatieto;
- 4) rakennuksen ylläpidon seurantatieto;
- 5) kunnossapitotarveselvityksen ja kunnossapitosuunnitelman edellyttämät tiedot.

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.

Velvollisuuden laatia käyttö- ja huolto-ohje eräille laajarunkoisille rakennuksille sekä ohjeen erityisiin sisältövaatimuksiin sovelletaan laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista annettua lakia (300/2015).

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen sisällöstä ja tietojen koneluettavasta muodosta.

140 §

Rakennuksen kunnossapito

Rakennuksen omistajan on:

1) pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyiden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai ruumenna ympäristöä;

2) pidettävä rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset;

3) seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessa lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa.

141 §

Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti

Jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

13 luku

Rakennetun ympäristön hoito

142 §

Ympäristöhoito

Rakennuksen haltijan on pidettävä rakennuksen ympäristö rakentamisluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Rakennuksen haltija ei saa käyttää tonttia tai rakennuspaikkaa niin, että sen rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat. Kiinteistön omistajan on huolehdittava, että rakentamisluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet säilytetään ajokelpoisina.

Valtion ja kunnan on osaltaan huolehdittava, että jalankulun ja pyöräilyn väylät säilytetään liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Kunnan määräämä viranomainen osaltaan valvoo, että liikenneväylät, kadut, torit ja katuaukiot sekä puistot ja oleskeluun tarkoitetut ulkotilat täyttävät hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset.

143 §

Ulkovarastointi

Rakennuksen omistajan ja haltijan on osaltaan järjestettävä ulkona tapahtuva varastointi niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa eikä häiritse ympäröivää asutusta.

Asemakaava-aluetta ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.

144 §

Keskeneräinen rakennustyö

Jollei rakentamishankkeeseen ryhtyvä ole saanut aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä valmiiksi kymmenen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on velvoitettava rakentamishankkeeseen ryhtyvä määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisyden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

145 §

Hylätty rakennus

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyttä tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

14 luku

Pakkokeinot ja seuraamukset

146 §

Rakennustyön keskeyttäminen

Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomais-
hyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla ja rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan
muulla viranhaltijalla on oikeus keskeyttää työ.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviran-
omaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voi-
massa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin
määrää.

147 §

Uhkasakko ja teettämisuhka

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vas-
taisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontavi-
ranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määräajassa
oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että te-
kemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakosta ja teettämisuhasta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

148 §

Tarkastusoikeus

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tämän lain mukaisen valvontatehtävän
hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia sään-
nöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä
myös rakennukseen tai huonetiloihin. Valvontaviranomainen saa tehdä 1 momentissa tarkoite-
tun toimenpiteen pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävissä tiloissa vain, jos se on välttämä-
töntä hengen, terveyden, omaisuuden tai ympäristön suojelemiseksi tai valvontaviranomaisella
on perusteltu syy epäillä 140–141 §:ssä tai 142–145 §:ssä tarkoitettua laiminlyöntiä. Tarkastuk-
sen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai
huonetilan omistajalle ja haltijalle.

Tarkastukseen sovelletaan hallintolain 39 §:ää.

149 §

Avustajan käyttäminen

Edellä 148 §:ssä tarkoitettua tehtävää suorittaessaan viranomainen, virkamies tai viranhaltija
saa käyttää apunaan muutakin kuin virkamiehen tai viranhaltijan asemassa olevaa henkilöä.
Avustavalla henkilöllä on oltava tehtävän luonteeseen nähden riittävä pätevyys.

Avustava henkilö saa mennä pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävään tilaan vain viran-
omaisen, viranhaltijan tai virkamiehen kanssa.

Avustavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hä-
nen suorittaessaan tässä laissa tarkoitettuja tehtäviä. Vahingonkorvausvastuusta säädetään va-
hingonkorvauslaissa (412/1974).

150 §

Virka-apu

Poliisi on velvollinen antamaan virka-apua tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi, jos virka-apua pyytävää viranomaista estetään suorittamasta virkatehtäviään. Sama velvollisuus on tulli- ja rajavartiolaitosviranomaisilla toimialoillaan.

151 §

Viittaus rikoslakiin

Rangaistus ympäristön turmelemisesta, törkeästä ympäristön turmelemisesta, ympäristörikkomuksesta ja tuottamuksellisesta ympäristön turmelemisesta säädetään rikoslain (39/1889) 48 luvun 1–4 §:ssä ja rakennussuojelurikoksesta 48 luvun 6 §:ssä.

152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta

1) aloittaa lupaa edellyttävän rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen ilman 42, 53 tai 55 §:ssä tarkoitettua lupaa;

2) jättää toimittamatta 69 §:n tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten mukaisen erityissuunnitelman;

3) jättää noudattamatta 76 §:ssä tarkoitettua lupamääräystä;

4) toteuttaa vastaavaa työnjohtajaa tai erityisalan työnjohtajaa edellyttävän rakentamishankkeen ilman, että hankkeella on 96 §:ssä tarkoitettu vastaava työnjohtaja tai 97 §:ssä tarkoitettu erityisalan työnjohtaja;

5) ryhtyy 108 §:ssä tarkoitettuun rakennustyöhön ennen aloittamisilmoituksen tekemistä tai muihin kuin 109 §:ssä tarkoitettuihin ennen rakentamistyön aloittamista sallittuihin toimiin;

6) laiminlyö 122 §:ssä säädetyn velvollisuuden järjestää loppukatselmus;

7) laiminlyö 139 §:ssä tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tai määräyksissä säädetyn velvollisuuden laatia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje;

8) laiminlyö 140 §:ssä säädetyn velvollisuuden pitää rakennus kunnossa;

9) laiminlyö 142 §:ssä säädetyn velvollisuuden hoitaa ympäristöä;

10) järjestää ulkovarastoinnin häiritsevällä tai häiriötä aiheuttavalla tavalla vastoin 143 §:ssä säädettyä;

11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikoksena, *rakennusrikkomuksesta* sakkoon.

153 §

Ilmoitus syytteen nostamiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus 151 ja 152 §:ssä tarkoitetusta teosta tai laiminlyönnistä poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syyteen nostamista.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rikosasiassa asianomistaja, jos yleistä etua on loukattu.

15 luku

Rakennustuotteiden markkinavalvonta

154 §

Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on tässä laissa tarkoitettu rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen, ja toimii rakennustuoteasetuksen sekä eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annetun lain (954/2012) soveltamisalaan kuuluvien rakennustuotteiden mukaisena markkinavalvontaviranomaisena. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto huolehtii myös muiden rakennuskohteeseen pysyviksi osiksi liitettävien rakennustuotteiden markkinavalvonnasta, jos tuote voi vaikuttaa 29–41 §:ssä tarkoitettujen olennaisten teknisten vaatimusten täyttymiseen tai se aiheuttaa vaaran ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle.

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toiminnasta markkinavalvontaviranomaisena tilanteissa, joissa on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuote on vaaraksi terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle taikka se ei ole CE-merkinnän, tyyppihyväksynnän, varmennustodistuksen, valmistuksen laadunvalvonnan, muun vapaaehtoisen sertifikaatin tai vastavuoroiseen tunnustamiseen liittyvän sertifikaatin mukainen, säädetään markkinavalvonnasta ja tuotteiden vaatimustenmukaisuudesta sekä direktiivin 2004/42/EY ja asetusten (EY) N:o 765/2008 ja (EU) N:o 305/2011 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/1020 11 artiklassa, 25 artiklan 5 kohdassa, 26 artiklan 3 ja 4 kohdassa sekä 27 ja 28 artiklassa. Markkinavalvontaviranomaisen toimenpiteistä tilanteissa, joissa CE-merkitty rakennustuote ei täytä ilmoitettuja suoritustasoja tai aiheuttaa riskin, säädetään rakennustuoteasetuksen 56–59 artiklassa.

155 §

Oikeus saada tietoja

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus saada valvontaa varten välttämättömät tiedot rakennustuotteen valmistajalta tai tämän valtuuttamalta edustajalta, maahantuojalta, jakelupalvelun tarjoajalta tai jakelijalta. Näihin tietoihin voivat kuulua myös 154 §:ssä mainitun asetuksen 14 artiklan 4 kohdan a ja b alakohdassa tarkoitettut tiedot. Markkinavalvontaviranomaisella on oikeus saada rakennustuotteen valmistajalta tai tämän valtuuttamalta edustajalta, maahantuojalta, jakelupalvelun tarjoajalta tai jakelijalta myös sellaiset valvontaa varten välttämättömät tiedot, joita tarvitaan verkkorajapintojen omistajien varmentamiseen.

Tiedonsaantioikeus koskee myös sellaisia rakennustuotteiden markkinavalvonnan kannalta välttämättömiä tietoja, jotka yksityistä liike- tai ammattitoimintaa, yksityisen taloudellista asemaa tai terveydentilaa koskevinä taikka muutoin ovat viranomaisen hallussa ollessaan salassa pidettäviä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) nojalla.

156 §

Oikeus tehdä tarkastuksia

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus valvontaa ja sen suorittamiseksi tarvittavia tarkastuksia varten päästä kaikkiin rakennustuotteiden valmistukseen, kauppaan, varastointiin tai maahantuontiin käytettäviin tiloihin tai joissa säilytetään rakennustuotteiden markkinavalvonnan kannalta merkityksellisiä tietoja. Pysyväisluonteiseen asumiseen käytettäviin tiloihin tarkastuksia ei kuitenkaan saa ulottaa. Tarkastuksissa noudatetaan, mitä hallintolain 39 §:ssä säädetään.

157 §

Oikeus ottaa rakennustuotteita ja asiakirjoja tutkittavaksi

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus saada rakennustuote, sen valmistukseen liittyvät ja muut asiakirjat, sekä valvonnan edellyttämä muu aineisto tuotteen arvioimiseksi. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus hankkia rakennustuotteita valehenkilöllisyyttä käyttäen, jos se on rakennustuotteiden vaatimustenmukaisuuden valvonnan kannalta välttämätöntä. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston on ilmoitettava valehenkilöllisyyden käytöstä rakennustuotteen valmistajalle tai tämän valtuuttamalle edustajalle, maahantuojalle, jakelupalvelun tarjoajalle tai jakelijalle ja luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2016/679 (yleinen tietosuoja-asetus) 4 artiklan 7 kohdassa tarkoitettulle rekisterinpitäjälle niin pian, kuin se on valehenkilöllisyyden käytön tarkoitusta vaarantamatta mahdollista.

Mitä tässä pykälässä säädetään rakennustuotteista, sovelletaan myös rakennustuotteista otettaviin näytteisiin ja rakennustuotteiden osiin.

158 §

Oikeus luovuttaa ja saada tietoja toisilta viranomaisilta ja käyttää toisen ottamia näytteitä

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä luovuttaa valvonnan kannalta välttämättömiä tietoja toisille valvontaviranomaisille ja saada niitä muilta valvontaviranomaisilta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä käyttää toisen hankkimia näytteitä tai tuotteita valvonnan edellyttämiin tutkimuksiin.

159 §

Oikeus saada tietoja ilmoitetulta laitokselta tai toimielimeltä

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus saada salassapitosäännösten estämättä valvonnan edellyttämät tiedot ilmoitetulta laitokselta tai toimielimeltä, joka on valtuutettu suorittamaan kolmannen osapuolen testauksia ja valmistuksen laadunvalvontaa.

160 §

Oikeus luovuttaa salassa pidettäviä tietoja

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi salassapitosäännösten estämättä luovuttaa valvonnassa saamiaan tietoja yksityisen ja yhteisön taloudellisesta asemasta, liikesalaisuudesta sekä yksityisen henkilökohtaisista oloista:

1) syyttäjälle syyteharkintaa varten ja poliisille ja muille esitutkintaviranomaisille rikoksen ehkäisemiseksi tai selvittämiseksi;

2) pelastusviranomaiselle ja työsuojelu-, ympäristönsuojelu-, kuluttajansuoja- ja poliisiviranomaiselle ja muulle markkinavalvontaviranomaiselle, joka valvoo tuotelainsäädännön noudattamista, jos tiedon luovuttaminen on välttämätöntä viranomaisen tehtävien suorittamisen kannalta tai se suorittaa laissa sille säädettyä valvontaa;

3) toimivaltaiselle ulkomaan viranomaiselle ja kansainväliselle toimielimelle Euroopan unionin lainsäädäntöön tai Suomea sitovaan kansainväliseen sopimukseen perustuvan velvoitteen toteuttamiseksi.

161 §

Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus käyttää apunaan ulkopuolisia asiantuntijoita tuotteen suoritustasojen tai sertifikaatissa ilmoitettujen ominaisuuksien tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa.

Ulkopuoliset asiantuntijat voivat Turvallisuus- ja kemikaaliviraston apuna osallistua tämän lain mukaisiin tarkastuksiin.

Ulkopuolisella asiantuntijalla on oltava tehtävien edellyttämä asiantuntemus ja pätevyys.

Ulkopuoliseen asiantuntijaan sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä silloin, kun hän hoitaa tässä pykälässä tarkoitettuja tehtäviä. Vahingonkorvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslaissa (412/1974).

162 §

Poliisin, tullin ja rajavartiolaitoksen virka-apu markkinavalvonnassa

Poliisi, Tulli ja rajavartiolaitos ovat velvollisia antamaan virka-apua Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvonnassa ja täytäntöönpanossa.

Poliisin antamasta virka-avusta säädetään poliisilaissa (872/2011). Tullin antamasta virka-avusta säädetään tullilaissa (304/2016). Rajavartiolaitoksen antamasta virka-avusta säädetään rajavartiolaitoslaissa (578/2005). Poliisin, Tullin ja Rajavartiolaitoksen yhteistoiminnasta säädetään myös poliisin, Tullin ja Rajavartiolaitoksen yhteistoiminnasta annetussa laissa (687/2009).

163 §

Toimenpidemääräys

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi määräämällään tavalla ja asettamassaan kohtuullisessa määrääjässä määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahan-tuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan ryhtymään korjaaviin toimenpiteisiin rakennustuotteen tai rakennustuotetta koskevien asiakirjojen tai tuotetta koskevien tietojen saattamiseksi olennaisten teknisten vaatimusten tai CE-merkinnän mukaiseksi, jos:

1) rakennustuote tai rakennustuotetta koskevat asiakirjat tai tiedot eivät ole vaatimusten mukaiset tai niitä ei pyynnöstä toimiteta Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle; tai

2) rakennustuote saattaa tavanomaisissa ja kohtuudella ennakoitavissa olevissa käyttöolosuhteissa aiheuttaa riskin ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, omaisuudelle tai muulle yleiselle edulle.

164 §

Kielto

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi kieltää rakennustuotteen valmistajaa tai tämän valtuuttamaa edustajaa, maahantuojaa, jakelupalvelun tarjoajaa tai jakelijaa valmistamasta, saattamasta markkinoille, asettamasta saataville markkinoilla tai muuten luovuttamasta tuotetta, jos:

1) rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuoja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija ei 163 §:ssä tarkoitetusta määräyksestä huolimatta ryhdy korjaaviin toimenpiteisiin tai määräys ei riitä turvaamaan rakennustuotteen terveellisyyttä ja turvallisuutta;

2) rakennustuote tai rakennustuotetta koskevat asiakirjat tai tiedot eivät ole vaatimusten mukaiset tai niitä ei pyynnöstä toimiteta Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle, ja puutteet ovat olennaisia; tai

3) rakennustuote tai rakennustuotetta koskevat asiakirjat tai tiedot eivät ole vaatimusten mukaiset ja rakennustuote saattaa tavanomaisissa ja kohtuudella ennakoitavissa olevissa käyttöolosuhteissa aiheuttaa riskin ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, omaisuudelle tai muulle yleiselle edulle.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi 1 momentissa tarkoitetun kiellon lisäksi määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan poistamaan rakennustuotteen markkinoilta sekä määrätä muista rakennustuotteen markkinoilla saataville asettamisen rajoittamiseksi tarvittavista toimenpiteistä.

165 §

Palautusmenettely

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan ottamaan markkinoilta ja loppukäyttäjältä takaisin rakennustuotteen, joka aiheuttaa riskin ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, omaisuudelle tai muulle yleiselle edulle, sekä antamaan sen tilalle vastaavan tai samankaltaisen olennaisten teknisten vaatimusten tai CE-merkinnän mukaisen rakennustuotteen taikka purkamaan kaupan, jos 163 §:ssä tarkoitettu määräys tai 164 §:ssä tarkoitettu kielto tai määräys ei riitä turvaamaan rakennustuotteen terveellisyyttä ja turvallisuutta.

Jos 163 §:ssä tarkoitettu määräys tai 164 §:ssä tarkoitettu kielto tai määräys ei riitä turvaamaan rakennustuotteen terveellisyyttä ja turvallisuutta eikä toimija ryhdy toimenpiteisiin määräyksestä tai kiellosta huolimatta, 1 momentissa tarkoitettu määräys voidaan antaa myös, jos rakennustuotetta koskevat asiakirjat tai tiedot eivät ole vaatimusten mukaiset tai niitä ei pyynnöstä huolimatta toimiteta Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle ja puutteet ovat olennaisia.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi loppukäyttäjän hallussa olevan tuotteen takaisin ottamisen sijasta määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan korjaamaan tai korjauttamaan tuote siten, että sen rakenteessa tai koostumuksessa olevasta viasta tai puutteesta tai tuotteesta annetuista totuudenvastaisista, harhaanjohtavista tai puutteellisista tiedoista aiheutuva riski poistuu.

166 §

Kieltoa ja määräyksiä täydentävät määräykset

Rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan on annettava Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle tämän määräämässä kohtuullisessa ajassa selvitys siitä, millä tavoin 163 §–165 § tai 167 §–171 § tarkoitettu määräys tai kieltäminen on pantu toimeen.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan varmistumaan siitä, että 1 momentissa tarkoitettujen määräysten tai kiellon johdosta tarvittavat toimenpiteet toteutetaan myös niille rakennustuotteille, jotka on saatettu markkinoille tai asetettu saataville markkinoilla muissa Euroopan unionin jäsenvaltioissa tai Euroopan talousalueella.

167 §

Väliaikainen kieltäminen

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi määrätä 164 §:n 1 momentissa tarkoitettujen kiellon väliaikaisena asian selvittämisen ajaksi, jos on ilmeistä, että rakennustuote voi olla olennaisten teknisten vaatimusten tai CE-merkinnän vastainen taikka rakennustuote saattaa tavanomaisissa ja kohtuudella ennakoitavissa olevissa käyttöolosuhteissa aiheuttaa riskin ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, omaisuudelle tai muulle yleiselle edulle.

Väliaikainen kieltäminen on voimassa, kunnes Turvallisuus- ja kemikaalivirasto antaa asiassa lopullisen ratkaisunsa. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston on ratkaistava asia kiireellisesti.

168 §

Tiedottamisesta määrääminen

Jos Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on antanut 163–165 § tai 169–171 §:ssä tarkoitettujen määräysten tai kiellon, taikka rakennustuotteeseen tai sen käyttämiseen liittyy riski ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, omaisuudelle tai muulle yleiselle edulle, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi velvoittaa rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan tiedottamaan asiasta määrääjässä ja määräämällä tavalla. Lisäksi Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi käyttäjien turvallisuuden varmistamiseksi velvoittaa rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan toimittamaan loppukäyttäjille tarpeelliset tiedot ja ohjeet.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan kustannuksella tiedottaa 1 momentissa tarkoitetuista asioista, jos nämä eivät ole noudattaneet tiedottamismääräystä tai jos asian kiireellisyyden vuoksi tiedottaminen on tarpeen ihmisten terveyden tai turvallisuuteen kohdistuvan riskin johdosta.

169 §

Maastaviennin kieltäminen

Jos rakennustuote on olennaisten teknisten vaatimusten tai CE-merkinnän vastainen ja aiheuttaa vakavan riskin ihmisten terveydelle tai turvallisuudelle, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi kieltää tuotteen maastaviennin tai kuljettamisen Suomen kautta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi määrätä 1 momentissa tarkoitettujen kiellon myös väliaikaisena asian selvittämisen ajaksi, jos on ilmeistä, että rakennustuotteesta voi aiheutua välitöntä vaaraa ihmisten terveydelle tai turvallisuudelle, eikä vaaraa voida muutoin estää. Väliaikainen

kielto on voimassa, kunnes Turvallisuus- ja kemikaalivirasto antaa asiassa lopullisen ratkaisunsa. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston on ratkaistava asia kiireellisesti.

170 §

Sisällön tai verkkotunnuksen poistaminen verkkorajapinnalta

Jos rakennustuote aiheuttaa vakavan riskin ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle ja jos se on välttämätöntä vakavan riskin poistamiseksi, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan poistamaan tuotteeseen viittaavaa sisältöä verkkorajapinnalta. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi samoin edellytyksin määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan varoittamaan rakennustuotteen käyttäjää selkeästi tuotteen aiheuttamasta riskistä verkkorajapintaan pääsyn yhteydessä.

Jos 1 momentissa tarkoitettua määräystä ei ole noudatettu, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi määrätä:

1) palveluntarjoajan estämään pääsyn tai rajoittamaan pääsyä verkkorajapintaan taikka poistamaan verkkorajapinnan; tai

2) verkkotunnusrekisterin ylläpitäjän tai verkkotunnusvälittäjän poistamaan verkkotunnuksen käytöstä tai merkittävään verkkotunnuksen Turvallisuus- ja kemikaaliviraston nimiin.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi antaa 1 ja 2 momentissa tarkoitettua määräystä myös väliaikaisena. Väliaikainen määräys on voimassa, kunnes Turvallisuus- ja kemikaalivirasto antaa asiassa lopullisen ratkaisunsa. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston on ratkaistava asia kiireellisesti.

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston on ennen 1–3 momentissa tarkoitettua määräyksen antamista varattava päätöksen saajalle sekä rakennustuotteen valmistajalle tai tämän valtuuttamalle edustajalle, maahantuojalle, jakelupalvelun tarjoajalle tai jakelijalle tilaisuus tulla kuulluiksi. Kuulemista ei tarvitse toteuttaa ennen väliaikaisen määräyksen antamista, jos kuulemista ei voida toimittaa niin nopeasti kuin asian kiireellisyys välttämättä vaatii.

171 §

Toimenpiteen teettäminen

Jos on ilmeistä, että rakennustuote on olennaisten teknisten vaatimusten tai CE-merkinnän vastainen ja aiheuttaa vakavan riskin ihmisten terveydelle tai turvallisuudelle, eikä riskiä voida muuten poistaa eikä rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuoja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija ryhdy viranomaisen vaatimiin toimenpiteisiin, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus teettää vaaran poistamiseksi välttämättömät toimenpiteet rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan kustannuksella.

172 §

Hävittämismääräys

Jos 163–169 §:ssä tarkoitettua määräyksiä ja kiellot eivät riitä turvaamaan rakennustuotteen terveellisyttä ja turvallisuutta, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan hallussa olevan tuotteen ja 165 §:n nojalla palautetun rakennustuotteen hävitettäväksi tai,

jos tätä ei katsota tarkoituksenmukaiseksi, määrätä, miten rakennustuotteen suhteen muutoin on meneteltävä.

173 §

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston ilmoitus ilmoitetulle laitokselle

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston on ilmoitettava asianomaiselle ilmoitetulle laitokselle talouden toimijaan kohdistetuista toimenpiteistä, jotka koskevat olennaisten teknisten vaatimusten tai CE-merkinnän vastaista tuotetta.

174 §

Velvollisuus korvata selvityskustannukset

Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuojaja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija on velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaa, että rakennustuote ei vastaa ilmoitettuja suoritustasoja tai sertifikaatissa ilmoitettuja ominaisuuksia. Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa.

175 §

Rakennusvalvontaviranomaisen ilmoitusvelvollisuus

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on seurattava rakennustuotteiden käyttämistä ja ilmoitettava havaitsemistaan rakennustuotteisiin liittyvistä epäkohdista Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle.

16 luku

Muutoksenhaku

176 §

Muutoksenhaku Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen

Muutosta Turvallisuus- ja kemikaaliviraston 163–172 §:ssä tarkoitettuun päätökseen haetaan valittamalla hallinto-oikeuteen noudattaen, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

Tämän lain mukaisen päätöksen tehneellä viranomaisella on valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä, jos hallinto-oikeus on muuttanut viranomaisen päätöstä tai kumonnut sen. Markkina- ja valvontaviranomaisen tämän lain tai rakennustuoteasetuksen nojalla antamaa päätöstä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta.

177 §

Muutoksenhaku taksapäätökseen

Kunnalle perittävän maksun perusteena olevan taksan hyväksymispäätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksin noudattaen, mitä kuntalaisissa säädetään.

178 §

Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen

Muutosta kunnan viranomaisen muihin kuin 21 ja 177 §:ssä tarkoitettuihin päätöksiin haetaan valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään. Lupamaksua ja valvontamaksua koskevaan muutoksenhakuun sovelletaan kuitenkin, mitä lupapäätöksen muutoksenhausta säädetään.

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

180 §

Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta

Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, 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 asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen tai kulttuuriperinnön vaaliminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen;

8) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

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 kaavan tai lain nojalla suojeltua rakentamista.

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 suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista.

183 §

Valitusoikeus maisematyöluvasta

Valitusoikeus maisematyöluvasta on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä;
- 3) kunnalla;
- 4) naapurikunnalla, jonka alueidenkäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 5) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

184 §

Rakentamisluvan käsittely lainvoimaa vailla olevan kaavan perusteella

Rakentamislupa voidaan muutoksenhakuajan kuluttua myöntää alueidenkäyttölain 53 §:n 3 momentin, 81 §:n 1 ja 2 momentin sekä tämän lain 44 §:n 1 momentin 7 kohdan estämättä lainvoimaa vailla olevan, hyväksytyin asemakaavan perusteella. Rakentamisluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakentamista saa aloittaa ennen kuin asemakaava on tullut voimaan. Lupa katsotaan rauenneeksi, jos asemakaava ei tule voimaan.

Mitä 1 momentissa säädetään rakentamisluvan myöntämisestä asemakaavan perusteella, sovelletaan myös 52 §:ssä tarkoitetun rakentamisluvan myöntämiseen tuulivoimalan rakentamiseen yleiskaavan perusteella.

17 luku

Erinäiset säännökset

185 §

Eräiden päätösten tiedoksianto

Hallinto-oikeuden päätös 21 §:ssä tarkoitetussa asiassa annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Julkisesta kuulutuksesta säädetään hallintolain 62 a §:ssä.

Kunnan on toimitettava poikkeamislupa hakijalle. Kunnan on toimitettava poikkeamislupa tai sen jäljennös myös niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Jos samassa muistutuksessa on useita muistuttajia, poikkeamislupaa tai sen jäljennöstä ei tarvitse lähettää kuin muistutuksen ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Lisäksi kunnan on toimitettava poikkeamislupa viivytyksettä tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamisluvan toimittamisesta.

186 §

Lainvoimaa vailla oleva poikkeamislupa

Rakentamislupa voidaan myöntää lainvoimaa vailla olevan poikkeamisluvan perusteella. Rakentamisluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin poikkeamislupa on tullut lainvoimaiseksi.

187 §

Poikkeamisluvan hyödyntäminen

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden ja alueellinen poikkeamislupa viiden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Kunta voi poikkeamisluvassa määrätä ehtoja poikkeamiselle. Poikkeamislupaan sovelletaan, mitä 79 §:ssä säädetään lupa- ja valvontamaksusta.

188 §

Viranomaisen tiedonsaantioikeus

Ympäristöministeriöllä ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella on oikeus saada kunnilta, maakuntien liitoilta ja muilta tämän lain mukaisilta viranomaisilta maksutta tämän lain ohjaamisen, seurannan ja kehittämisen kannalta tarpeellisia tietoja.

189 §

Tietojen saaminen Verohallinnolta

Kunnalla ja maakunnan liitolla on oikeus salassapitosäännösten estämättä saada pyynnöstä Verohallinnolta tähän lakiin perustuvan viranomaistehtävän hoitamiseksi ja tämän lain mukaisiin hallintoasioihin liittyvien tiedoksiantojen toimittamiseksi seuraavat tarpeelliset tiedot:

1) kuolinpesän asianhoitajan tai muun yhteyshenkilön nimi, henkilötunnus tai muu yksilöivä tunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä sähköiset ja muut yhteystiedot;

2) kiinteistön omistajan nimi, henkilötunnus tai muu yksilöivä tunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä sähköiset ja muut yhteystiedot;

3) kiinteistön haltijan nimi, henkilötunnus ja yritys- ja yhteisötunnus sekä sähköiset ja muut yhteystiedot.

Edellä 1 momentissa tarkoitettulla viranomaisella on oikeus saada edellä mainitut tiedot maksutta.

190 §

Rakennustuoteyhteyspiste

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto toimii rakennustuoteasetuksen 10 artiklassa tarkoitettuna rakennustuoteyhteyspisteenä.

191 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

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

192 §

Luonnonsuojelulain rajoituksesta johtuva korvaus

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

18 luku

Voimaantulo

193 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

194 §

Vireillä olevat asiat

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

195 §

Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

Kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana ja työnjohtajana pidetään myös henkilöä, jolla on tämän lain voimaan tullessa rakennusvalvontaviranomaisen vastaaviin erittäin vaativiin tehtäviin antama hyväksyntä ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset.

196 §

Kerrosalan laskemista koskeva siirtymäsäännös

Tämän lain voimaan tullessa voimassa olleeseen tai hyväksytyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

197 §

Tietojen julkaisemista rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä koskeva siirtymäsäännös

Kunnan on julkaistava 72 ja 73 §:ssä tarkoitetut tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä kolmen vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta.

2.

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12–15 §, 21 §, 33 §:n 2 momentti, 43 §:n 1 momentti, 44 §, 77 a §, 81 §:n 3 momentti, 16–23 luku sekä 180, 181, 181 a, 182–184, 186, 190 a, 192, 193, 201 a, 216 ja 217 §,

sellaisina kuin niistä ovat 13 § laissa 958/2012, 44 § laissa 230/2017, 77 a § laissa 134/2011, 113 § laissa 812/2017, 181 ja 181 a § laissa 927/2021, 190 a § laissa 976/2017, 182 ja 183 § osaksi laissa 682/2014, 192 § laeissa 1589/2009, 230/2017 ja 927/2021, 193 § laissa 230/2017 sekä 201 a § laeissa 1441/2006 ja 989/2013,

muutetaan lain nimike, 2 §, 16 §:n 3 ja 4 momentti, 17 ja 18 §, 20 §:n 1 momentti, 38 §:n 1 momentti, 43 §:n 2 ja 4 momentti, 53 §:n 1 momentti, 57 §, 58 §:n 1 ja 5 momentti, 60 §:n 2 momentti, 61 §, 72 §:n 1 ja 5 momentti, 81 §:n 2 momentti, 81 a §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto, 91 i §:n 2 momentti, 91 j §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto ja 3 momentti, 91 k §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto, 102 §:n 1 momentti, 103 j §:n 2 momentti, 103 k §:n 2 ja 3 momentti, 177 §:n 1 ja 5 momentti, 185 §, 188 §:n otsikko sekä 1 ja 3 momentti, 190 ja 190 b §, 191 §:n otsikko sekä 1, 2 ja 4 momentti, 197 §, 198 §:n 2 momentti sekä 200, 202–204 §,

sellaisina kuin niistä ovat 2 § laissa 958/2012, 17 § osaksi laeissa 955/2012, 28/2016 ja 482/2016, 18 § laissa 230/2017, 20 §:n 1 momentti laissa 204/2015, 57 § osaksi laeissa 449/2010 ja 230/2017, 81 a §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto laissa 465/2018, 91 i §:n 2 momentti, 91 j §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto ja 3 momentti ja 91 k §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto laissa 222/2003, 103 j §:n 2 momentti sekä 103 k §:n 2 ja 3 momentti laissa 682/2014, 188 §:n otsikko ja, 1 ja 3 momentti sekä 190 ja 190 b § laissa 976/2017, 191 §:n 1 momentti laissa 230/2017, 191 §:n 4 momentti laissa 28/2016, 198 §:n 2 momentti laissa 196/2016 sekä 202 ja 203 laissa 1129/2008

lisätään 20 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 204/2015, uusi 4 momentti ja lakiin uusi 176 a §, seuraavasti:

Alueidenkäyttölaki

2 §

Lain soveltamisala

Tässä laissa säädetään alueiden suunnittelusta sekä alueiden rakentamisesta ja käytöstä.

16 §

Suunnittelutarvealue

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain (/20) 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä (*rakennusjärjestys*) osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Tässä laissa rakentamisluvalla tarkoitetaan rakentamislain 42 §:ssä tarkoitettua rakentamislupaa. Rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä tarkasteltavista sijoittamisen edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella säädetään rakentamislain 46 §:ssä.

17 §

Ympäristöministeriön tehtävät

Ympäristöministeriölle kuuluu alueiden käytön suunnittelun yleinen kehittäminen ja ohjaus. Ympäristöministeriö vastaa 8 a luvussa tarkoitetun merialuesuunnittelun yleisestä kehittämisestä ja ohjauksesta sekä yhteistyöstä naapurivaltioiden kanssa.

Asianomaisella ministeriöllä tarkoitetaan tässä laissa ympäristöministeriötä.

18 §

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun järjestämistä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävistä säädetään lisäksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain (897/2009) 3 §:ssä.

20 §

Kunnan tehtävät

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan. Kunnalla on oltava käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Rakentamislain 99 §:ssä tarkoitetun kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa tämän lain noudattamista. Hulevesiä koskevan tämän lain 13 a luvun säännösten noudattamisen valvonnasta säädetään 103 d §:ssä.

38 §

Kiellot yleiskaavaa laadittaessa

Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja rakentamislain 53 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen.

43 §

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*rakentamisrajoitus*). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman rakentamislain 53 §:ssä tarkoitettua lupaa (*toimenpiderajoitus*).

Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään 101 §:ssä ja rakentamislain 54 §:ssä.

53 §

Kiellot asemakaavaa laadittaessa

Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Maisemaa muuttavien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta rakennuskieltoalueella säädetään rakentamislain 53 §:ssä.

57 §

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.

Jos jotakin aluetta tai rakennuskohdetta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelemääräykset*). Suojelemääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavaan voidaan ottaa 2 momentissa säädetyin estämättä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) 3 §:ssä tarkoitettujen kohteiden suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä mainitun lain 13–15 §:ssä säädetään. Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteiden suojelun osalta on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuskohteita.

58 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuskohteen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

60 §

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

61 §

Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset

Jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakentamislupaa ei saa myöntää ennen asemakaavan muuttamista ajanmukaiseksi. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

72 §

Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentissa säädetyistä rajoituksista säädetään rakentamislain 57 §:ssä.

81 §

Tonttijaon oikeusvaikutukset

Rakentamislupaa ei saa myöntää:

- 1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ennen tonttijaon hyväksymistä;
- 2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin; eikä
- 3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen.

81 a §

Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi

Sen estämättä, mitä 81 §:n 2 momentin 2 kohdassa säädetään, rakentamisluvan saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.

91 i §

Vastuu kehittämiskorvauksesta ja kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta

Kunnan on pantava kehittämiskorvaus maksuun viipymättä sen jälkeen, kun kiinteistö on asemakaavan perusteella myönnetyn lainvoimaisen rakentamisluvan perusteella rakennettavissa. Jos kaavatonttiin kuuluva alue on luovutettu vastikkeellisella saannolla ennen edellä mainittua ajankohtaa, kehittämiskorvaus on pantava maksuun viipymättä luovutuksen jälkeen.

91 j §

Kehittämiskorvauksen maksuunpano, erääntyminen ja viivästyskorko

Jos rakentamisluvan perusteella toteutetaan vain vähäinen osa tontille kaavassa osoitetun rakennusoikeuden tai sen lisäyksen määrästä, tämän rakentamisluvan yhteydessä peritään vain rakentamisluvalla toteutettava osuus tontille määrätystä kehittämiskorvauksesta.

Kehittämiskorvaus on suoritettava kolmen kuukauden kuluessa maksuunpanosta. Erääntynyt kehittämiskorvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007). Jos rakentamislupa koskee tonttia, jolle on annettu rakentamiskehoitus, korvaus on suoritettava vuoden kuluessa maksuunpanosta.

91 k §

Erityiset maksujärjestelyt

Maanomistajan pyynnöstä voidaan kehittämiskorvaus panna maksuun jo ennen kuin tontti on lainvoimaisen rakentamisluvan perusteella rakennettavissa.

102 §

Lunastus- tai korvausvelvollisuuden rajoitus

Kunnalle tai valtiolle 101 §:ssä säädetty lunastus- tai korvausvelvollisuus tulee voimaan vasta kun maanomistajan hakemus saada rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeamislupa rajoituksesta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman.

103 j §

Hulevesien hallintaa koskevat määräykset

Määräysten valmistelussa ja laatimisessa noudatetaan, mitä rakentamislain 19 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen valmistelusta ja laatimisesta.

103 k §

Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi

Jos hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan monijäseninen toimielin voi kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä kiinteistön tai kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä. Kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä noudatetaan, mitä rakentamislain 135 §:n 2–4 momentissa säädetään.

Luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta säädetään rakentamislain 138 §:ssä ja ojituksesta vesilain (587/2011) 5 luvussa.

24 luku

Pakkokeinot ja seuraamukset

176 a §

Säännösten ja määräysten noudattamisen valvonta

Tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvonnassa noudatetaan, mitä rakentamislain 146 §:ssä säädetään rakennustyön keskeyttämisestä, 147 §:ssä uhkasakosta ja teettämisuhasta, 148 §:ssä tarkastusoikeudesta, 149 §:ssä avustajan käyttämisestä ja 150 §:ssä virka-avusta.

177 §

Määräys suunnitteluvaiheen toteuttamiseksi

Jollei kunta huolehdi tarpeellisten yleiskaavojen tai asemakaavojen laatimisesta taikka pitämisestä ajan tasalla ja on ilmeistä, että se vaikeuttaa laissa alueiden käytön suunnittelulle tai rakentamisen ohjaukselle asetettujen tavoitteiden toteuttamista, ympäristöministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä.

Kun ministeriö on antanut 1 momentissa tarkoitetun määräyksen asema- tai yleiskaavan laatimisesta tai muuttamisesta, on määräyksessä tarkoitetulla alueella voimassa rakennuskielto ja rakentamislain 53 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus.

185 §

Viittaus rikoslakiin

Rangaistus ympäristön turmelemisesta, törkeästä ympäristön turmelemisesta, ympäristörikkomuksesta ja tuottamuksellisesta ympäristön turmelemisesta säädetään rikoslain (39/1889) 48 luvun 1–4 §:ssä ja rakennussuojelurikoksesta 6 §:ssä.

373

188 §

Muutoksenhaku kaavan hyväksymispäätökseen

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen kunnallisvalituksin noudattaen, mitä kuntalaissa säädetään.

Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

190 §

Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen

Muutosta kunnan viranomaisen tämän lain mukaiseen muuhun kuin 188, 189, 189 a ja 189 b §:ssä tarkoitettuun päätökseen ja maakunnan liiton 33 §:n 3 momentissa tarkoitettuun päätökseen saa hakea valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

Katusuunnitelmaa tai hulevesisuunnitelmaa koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin asia on ratkaistu lainvoiman saaneessa asemakaavassa.

190 b §

Muutoksenhaku kunnan viranomaistehtäviä ja hulevesien hallintaa koskevaan taksapäätökseen

Viranomaistehtävistä ja hulevesien hallinnasta kunnalle perittävän maksun perusteena olevan taksan hyväksymispäätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä kuntalaissa säädetään.

191 §

Valitusoikeus kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Sen lisäksi, mitä kuntalain 137 §:ssä säädetään valitusoikeudesta, viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia.

Sen lisäksi, mitä muutoksenhausta erikseen säädetään, on rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Maakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on valitusoikeus myös valtakunnallisella yhteisöllä, jos kyse on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisuudesta.

Muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kunnan viranomaisen tekemän kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen. Jos ranta-asetuksen laatimisesta on huolehtinut maanomistaja, hänellä on kuitenkin oikeus valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Muilla kuin maakunnan liitolla tai kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut maakuntakaavan.

197 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

Kaavaa laadittaessa, hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä muinaismuistolain (295/1963) 13 §:ssä säädetään. Muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä muinaismuistolaisissa säädetään.

198 §

Eräiden päätösten tiedoksi antaminen

Hallinto-oikeuden päätös 188 §:n 1 momentissa tarkoitettussa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Ympäristöministeriön 177 §:n 1 momentissa ja 178 §:ssä tarkoitettu päätös annetaan samoin julkipanon jälkeen.

200 §

Eräiden päätösten voimaantulo

Kaava, tonttijako, rakennuskielto, toimenpiderajoitus ja 33 §:n 3 momentin mukainen rakentamisrajoitus tulevat voimaan, kun ne on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Rakennuskielto, jota tarkoitetaan 53 §:n 3 momentissa, tulee kuitenkin voimaan kaavan hyväksymispäätöksellä.

Päätös asemakaavan, yleiskaavan ja maakuntakaavan hyväksymisestä on saatettava yleisesti tiedoksi. Kunnan ilmoituksista säädetään kuntalain (410/2015) 108 §:ssä. Sama koskee päätöstä toimenpiderajoituksesta ja 33 §:n 3 momentin mukaisesta rakentamisrajoituksesta.

Kunnan on viipymättä lähetettävä 2 momentissa tarkoitettu päätös tiedoksi asetuksella tarkemmin säädettyille viranomaisille.

Kaavan tai siitä laaditun lyhennelmän on oltava kohtuullisesta hinnasta yleisön saatavana.

202 §

Muun päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus

Rakentamisrajoitusta, tonttijakoa, katusuunnitelmaa, rakennuskieltoa, toimenpiderajoitusta ja, kehittämisalueeksi nimeämistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

203 §

Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan tehtävät muutokset

Muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan oikaisunluonteisia korjauksia. Muutoksenhakuviranomainen voi kunnan tai maakunnan liiton suostumuksella tehdä kaavaan myös vähäisiä tarkistuksia, jos tarkistuksilla ei ole vaikutusta muiden kuin siihen suostuneiden etuun tai oikeuteen.

204 §

Kaavan muuttaminen ja kumoaminen

Mitä tässä laissa säädetään kaavan laatimisesta, sovelletaan myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tällä lailla kumottujen säännösten nojalla annetut asetukset jäävät voimaan, kunnes niistä toisin säädetään.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Tällä lailla kumottujen säännösten taikka rakennuslain (370/1958), asemakaavalain (145/1931) tai rakentamisesta maaseudulla annetun lain (683/1945) nojalla annettuja viranomaisten päätöksiä, jotka ovat voimassa tämän lain voimaan tullessa, ja päätöksiä, jotka tehdään tämän lain voimaantulon jälkeen soveltaen kumottuja säännöksiä, on noudatettava, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Ennen 1 päivää toukokuuta 2017 voimaan tulleiden yleiskaavojen alueella sovelletaan puiden kaatamiseen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä kunnes yleiskaava on muutettu, enintään kuitenkin viiden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

3.

Laki

rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) 3 §:n 2 momentti ja 5 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 755/2017, seuraavasti:

3 §

Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakentamislain (/) 37 §:n 2 momentin 1 ja 3–7 kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun rakennukseen, jota ei käytetä majoituselinkeinon harjoittamiseen;
- 3) sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa.

5 §

Uudisrakennuksen energiatodistus

Haettaessa rakentamislain 42 §:n mukaista rakentamislupaa uudisrakentamista varten energiatodistuksella osoitetaan rakennuksen arvioitu energiatehokkuus. Todistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä. Rakennus katsotaan otetuksi käyttöön, kun se on rakentamislain 122 §:n 1 momentin mukaisessa loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

4.

Laki

pelastuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan pelastuslain (379/2011) 19 §:n 1 momentti, 71 §:n 1, 3 ja 4 momentti, 72, 73 ja 75 §, 82 §:n 2 momentti, 89 §:n 2 momentin 8 kohta, 104 §:n 4 momentti, 105 §:n 1 momentin johdantokappale ja 108 §, sellaisina kuin niistä ovat 71 §:n 1, 3 ja 4 momentti, 75 § ja 89 §:n 2 momentin 8 kohta laissa 1353/2018 sekä 82 §:n 2 momentti, 104 §:n 4 momentti, 105 §:n 1 momentin johdantokappale ja 108 § laissa 616/2022, seuraavasti:

19 §

Poistumisturvallisuus selvitys

Edellä 18 §:ssä tarkoitetun toiminnanharjoittajan on laadittava selvitys siitä, miten rakennuksen tai tilan käyttötapa ja henkilöiden rajoittunut, heikentynyt tai poikkeava toimintakyky sekä muut poistumisturvallisuuteen vaikuttavat tekijät otetaan huomioon tulipaloihin ja muihin vaaratilanteisiin varautumisessa ja poistumisjärjestelyissä (*poistumisturvallisuus selvitys*). Rakentamisluvan yhteydessä kohteeseen laadittu turvallisuus selvitys vastaa poistumisturvallisuus selvitystä.

71 §

Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus uudisrakentamisen yhteydessä

Rakennuksen omistajan on uudisrakentamisen yhteydessä tehtävä rakennukseen tai sen läheisyyteen väestönsuoja, jonka suuruudeltaan voidaan arvioida riittävän rakennuksessa asuvia, pysyvästi työskenteleviä tai muutoin oleskeleviä henkilöitä varten. Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus ei kuitenkaan koske rakentamislain (/)10 §:ssä tarkoitettua väliaikaista rakennusta eikä muuta sellaista rakennusta, jonka väestönsuojan rakennuskustannukset olisivat erityisen korkeat suhteessa koko rakennuksen rakentamiskustannuksiin.

Samalla tontilla tai rakennuspaikalla jo olevia rakennuksia, joita varten on väestönsuoja, ei oteta huomioon uudisrakennuksen väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta määrättäessä eikä myöskään rakennuksia, joiden osittaisesta loppukatselmuksesta on kulunut yli viisi vuotta ennen rakentamislupahakemuksen vireille tuloa.

Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan sallia rakentettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta. Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi sallia yhteisen väestönsuojan rakentettavaksi myöhemmin kuin viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta, jos siihen on perusteltu syy eikä poikkeuksen tekeminen olennaisesti heikennä suojautumismahdollisuuksia.

72 §

Väestönsuojan kunnostamisvelvollisuus muutos- ja korjaustyön yhteydessä

Jos rakennuksessa, jossa on väestönsuoja, tehdään rakentamislain 42 §:n 3 momentin mukainen rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva korjaus- tai muutostyö tai käyttötarkoituksen muutos, myös väestönsuoja on kunnostettava siten, että se täyttää tämän lain 74 §:ssä säädettyt väestönsuojan teknisiä yksityiskohtia koskevat vaatimukset.

73 §

Poikkeus väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta

Tämän lain väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta koskevat säännökset eivät koske maatalouden tuotantorakennuksia taikka olemassa olevassa rakennuksessa tehtävää rakennuksen rakentamiseen verrattavaa rakentamislupaa edellyttävää korjaus- tai muutostyötä, joka samalla lisää rakennuksen kerrosalaa kellarissa tai ullakolla.

75 §

Helpotusten myöntäminen

Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan yksittäistapauksessa myöntää vapautuksen laissa säädetystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta, jos väestönsuojan rakentamisesta aiheutuu tavanomaista huomattavasti korkeampia rakentamiskustannuksia suhteessa asianomaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin tai väestönsuojan rakentaminen ilman suuria teknisiä vaikeuksia ei käy päinsä.

Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan myöntää poikkeuksen tämän lain nojalla säädettyistä väestönsuojaa koskevista teknisistä vaatimuksista tai koko- ja sijaintivaatimuksesta, jos siihen on perusteltu syy eikä poikkeuksen tekeminen olennaisesti heikennä suojautumismahdollisuuksia.

Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan myöntää vapautuksen väestönsuojien rakentamisesta tietyllä alueella, jos siellä pelastusviranomaisen arion mukaan on ennestään riittävä määrä suojapaikkoja tai väestön suojaaminen on turvattu muulla tavoin.

82 §

Erityiset turvallisuusvaatimukset

Hyvinvointialueen pelastusviranomaisen tulee kuulla rakentamislain 99 §:ssä tarkoitettua kunnan rakennusvalvontaviranomaista valmisteltaessa tämän pykälän 1 momentissa tarkoitettua määräystä kohteessa edellytettävistä turvallisuusvaatimuksista, jos turvallisuusvaatimusten toteuttaminen edellyttää rakentamislupaa.

89 §

Tiedonsaantioikeus pelastustoimintaa ja valvontatehtäviä varten

Tässä tarkoituksessa pelastusviranomaisella on oikeus saada tietoja sekä valvontatehtävien hoitamista että pelastustoiminnan suunnittelua ja toteutusta varten:

8) kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta rakentamislain 42 §:n mukaisesta rakentamisluvasta ja sen 61 §:n mukaisesta hakemuksesta rakennusvalvontaviranomaisen kanssa yhteisesti sovittavalla tavalla;

104 §

Muutoksenhaku

Rakentamisluvan myöntävän viranomaisen tämän lain nojalla tekemään päätökseen saa hakea muutosta noudattaen rakentamislakia.

105 §

Uhkasakko ja teettämisuhka

Hyvinvointialueen pelastusviranomainen tai, jos on kyse 8 kohdassa tarkoitettusta asiasta, aluehallintovirasto taikka, jos on kyse 9 kohdassa tarkoitettusta asiasta, rakentamisluvan myöntävä viranomainen, voi määräajassa velvoittaa oikaisemaan sen, mitä on tehty tämän lain vastaisesti tai lyöty laimin. Määräys voidaan antaa sille, joka:

108 §

Pelastustoimen laitteiden sijoittaminen rakennukseen

Hyvinvointialueen pelastusviranomaisella on oikeus sijoittaa rakennukseen tai rakennelmaan pelastustoimen tarvitsemia laitteita. Rakennuksen tai rakennelman omistajaa ja haltijaa tulee kuulla ennen laitteiden sijoittamista. Laitteiden sijoittamiseen sovelletaan, mitä rakentamislain 131–134 §:ssä säädetään yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

5.

Laki

asuntokauppalain 7 luvun 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuntokauppalain (843/1994) 7 luvun 7 §, sellaisena kuin se on laissa 42/2014,
seuraavasti:

7 luku

Erinäiset säännökset

7 §

Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta

Perustajaosakkaan tai muun 4 luvussa tarkoitetun myyjän on huolehdittava siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetaan loppukatselmuksen yhteydessä todistus 2 luvun 19 §:n tai 4 luvun 3 a §:n mukaisesti asetetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Turva-asiakirjojen säilyttäjän tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa vakuuden antajan on pyynnöstä annettava todistus vakuudesta. Todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa. Rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa todistuksen puuttumisesta Kilpailu- ja kuluttajavirastolle säädetään rakentamislain (/) 124 §:ssä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

6.

Laki

sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 233 §:n 3 momentti seuraavasti:

233 §

Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsehalle alueelle tai rakennukseen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (*aloittamisoikeus*). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan rakentamislain (/) 78 §:ää.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

7.

Laki

jätelain 77 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan jätelain (646/2011) 77 § seuraavasti:

77 §

Muut roskaantumista koskevat säädökset

Tontinomistajan ja kunnan velvollisuudesta pitää katu ja eräät yleiset alueet puhtaana säädetään kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa (669/1978). Rakennetun ympäristön hoitoon sovelletaan lisäksi, mitä siitä säädetään rakentamislaisissa (/). Aluksen tavanomaisesta toiminnasta aiheutuvaan roskaantumiseen sovelletaan lisäksi, mitä aluksista aiheutuvien päästöjen ehkäisemisestä säädetään merenkulun ympäristönsuojelulaissa. Ajoneuvojen siirtämisestä säädetään lisäksi ajoneuvojen siirtämisestä annetussa laissa (1508/2019). Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta säädetään ympäristönsuojelulaissa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

8.

Laki

rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain (733/2020) 4 §:n 1 momentti, 5 §:n 1 momentti, 6 §:n 1 momentti, 8, 11 ja 12 §, 17 §:n 2 momentti ja 21 §:n 2 momentti seuraavasti:

4 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä rakentamisluvan noudattamisen valvonnassa säädetään rakentamislaisissa (/).

5 §

Uuden rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuksen yhteyteen suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspisteet tai latauspistevalmius tämän lain mukaan, jos kyse on sellaisesta uudesta rakennuksesta, jonka rakentamiseen on haettava rakentamislain 42 §:n mukainen rakentamislupa.

6 §

Laajamittaisesti korjattavan rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuksen yhteyteen suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspisteet tai latauspistevalmius tämän lain mukaan, jos kyse on laajamittaisesta korjaustyöstä, jonka rakentamiseen on haettava rakentamislain 42 §:n mukainen rakentamislupa.

8 §

Pysäköintitalon varustaminen sähköajoneuvojen latauspistevalmiudella

Yhden tai useamman asuinrakennuksen pysäköinnin järjestämiseen tarkoitetun uuden pysäköintitalon rakentamiseen ryhtyvän on huolehdittava, että pysäköintitaloon suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspisteet siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste, jos kyse on sellaisesta hankkeesta, jonka toteuttamiseen on haettava rakentamislain 42 §:n mukainen rakentamislupa.

Yhden tai useamman asuinrakennuksen pysäköinnin järjestämiseen tarkoitettun pysäköintitalon laajamittaiseen korjaustyöhön ryhtyvän on huolehdittava, että pysäköintitaloon suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste, jos kyse on sellaisesta hankkeesta, jonka toteuttamiseen on haettava rakentamislain 42 §:n mukainen rakentamislupa.

11 §

Uuden rakennuksen varustaminen rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennukseen suunnitellaan ja asennetaan rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmä, jos kyse on sellaisesta uudesta muusta rakennuksesta kuin asuinrakennuksesta, jonka rakentamiseen on haettava rakentamislain 42 §:n mukainen rakentamislupa. Automaatio- ja ohjausjärjestelmä on asennettava sellaiseen rakennukseen, jonka lämmitysjärjestelmän tai yhdistetyn tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia, ja rakennukseen, jonka ilmastointijärjestelmän tai yhdistetyn ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia.

12 §

Korjaus- ja muutostyön kohteena olevan rakennuksen varustaminen rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä

Haettaessa rakentamislain 42 §:n mukaista rakentamislupaa lämmitys- tai ilmastointijärjestelmän korjaus- ja muutostyöhön muussa rakennuksessa kuin asuinrakennuksessa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennukseen suunnitellaan ja asennetaan rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmä. Automaatio- ja ohjausjärjestelmä on asennettava sellaiseen rakennukseen, jonka lämmitysjärjestelmän tai yhdistetyn tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia, ja rakennukseen, jonka ilmastointijärjestelmän tai yhdistetyn ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia.

17 §

Valvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa rakentamislain perusteella luvanvaraisten hankkeiden valvonnan yhteydessä 5, 6, 8 ja 11–13 §:n noudattamista. Valvontaan sovelletaan rakentamislakia. Tämän lain noudattamisen valvonnassa kunnan rakennusvalvontaviranomainen saa kuitenkin käyttää mainitussa laissa säädetyistä pakkokeinoista vain 147 ja 148 §:ssä säädetyjä.

21 §

Perittävät maksut

Kunnan 17 §:n nojalla suorittamasta valvonnasta perittäviin maksuihin sovelletaan rakentamislain 79 §:ää.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

9.

Laki

uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetun lain (1145/2020) 2 §:n 2 momentti, 5 §:n 1 momentin 10 kohta, 6 §:n 1 momentin 10 kohta ja 9 §:n 1 momentin 8 kohta seuraavasti:

2 §

Lain soveltamisala ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Tätä lakia sovelletaan tässä laissa erikseen mainittuihin ympäristönsuojelulain (527/2014), vesilain (587/2011), luonnonsuojelulain (1096/1996), muinaismuistolain (295/1963), vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta annetun lain (390/2005), lannoitevalmistelain (539/2006), eläimistä saatavista sivutuotteista annetun lain (517/2015), muiden kuin ihmisravinnoksi tarkoitettujen eläimistä saatavien sivutuotteiden ja niistä johdettujen tuotteiden terveystäännöistä sekä asetuksen (EY) N:o 1774/2002 kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1069/2009 (sivutuoteasetus), ilmailulain (864/2014), alueidenkäyttölain (132/1999), rakentamislain (/), kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977), Suomen talousvyöhykkeestä annetun lain (1058/2004), sähkömarkkinalain (588/2013), päästökauppalain (311/2011), tuulivoiman kompensatioalueista annetun lain (490/2013), aluevalvontalain (755/2000), ympäristövaikutusten arviointimenettelyistä annetun lain (252/2017) ja painelaitelain (1144/2016) mukaisiin lupamenettelyihin ja muihin hallinnollisiin menettelyihin, siten kuin jäljempänä tässä laissa tarkemmin säädetään.

5 §

Yhteyspisteviranomaisen neuvontavelvollisuuden piirissä olevat lupamenettelyt ja muut hallinnolliset menettelyt

Yhteyspisteviranomaisen 4 §:n 3 momentissa tarkoitettua neuvontavelvollisuutta sovelletaan:

10) alueidenkäyttölain mukaiseen kaavoitusmenettelyyn sekä rakentamislain 42 §:n mukaiseen rakentamislupamenettelyyn, 55 §:n mukaiseen purkamislupamenettelyyn ja purkamisilmoitusmenettelyyn, 46 §:n mukaiseen sijoittamisen edellytysten harkintaan suunnittelutarvealueella, 131 §:n mukaiseen menettelyyn yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta ja 57 §:n mukaiseen poikkeamislupamenettelyyn;

6 §

Sähköiseen asiointiin ja neuvontaan sisältyvät lupamenettelyt ja muut hallinnolliset menettelyt

Tässä luvussa säädettyä sähköistä asiointia ja neuvontaa sovelletaan:

10) rakentamislain 42 §:n mukaiseen rakentamislupamenettelyyn, 55 §:n mukaiseen purkamislupamenettelyyn ja purkamisilmoitusmenettelyyn sekä 46 §:n mukaiseen sijoittamisen edellytysten harkintaan suunnittelutarvealueella ja 57 §:n mukaiseen poikkeamislupamenettelyyn, jos ne käsitellään 42 §:n mukaisen rakentamislupamenettelyn yhteydessä;

9 §

Määräaikoihin sisältyvät lupamenettelyt ja muut hallinnolliset hyväksymismenettelyt

Tässä luvussa säädettyjä määräaikoja sovelletaan:

8) rakentamislain 42 §:n mukaiseen rakentamislupamenettelyyn ja 55 §:n mukaiseen purkamislupamenettelyyn sekä 46 §:n mukaiseen sijoittamisen edellytysten harkintaan suunnittelutarvealueella ja 57 §:n mukaiseen poikkeamislupamenettelyyn, jos ne käsitellään 42 §:n mukaisen rakentamislupamenettelyn yhteydessä;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

10.

Laki

rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) 2 §:n 2 ja 3 momentti, 13 § ja 15 §, sellaisena kuin niistä on 15 § laissa 1085/2020, seuraavasti:

2 §

Soveltamisala

Rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään alueidenkäyttölaisissa (132/1999).

Tätä lakia sovelletaan kuitenkin 2 momentissa säädetyn estämättä myös mainitussa momentissa tarkoitettulla alueella, jos:

- 1) kohteella on valtakunnallista merkitystä;
 - 2) kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata alueidenkäyttölailalla ja sen nojalla annetuilla säännöksillä tai määräyksillä; tai
 - 3) kohteen suojeluun tämän lain mukaisesti on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi.
-

13 §

Korvaukset

Jos rakennusta ei suojelupäätöksen vuoksi voida käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, rakennuksen omistajalla on oikeus saada siitä johtuvasta haitasta ja vahingosta täysi korvaus valtiolta. Valtio on velvollinen korvaamaan omistajalle myös sellaisen vähäistä suuremman haitan ja vahingon, joka johtuu suojelupäätöksen edellyttämistä rakennuksen erityispiirteiden hoitoa koskevista toimenpiteistä. Rakentamislain (/) mukaisesta kunnossapitovelvollisuudesta tai muuten tavanomaisesta kunnossapidosta johtuvia kustannuksia ei korvata.

Jos 1 momentin mukaista haittaa tai vahinkoa on aiheutunut 6 §:ssä tarkoitettusta vaarantamiskiellosta tai sitä täydentävistä määräyksistä eikä rakennusta ole suojeltu, omistajalla on oikeus saada täysi korvaus valtiolta.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään rakennuksen omistajan oikeudesta korvaukseen, koskee myös rakennuksen omistajan vertaista haltijaa sekä rakennukseen kohdistuvan vuokra- tai käyttöoikeuden taikka muun näihin verrattavan erityisen oikeuden haltijaa, jos oikeus on syntynyt ennen suojelua tai vaarantamiskieltoa koskevan päätöksen antamista.

Valtion korvausvelvollisuus ei seurakuntia lukuun ottamatta koske julkisyhteisöjen ja niiden liikelaitosten omistamia rakennuksia.

15 §

Korvauksen määrääminen

Rakennuksen omistaja tai 13 §:n 3 momentissa tarkoitettu oikeudenhaltija voi vaatia korvausta ympäristöministeriöltä, joka edustaa valtiota asiassa. Ympäristöministeriön on pyrittävä

sopimaan korvaukseen oikeutetun kanssa korvauksen määrästä. Ennen kirjallisen sopimuksen tekemistä ministeriön on kuultava Museovirastoa.

Jos korvauksesta ei ole voitu sopia, toimitusta korvauksen määräämiseksi voidaan hakea Maanmittauslaitokselta. Jollei toimitusta haeta kahden vuoden kuluessa siitä, kun suojelua koskeva päätös, johon korvausvaatimus perustuu, sai lainvoiman, oikeus korvaukseen on menetetty.

Jollei tästä laista muuta johdu, korvauksen määräämiseen sovelletaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977), jäljempänä *lunastuslaki*. Harkittaessa lunastuslain 12 §:n 2 momentissa tarkoitettujen asiantuntijoiden kutsumista on erityisesti otettava huomioon toimituksen tarkoitus. Poiketen siitä, mitä lunastuslain 44 §:n 1 momentissa säädetään, omaisuus on arvioitava suojelua koskevan päätöksen antamisajankohdan mukaisesti. Poiketen siitä, mitä lunastuslain 95 §:n 1 momentissa säädetään, maksamatta olevalle korvaukselle on määrättävä suoritettavaksi kuuden prosentin korko suojelua koskevan päätöksen antamisajankohdasta lukien.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Korvauksen määräämistä koskevaan hakemukseen, joka on tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 13 §:ää. Lisäksi sellaiseen korvauksen määräämistä koskevaan asiaan, joka perustuu ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn suojelua koskevaan päätökseen, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 13 §:ää, vaikka hakemus olisi tehty tämä lain voimaantulon jälkeen.

11.

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistönmuodostuslain (554/1995) 23 a, 33 ja 34 §, 53 §:n 2 momentti, 118 §, 122 §:n 3 momentti, 123 §:n 1 momentti, 141 §:n 2 momentti, 154 §:n 3 momentti, 154 a §:n 1 momentti, 168 §:n 4 momentti ja 185 §:n 1 momentti sellaisina kuin ne ovat, 23 a § ja 154 a §:n 1 momentti laissa 477/2004, 33 ja 34 § sekä 53 §:n 2 momentti laissa 914/2011, 118 §, 122 §:n 3 momentti, 123 §:n 1 momentti, 141 §:n 2 momentti ja 185 §:n 1 momentti laissa 322/1999, 154 §:n 3 momentti laissa 463/2018 ja 168 §:n 4 momentti laissa 989/2021, seuraavasti:

23 a §

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on, että kunnalla on lainhuuto lohkottavaan alueeseen taikka että alue tulee tai on tullut kunnan omistukseen alueidenkäyttölain (132/1999) 93, 94 tai 218 §:n nojalla sekä että kiinteistöt joista yleinen alue muodostuu, ovat vapaat kiinnityksistä tai että lohkottava alue vapautuu niistä tämän lain 28 §:n tai 29 §:n 3 momentin tai alueidenkäyttölain 107 §:n nojalla.

33 §

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa (/) sekä näiden lakien nojalla annetuissa määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Lisäksi on katsottava, ettei vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, jos lohkomisen koskee:

- 1) oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitettua aluetta;
- 2) alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta;
- 3) aluetta, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten; tai
- 4) alueidenkäyttölain 72 §:n mukaista ranta-aluetta, jolla ei ole voimassa sellaista yleiskaavaa, jossa rakentamismahdollisuudesta on erityisesti määrätty.

Rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala saadaan 1 momentissa säädetyn estämättä lohkoa kiinteistöksi, jos:

- 1) kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen;
- 2) määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeamislupa;
- 3) 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettulla alueella muodostettava kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi alueidenkäyttölain 72 §:n 3 momentin mukaiseen rakentamiseen;
- 4) lohkottavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin rakentamislain 10 §:ssä tarkoitettua väliaikaista rakennusta koskeva rakentamislupa tai sijoittamislupa; taikka
- 5) määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muun kuin rakentamislain 10 §:ssä tarkoitettua väliaikaista rakennusta koskevan rakentamisluvan perusteella, eikä kunta erityisestä syystä vastusta lohkomista.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla rakennuskieltoalueella saadaan määräala lohkomalla siirtää ennestään olevaan kiinteistöön, jollei lohkomisen huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista.

Jos lohkomisessa syntyy epätietoisuutta siitä, sijaitseeko määräala alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, toimitusinsinöörin on siirrettävä asia elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ratkaistavaksi.

Jos määräala sijaitsee asemakaavan sitovan tonttijakoalueen ulkopuolella ja ostaja on menettänyt oikeutensa purkaa kauppa maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin nojalla, määräala saadaan muodostaa lohkomalla kiinteistöksi sen estämättä, mitä 1–3 momentissa säädetään.

34 §

Jos lohkomisen yhteydessä ilmenee, että asianosaisilla on virheellinen käsitys rakentamisen edellytyksistä, toimitusinsinöörin tulee selvittää asianosaisille lohkomisen merkitystä alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa tai näiden lakien nojalla annettujen rakentamisen edellytyksiä koskevien määräysten arvioinnissa.

53 §

Toimitettaessa halkominen asemakaava-alueen ulkopuolella ne kiinteistöt, joihin tulee kuulumaan rakentamislupaa edellyttäviä rakennuksia, on muodostettava mahdollisuuksien mukaan siten, että ne täyttävät alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa annetuissa sekä näiden lakien nojalla annetuissa määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

118 §

Rakennusmaan järjestelyssä kunnalle erotetaan päältäpäin alueidenkäyttölain 83 §:ssä tarkoitettujen yleiset alueet, jotka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin siltä osin kuin ne eivät ole ennestään kunnan omistuksessa.

122 §

Kunta, kuntayhtymä tai valtio saa toimituksessa lunastaa asemakaavassa sen tarpeisiin osoitetun alueidenkäyttölain 96 §:n mukaisen yleisen alueen tai yleisen rakennuksen tontin, jos aluetta ei ole erotettava kunnalle tämän lain 118 §:n mukaisesti.

123 §

Katualueen määrä, joka kunnalla on oikeus saada alueidenkäyttölain mukaan korvauksetta, määrätään noudattaen, mitä siitä mainitussa laissa säädetään. Laskelmaa tehtäessä koko järjestelyalue kuitenkin rinnastetaan yhdelle maanomistajalle kuuluvaan alueeseen ja laskelmasta jätetään pois kunnan omistamat alueet.

141 §

Sellainen 1 momentissa tarkoitettu yhteinen alue tai sen osa, joka sijaitsee asemakaava-alueella ja joka kunnalla olisi alueidenkäyttölain nojalla oikeus lunastaa ilman erityistä lupaa, voidaan jaossa määrätä kunnan lunastettavaksi.

154 §

Rakennusrasitteista säädetään rakentamislain 128 §:ssä.

154 a §

Ranta-asemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi perustetaan toisen rekisteriyksikön alueelle rasitteena muu kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus alueidenkäyttölain 75 §:ssä tarkoitettun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen niitä kiinteistöjä varten, joiden käyttöön alue on kaavassa osoitettu. Sama koskee alueidenkäyttölain 91 §:n 2 momentin mukaisia alueita.

168 §

Toimituksesta, joka suoritetaan suunnittelutarvealueella, alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, asianomaiselle kunnalle lähetetään kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosaisena.

185 §

Uusi rekisteriyksikön raja on täsmällisesti määrättävä ja merkittävä pysyvästi maastoon. Rajan paikka voidaan kuitenkin jättää maastoon merkitsemättä asemakaava-alueella, lukuun ottamatta alueidenkäyttölain 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, sekä erityisistä syistä muuallakin, jos merkitseminen ei ole tarpeen kiinteistöjaotuksen selvyiden vuoksi eikä muodostettavan kiinteistön omistaja merkitsemistä vaadi. Myös selvä luonnollinen raja voidaan jättää merkitsemättä maastoon. Jollei vedessä olevaa rajaa voida sopivasti rajamerkein osoittaa, se merkitään yksinomaan kartalle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

12.

Laki

kiinteistörekisterilain 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistörekisterilain (392/1985) 5 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 903/2013, seuraavasti:

5 §

Kiinteistörekisteriä pitää Maanmittauslaitos sen mukaan kuin Maanmittauslaitoksen keskuhallinto määrää. Asemakaava-alueella, lukuun ottamatta alueidenkäyttölain (132/1999) 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, kiinteistörekisteriä pitää kuitenkin kunnan kiinteistöinsinööri, jos kunta päättää ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta. Jos kunnassa on useita kiinteistöinsinöörejä, kunnan tulee määrätä, kenen heistä on toimittava kiinteistörekisterin pitäjänä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

13.

Laki

kunnan kiinteistöinsinööristä annetun lain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kunnan kiinteistöinsinööristä annetun lain (557/1995) 3 §, sellaisena kuin se on laissa 299/2000, seuraavasti:

3 §

Kiinteistöinsinöörin tehtävistä säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995), kiinteistörekisterilaisissa (392/1985) ja alueidenkäyttölaisissa (132/1999).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

14.

Laki

maa-aineslain 4 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maa-aineslain (555/1981) 4 §, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 463/1997, 495/2000 ja 468/2005, seuraavasti:

4 §

Luvanvaraisuus

Tässä laissa tarkoitettuun aineiden ottamiseen on saatava lupa. Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä maa-ainesluvan hakemismenettelystä ja hakemuksessa esitettävistä tiedoista.

Lupa ei ole tarpeen lainvoimaisen asemakaavan toteuttamiseen liittyvään rakentamista valmistelevaan kaivamiseen tai louhintaan. Ottamisessa on lisäksi noudatettava 3 §:n 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia.

Lupa ei ole tarpeen, jos aineksia otetaan omaa tavanomaista kotitarvekäyttöä varten asumiin tai maa- ja metsätalouteen. Käytön tulee liittyä rakentamiseen tai kulkuyhteyksien kunnossapitoon. Ottamispaikat on sijoitettava ja aineiden ottaminen järjestettävä tällöinkin 3 §:n 4 momentin mukaisesti. Ottamisessa on lisäksi noudatettava 3 §:n 1 ja 2 momentissa säädettyjä vaatimuksia, jos kysymyksessä on ottaminen kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 2 §:n 2 kohdassa tarkoitetulla yhteisalueella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

15.

Laki

ulkoilulain 13 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ulkoilulain (606/1973) 13 §, sellaisena kuin se on laissa 152/1999, seuraavasti:

13 §

Jos ulkoilureitti on otettu alueidenkäyttölaissa (132/1999) tarkoitettuun kaavaan taikka asianosaiset ovat sopineet alueen luovuttamisesta ulkoilureittiä varten, ulkoilureittitoimitus voidaan pitää noudattaen, mitä tässä luvussa säädetään, vaikkei ulkoilureittisuunnitelmaa ole tehty.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

16.

Laki

liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 8 §:n 1 momentti, 14 §:n 1 momentti, 17 § 1 ja 2 momentti, 50 §:n 1 momentti, 52 §:n 1 momentti, 68 § ja 91 §:n 1 ja 3 momentti sellaisina kuin niistä ovat, 8 §:n 1 momentti, 17 §:n 1 ja 2 momentti, 52 §:n 1 momentti ja 91 §:n 1 ja 3 momentti laissa 572/2018 sekä 14 §:n 1 momentti laissa 1501/2019, seuraavasti:

8 §

Maantiehen kuuluvat palvelualueet

Edellä 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle pysäköintialueelle saadaan sijoittaa laitteita, rakennelmia ja rakennuksia kioskimyymälää varten sekä levähdysalueille myös kahvilaa, ravintolaa, polttoaineenjakehua, moottoriajoneuvojen huoltoa ja muuta tienkäyttäjien palvelua varten. Sen lisäksi, mitä rakentamislaisissa (/) säädetään, laitteiden, rakennelmien ja rakennusten sijoittamiseen vaaditaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen suostumus.

14 §

Yksityisen tien muuttaminen maantiekseksi ja asemakaava-alueiden maantiet

Yksityinen tie muutetaan maantiekseksi 13 §:n 3 momentin mukaisten uuden maantien tekemisen edellytysten sitä vaatiessa. Alueidenkäyttölain (132/1999) 83 §:n 4 momentissa säädetään, millaisia maanteitä varten voidaan asemakaava-alueella osoittaa liikennealue.

17 §

Tien suunnittelu ja alueiden käytön suunnittelu

Yleissuunnitelman ja tiesuunnitelman tulee perustua alueidenkäyttölain mukaiseen oikeusvaikutteiseen kaavaan, jossa maantien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty. Alueella, jolla on laadittavana tai muutettavana oikeusvaikutteinen kaava, voidaan ryhtyä toimenpiteisiin kaavan tavoitteisiin perustuvan yleissuunnitelman tai tiesuunnitelman laatimiseksi.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaava ja yleiskaava on otettava huomioon alueidenkäyttölain mukaisesti. Yleissuunnitelmaa tai tiesuunnitelmaa ei saa hyväksyä vastoin maakuntakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Yleissuunnitelma voidaan hyväksyä vastoin voimassa olevaa asemakaavaa, jos kunta sitä puoltaa. Tiesuunnitelma voidaan hyväksyä vastoin voimassa olevaa asemakaavaa, jos kyse on vaikutuksiltaan vähäisestä poikkeuksesta ja kunta ja ne kiinteistönomistajat, joihin poikkeus välittömästi vaikuttaa, sitä puoltavat.

50 §

Vähäisten laitteiden ja rakenteiden sijoittaminen

Kiinteistön tai alueen omistajan ja haltijan tulee sallia kiinteistölle tai alueelle sijoitettavaksi liikennemerkkejä ja muita liikenteen ohjauslaitteita sekä vähäisiä maantierakenteen osia. Laitteiden ja rakenteiden sijoittamisessa sovelletaan, mitä rakentamislain 134 §:ssä säädetään.

52 §

Tienvarsimainonta ja -ilmoittelu

Maantien käyttäjille tarkoitettu mainos tai ilmoitus, joka asetetaan asemakaava-alueen ulkopuolelle tai asemakaava-alueella alueidenkäyttölain 83 §:n 4 momentissa tarkoitettulle liikennealueelle, on laadittava ja sijoitettava siten, että se ei vaaranna liikenneturvallisuutta eikä haittaa tienpitoa ja että se sopeutuu mahdollisimman hyvin ympäristöön.

68 §

Lunastuksen laajentaminen asemakaava-alueella

Kun maantietä rakennetaan alueidenkäyttölain 83 §:n 4 momentin mukaisella maantien liikennealueeksi osoitetulla alueella, tienpitäjä on velvollinen kiinteistön omistajan maantietoimituksessa sitä vaatiessa lunastamaan kiinteistön tai sen osan sanotun alueen rajaan saakka. Tienpitäjällä on myös oikeus lunastaa mainitunlainen kiinteistö tai sen osa alueen rajaan saakka. Lunastusyksikön muodostamisesta on voimassa, mitä 67 §:n 3 momentissa säädetään.

Jos asemakaavan muutos, joka voi vaikuttaa 1 momentin mukaiseen lunastusoikeuteen tai -velvollisuuteen, on hyväksytty tai alueen lunastaminen on alueidenkäyttölain nojalla vireillä, ei lunastamisesta saa maantietoimituksessa päättää ennen kuin asemakaavan muutos on lainvoimaisesti ratkaistu tai alueen lunastamista koskeva asia on lakannut olemasta alueidenkäyttölain nojalla vireillä. Tarvittaessa asia voidaan erottaa eri toimituksessa käsiteltäväksi.

91 §

Entisen tiealueen siirtyminen

Jollei tämän lain 88 §:n 1 momentista muuta johdu, siirtvv tienpitäiän omistama lakanneen maantien tiealue tien lakatessa tienpitäiältä korvauksetta viereiseen kiinteistöön. Asemakaava-alueella ja alueella, iolle kunta on päättänvt laadittavaksi asemakaavan, tiealue siirtvv kunnan omistukseen. Tiealueen siirtymisestä kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan säädetään alueidenkäyttölain 93 §:ssä.

Milloin tieoikeudella hallittu 58 §:n 1 momentin ja 112 §:n 4 ja 5 momentin mukainen lakanut maantien tiealue on asemakaavassa osoitettu alueidenkäyttölain 83 §:n 1 momentissa tarkoitetuksi yleiseksi alueeksi, on asemakaavan toteutuksessa tällaisesta alueesta mahdollista korvausta määrättäessä otettava huomioon omistajan tai haltijan oikeutta rasittanut tieoikeus.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

17.

Laki

ratalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ratalain (110/2007) 3 §:n 1 momentin 11 ja 12 kohta, 10 §:n 1 ja 2 momentti, 42 a §:n 1 momentti, 48 §:n 1 momentti ja 58 §, sellaisina kuin ne ovat, 3 §:n 1 momentin 11 ja 12 kohta, 48 §:n 1 momentti ja 58 § laissa 998/2018 sekä 10 §:n 1 ja 2 momentti ja 42 a §:n 1 momentti laissa 567/2016, seuraavasti:

3 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

11) *tiellä* yksityistie-laissa (560/2018) tarkoitettuja yksityisteitä sekä muita yksityisiä teitä, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitettuja maanteitä sekä alueidenkäyttölaissa (132/1999) tarkoitettuja katuja;

12) *tienpitäjällä* yksityistie-laissa tarkoitettuja tieosakkaita yhteisesti tai tiekuntaa, milloin sellainen on perustettu, tai kiinteistön omistajaa tai liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 11 §:n 1 ja 2 momentin mukaista viranomaista tai kuntaa alueidenkäyttölain mukaisesti kadunpidon järjestämisestä vastaavana;

10 §

Rautatiealueen suunnittelu ja alueiden käytön suunnittelu

Rautatien rakentamista koskevan yleissuunnitelman ja ratasuunnitelman tulee perustua alueidenkäyttölain mukaiseen oikeusvaikutteiseen kaavaan, jossa rautatiealueen sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty. Alueella, jolla on laadittavana tai muutettavana oikeusvaikutteinen kaava, voidaan ryhtyä toimenpiteisiin kaavan tavoitteisiin perustuvan yleis- tai ratasuunnitelman laatimiseksi.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaava ja yleiskaava on otettava huomioon alueidenkäyttölain mukaisesti.

42 a §

Vähäisten laitteiden ja rakenteiden sijoittaminen

Kiinteistön tai alueen omistajan ja haltijan tulee sallia kiinteistölle tai alueelle sijoitettavaksi turvalaitteita, opastimia, opasteita ja merkkejä sekä vähäisiä rautatierakenteen osia. Näiden sijoittamiseen sovelletaan, rakentamislain (/) 134 §:ää.

48 §

Käyttöoikeuden perustaminen

Jos rautatie rakennetaan kiinteistön alueella tunneliin, sillalle tai padolle taikka sellaiselle alueelle, joka asemakaavassa on osoitettu alueidenkäyttölain 83 §:n 3 momentissa tarkoitetun rautatien liikennealueen sijasta ensisijaisesti muihin käyttötarkoituksiin, perustetaan rataverkon haltijalle omistusoikeuden sijasta rautatiealueeseen lunastuslain 3 §:n mukainen käyttöoikeus ratasuunnitelman mukaisesti. Jos rautatie rakennetaan sellaisen lunastusyksikön alueelle, joka ei ole rataverkon haltijan omistuksessa ja jota edelleen käytetään siihen tarkoitukseen, jota varten se on lunastettu, rataverkon haltijalle perustetaan rautatiealueeseen lunastuslain 3 §:n mukainen käyttöoikeus.

58 §

Lunastuksen laajentaminen asemakaava-alueella

Jos rautatietä rakennetaan alueidenkäyttölain 83 §:n 3 momentin mukaisella rautatien liikennealueeksi osoitetulla alueella, rataverkon haltija on velvollinen kiinteistön omistajan ratatoimituksessa sitä vaatiessa lunastamaan kiinteistön tai sen osan asemakaavan mukaisen liikennealueen rajaan saakka. Rataverkon haltijalla on myös oikeus lunastaa mainitunlainen kiinteistö tai sen osa alueen rajaan saakka. Lunastusyksikön muodostamisesta säädetään 57 §:n 3 momentissa.

Jos asemakaavan muutos, joka voi vaikuttaa 1 momentin mukaiseen lunastusoikeuteen tai velvollisuuteen, on vireillä tai alueen lunastaminen on alueidenkäyttölain nojalla vireillä, ratatoimituksessa ei saa päättää lunastamisesta ennen kuin asemakaavan muutos on lainvoimaisesti ratkaistu tai alueen lunastamista koskeva asia on lakannut olemasta alueidenkäyttölain nojalla vireillä. Tarvittaessa asia voidaan erottaa eri toimituksessa käsiteltäväksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

18.

Laki

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain (200/2005) 7 § 2 momenttia sellaisena kuin se on laissa 277/2011, seuraavasti:

7 §

Soveltamisalan rajausta ja suhdetta 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).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

19.

Laki

rikoslain 48 luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rikoslain (39/1889) 48 luvun 1 §:n 3 momentti ja 6 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 1 §:n 3 momentti laissa 761/2018 ja 6 §:n 1 momentti laissa 1086/2020, seuraavasti:

48 luku

Ympäristörikoksista

1 §

Ympäristön turmeleminen

Ympäristön turmelemisesta tuomitaan myös se, joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta ryhtyy muuten kuin 1 momentissa tarkoitettulla tavalla muuttamaan ympäristöä vastoin

- 1) alueidenkäyttölakia (132 /1999),
 - 2) rakentamislakia (/),
 - 3) vesilakia (587/2011),
 - 4) maa-ainelakia (555/1981),
 - 5) Saimaan ja Vuoksen juoksutussääntöä taikka
 - 6) näiden nojalla annettua säännöstä, yleistä tai yksittäistapausta koskevaa määräystä taikka kaavaa tai lupaa
- siten, että teko on omiaan aiheuttamaan vakavuudeltaan ympäristön pilaantumiseen rinnastettavaa muuttumista.

6 §

Rakennussuojelurikos

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta rakentamislain vastaisesti tai ilman laissa edellytettyä lupaa taikka lupaehtojen tai muiden suojelua koskevien määräysten vastaisesti purkaa, hävittää, turmelee tai peittää rakennettuun ympäristöön kuuluvan kohteen, joka on

- 1) alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla annetulla määräyksellä suojeltu, tai
 - 2) rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla suojeltu tai päätetty asettaa vaarantamiskieltoon,
- on tuomittava *rakennussuojelurikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.
-

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

20.

Laki

eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain (764/2019) 2 §, 3 §:n 1 momentin 2 kohta ja 11 §:n 2 ja 5 momentti seuraavasti:

2 §

Lain soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan ympäristönsuojelulain (527/2014), vesilain (587/2011), maa-aineslain (555/1981), kaivoslain (621/2011), luonnonsuojelulain (1096/1996), rakentamislain (/) sekä vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta annetun lain (390/2005) mukaisen lupa-asian käsittelyyn.

3 §

Yhteensovitettavat lupamenettelyt

Jos hankkeen toteuttaminen edellyttää ympäristönsuojelulain mukaisen ympäristöluvan, vesilain mukaisen luvan tai maa-aineslain mukaisen ainesten ottamisluvan, lupahakemuksen käsittely voidaan hakijan pyynnöstä sovittaa yhteen seuraavia lupia koskevien hakemusten kanssa:

2) rakentamislain 42 §:n mukainen rakentamislupa, 55 §:n mukainen rakennuksen purkamislupa ja 53 §:n mukainen maisematyölupa;

11 §

Lupahakemusten tiedoksianto ja siitä tiedottaminen

Kuulutuksen tulee sisältää sen lisäksi, mitä hallintolain 62 a §:n 3 momentissa säädetään, tiivistelmä hankkeesta ja lupahakemuksista sekä muut tiedot, jotka kuulutukseen tulee tämän lain 2 §:ssä mainitun lain mukaan sisällyttää. Jos hanke sisältää rakentamislain tai maa-aineslain mukaisen luvan, siitä on tiedotettava kuulutuksessa.

Poiketen siitä, mitä 1–4 momentissa säädetään, rakentamislain mukaisen lupahakemuksen viireilletulosta ilmoittamiseen ja tiedottamiseen sovelletaan mainitun lain 63 §:n 1 ja 6 momenttia. Naapurien kuulemista koskevan selvityksen liittämisestä maa-aineslupaa koskevaan hakemukseen säädetään maa-aineslain 13 §:n 2 momentissa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 15.9.2022

Pääministeri

Sanna Marin

Ympäristö- ja ilmastoministeri Maria Ohisalo

2.

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12–15 §, 21 §, 33 §:n 2 momentti, 43 §:n 1 momentti, 44 §, 77 a §, 81 §:n 3 momentti, 16–23 luku sekä 180, 181, 181 a, 182–184, 186, 190 a, 192, 193, 201 a, 216 ja 217 §,

sellaisina kuin niistä ovat 13 § laissa 958/2012, 44 § laissa 230/2017, 77 a § laissa 134/2011, 113 § laissa 812/2017, 181 ja 181 a § laissa 927/2021, 190 a § laissa 976/2017, 182 ja 183 § osaksi laissa 682/2014, 192 § laeissa 1589/2009, 230/2017 ja 927/2021, 193 § laissa 230/2017 sekä 201 a § laeissa 1441/2006 ja 989/2013,

muutetaan lain nimike, 2 §, 16 §:n 3 ja 4 momentti, 17 ja 18 §, 20 §:n 1 momentti, 38 §:n 1 momentti, 43 §:n 2 ja 4 momentti, 53 §:n 1 momentti, 57 §, 58 §:n 1 ja 5 momentti, 60 §:n 2 momentti, 61 §, 72 §:n 1 ja 5 momentti, 81 §:n 2 momentti, 81 a §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto, 91 i §:n 2 momentti, 91 j §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto ja 3 momentti, 91 k §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto, 102 §:n 1 momentti, 103 j §:n 2 momentti, 103 k §:n 2 ja 3 momentti, 177 §:n 1 ja 5 momentti, 185 §, 188 §:n otsikko sekä 1 ja 3 momentti, 190 ja 190 b §, 191 §:n otsikko sekä 1, 2 ja 4 momentti, 197 §, 198 §:n 2 momentti sekä 200, 202–204 §,

sellaisina kuin niistä ovat 2 § laissa 958/2012, 17 § osaksi laeissa 955/2012, 28/2016 ja 482/2016, 18 § laissa 230/2017, 20 §:n 1 momentti laissa 204/2015, 57 § osaksi laeissa 449/2010 ja 230/2017, 81 a §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto laissa 465/2018, 91 i §:n 2 momentti, 91 j §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto ja 3 momentti ja 91 k §:n 2 momentin suomenkielinen sanamuoto laissa 222/2003, 103 j §:n 2 momentti sekä 103 k §:n 2 ja 3 momentti laissa 682/2014, 188 §:n otsikko ja, 1 ja 3 momentti sekä 190 ja 190 b § laissa 976/2017, 191 §:n 1 momentti laissa 230/2017, 191 §:n 4 momentti laissa 28/2016, 198 §:n 2 momentti laissa 196/2016 sekä 202 ja 203 laissa 1129/2008

lisätään 20 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 204/2015, uusi 4 momentti ja lakiin uusi 176 a §, seuraavasti:

Alueidenkäyttölaki

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Lain soveltamisala

Lain soveltamisala

Tässä laissa säädetään alueiden ja rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä.

Tässä laissa säädetään alueidenkäytöstä.

16 §

16 §

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealue

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella säädetään 137 §:ssä.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain (/20) 17 §:ssä tarkoitettussa rakennusjärjestyksessä (rakennusjärjestyks) osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Tässä laissa rakentamishuvalla tarkoitetaan rakentamislain 42 §:ssä tarkoitettua rakentamislupaa. Rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä tarkasteltavista sijoittamisen edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella säädetään rakentamislain 46 §:ssä.

17 §

Asianomaisen ministeriön tehtävät

Asianomaiselle ministeriölle kuuluu alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen yleinen kehittäminen ja ohjaus.

Ympäristöministeriö vastaa 8 a luvussa tarkoitettun merialuesuunnittelun yleisestä kehittämisestä ja ohjauksesta sekä yhteistyöstä naapurivaltioiden kanssa.

Asianomaiselle ministeriölle kuuluvat myös rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta ja neuvoston direktiivin 89/106/ETY kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 305/2011, jäljempänä rakennustuoteasetus, jäsenvaltiolle asetetut toimintavelvoitteet. Asianomainen ministeriö huolehtii alan viranomaisten antamien rakentamista koskevien teknisten vaatimusten yhteensovittamisesta. (21.12.2012/955)

17 §

Ympäristöministeriön tehtävät

Asianomaiselle ministeriölle kuuluu alueiden käytön suunnittelun yleinen kehittäminen ja ohjaus.

Ympäristöministeriö vastaa 8 a luvussa tarkoitettun merialuesuunnittelun yleisestä kehittämisestä ja ohjauksesta sekä yhteistyöstä naapurivaltioiden kanssa.

(kumottu)

Voimassa oleva laki

Asianomaisella ministeriöllä tarkoitetaan tässä laissa ympäristöministeriötä, jollei asetuksella toisin säädetä.

18 §

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, *rakentamisessa* ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Lisäksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus huolehtii sille elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta annetun lain (897/2009) 3 §:n mukaan kuuluvista tehtävistä.

20 §

Kunnan tehtävät

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, *rakentamisen ohjauksesta* ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

38 §

Kiellot yleiskaavaa laadittaessa

Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja 128 §:ssä tarkoitettujen toimenpiderajoituksen.

Ehdotus

Asianomaisella ministeriöllä tarkoitetaan tässä laissa ympäristöministeriötä.

18 §

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun järjestämistä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävistä säädetään lisäksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta annetun lain (897/2009) 3 §:ssä.

20 §

Kunnan tehtävät

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla *on oltava* käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Rakentamislain 99 §:ssä tarkoitetun kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa tämän lain noudattamista. Hulevesiä koskevan tämän lain 13 a luvun säännösten noudattamisen valvonnasta säädetään 103 d §:ssä.

38 §

Kiellot yleiskaavaa laadittaessa

Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja *rakentamislain 53 §:ssä* tarkoitettujen toimenpiderajoituksen.

43 §

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).

Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään 101 ja 140 §:ssä.

53 §

Kiellot asemakaavaa laadittaessa

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus).

57 §

Asemakaavamääräykset

43 §

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

(kumottu)

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman rakentamislain 53 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).

Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään 101 §:ssä ja rakentamislain 54 §:ssä.

53 §

Kiellot asemakaavaa laadittaessa

Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Maisemaa muuttavien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta rakennuskieltoalueella säädetään rakentamislain 53 §:ssä.

57 §

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.

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavaan voidaan ottaa 2 momentin säännöksen estämättä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) 3 §:ssä tarkoitettun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä *edellä* mainitun lain 13–15 §:ssä säädetään. Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojelun osalta on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuksia.

58 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

60 §

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.

Jos jotakin aluetta tai *rakennuskohdetta* on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavaan voidaan ottaa 2 *momentissa säädetyn* estämättä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) 3 §:ssä tarkoitettun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä mainitun lain 13–15 §:ssä säädetään. Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojelun osalta on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia *rakennuskohteita*.

58 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden *osalta* asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden *rakennuskohteen* rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

60 §

*Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi**Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi*

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, *rakentamislupaa* ei saa myöntää sellaisen uuden *rakennuskohteen* rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

61 §

61 §

*Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset**Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset*

Jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

Jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, *rakentamislupaa* ei saa myöntää ennen asemakaavan muuttamista *ajanmukaiseksi*. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

72 §

72 §

*Suunnittelutarve ranta-alueella**Suunnittelutarve ranta-alueella*

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuululle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuululle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa *rakennuskohdetta* ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä *rakentamisluvan* myöntämisen perusteena.

Voimassa oleva laki

Poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentin rajoituksesta säädetään 23 luvussa.

81 §

Tonttijaon oikeusvaikutukset

Rakennuslupaa ei saa myöntää:

1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ennen tonttijaon hyväksymistä;

2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin; eikä

3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen.

Rakennuslupaa ei saa myöskään myöntää, jollei rakennusluvnan hakija hallitse koko rakennuspaikkaa tai jos rakennusluvnan myöntäminen vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

81 a §

Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi

Sen estämättä, mitä 81 §:n 2 momentin 2 kohdassa säädetään, rakennusluvnan saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.

91 i §

Vastuu kehittämiskorvauksesta ja kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta

Kunnan on pantava kehittämiskorvaus maksuun viipymättä sen jälkeen, kun kiinteistö on

Ehdotus

Poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentissa säädettyistä rajoituksista säädetään rakentamislain 57 §:ssä.

81 §

Tonttijaon oikeusvaikutukset

Rakentamislupaa ei saa myöntää:

1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ennen tonttijaon hyväksymistä;

2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin; eikä

3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen.

(kumottu)

81 a §

Poikkeukset tonttijaon oikeusvaikutuksista kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi

Sen estämättä, mitä 81 §:n 2 momentin 2 kohdassa säädetään, *rakentamisluvan* saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.

91 i §

Vastuu kehittämiskorvauksesta ja kehittämiskorvauksen maksuunpanon ajankohta

Kunnan on pantava kehittämiskorvaus maksuun viipymättä sen jälkeen, kun kiinteistö on

Voimassa oleva laki

asemakaavan perusteella myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan perusteella rakennettavissa. Jos kaavatonttiin kuuluva alue on luovutettu vastikkeellisella saannolla ennen edellä mainittua ajankohtaa, kehittämiskorvaus on pantava maksuun viipymättä luovutuksen jälkeen.

91 j §

*Kehittämiskorvauksen maksuunpano, erään-
tyminen ja viivästyskorko*

Jos rakennusluvan perusteella toteutetaan vain vähäinen osa tontille kaavassa osoitetun rakennusoikeuden tai sen lisäyksen määrästä, tämän rakennusluvan yhteydessä peritään vain rakennusluvalla toteutettava osuus tontille määrätystä kehittämiskorvauksesta.

Kehittämiskorvaus on suoritettava kolmen kuukauden kuluessa maksuunpanosta. Erään-
tynyt kehittämiskorvaus voidaan ulosottaa ilman erillistä tuomiota tai päätöstä siten kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin annetussa laissa (367/1961) säädetään. Jos rakennuslupa koskee tonttia, jolle on annettu rakentamiskehoitus, korvaus on suoritettava vuoden kuluessa maksuunpanosta.

91 k §

Eriyiset maksujärjestelyt

Maanomistajan pyynnöstä voidaan kehittämiskorvaus panna maksuun jo ennen kuin tontti on lainvoimaisen rakennusluvan perusteella rakennettavissa.

102 §

Lunastus- tai korvausvelvollisuuden rajoitus

Kunnan tai valtion 101 §:ssä säädetty lunastus- tai korvausvelvollisuus tulee voimaan vasta kun maanomistajan hakemus saada

Ehdotus

asemakaavan perusteella myönnetyn lainvoimaisen *rakentamisluvan* perusteella rakennettavissa. Jos kaavatonttiin kuuluva alue on luovutettu vastikkeellisella saannolla ennen edellä mainittua ajankohtaa, kehittämiskorvaus on pantava maksuun viipymättä luovutuksen jälkeen.

91 j §

*Kehittämiskorvauksen maksuunpano, erään-
tyminen ja viivästyskorko*

Jos *rakentamisluvan* perusteella toteutetaan vain vähäinen osa tontille kaavassa osoitetun rakennusoikeuden tai sen lisäyksen määrästä, tämän *rakentamisluvan* yhteydessä peritään vain *rakentamisluvalla* toteutettava osuus tontille määrätystä kehittämiskorvauksesta.

Kehittämiskorvaus on suoritettava kolmen kuukauden kuluessa maksuunpanosta. Erään-
tynyt kehittämiskorvaus *on suoraan ulosottokelpoinen*. *Sen perimisestä säädetään* verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007). Jos *rakentamislupa* koskee tonttia, jolle on annettu rakentamiskehoitus, korvaus on suoritettava vuoden kuluessa maksuunpanosta.

91 k §

Eriyiset maksujärjestelyt

Maanomistajan pyynnöstä voidaan kehittämiskorvaus panna maksuun jo ennen kuin tontti on lainvoimaisen *rakentamisluvan* perusteella rakennettavissa.

102 §

Lunastus- tai korvausvelvollisuuden rajoitus

Kunnalle tai valtiolle 101 §:ssä säädetty lunastus- tai korvausvelvollisuus tulee voimaan vasta kun maanomistajan hakemus saada *ra-*

Voimassa oleva laki

poikkeus rajoituksesta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman.

103 j §

Hulevesien hallintaa koskevat määräykset

Määräysten valmistelussa ja laatimisessa noudatetaan, mitä 15 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen valmistelusta ja laatimisesta.

103 k §

Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi

Jos hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan monijäseninen toimielin voi kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä kiinteistön tai kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä. Kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä noudatetaan, mitä jäljempänä 164 §:n 2–4 momentissa säädetään.

Luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta säädetään jäljempänä 165 §:ssä ja ojituksesta vesilain (587/2011) 5 luvussa.

24 luku

Pakkokeinot ja seuraamukset

(uusi)

Ehdotus

kentamislain 57 §:n mukainen poikkeamislupa rajoituksesta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman.

103 j §

Hulevesien hallintaa koskevat määräykset

Määräysten valmistelussa ja laatimisessa noudatetaan, mitä *rakentamislain 19 §:ssä* säädetään rakennusjärjestyksen valmistelusta ja laatimisesta.

103 k §

Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi

Jos hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan monijäseninen toimielin voi kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä kiinteistön tai kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä. Kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä noudatetaan, mitä *rakentamislain 135 §:n 2–4* momentissa säädetään.

Luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta säädetään *rakentamislain 138 §:ssä* ja ojituksesta vesilain (587/2011) 5 luvussa.

24 luku

Pakkokeinot ja seuraamukset

176 a §

Säännösten ja määräysten noudattamisen valvonta

Tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvonnassa noudatetaan, mitä rakentamislain 146

177 §

Määräys suunnitteluvoitteen toteuttamiseksi

Jollei kunta huolehdi *rakennusjärjestyksen*, tarpeellisten yleiskaavojen tai asemakaavojen laatimisesta taikka pitämisestä ajan tasalla ja on ilmeistä, että se vaikeuttaa laissa alueiden käytön suunnittelulle tai rakentamisen ohjaukselle asetettujen tavoitteiden toteuttamista, asianomainen ministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä.

Kun ministeriö on antanut 1 momentissa tarkoitetun määräyksen asema- tai yleiskaavan laatimisesta tai muuttamisesta, on määräyksen tarkoittamalla alueella voimassa rakennuskielto ja 128 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus.

185

Rangaistukset

Joka ilman tässä laissa edellytettyä lupaa tai ilmoitusta aloittaa rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka muutoin laiminlyö hänelle näissä säädetty tai määrätty rakentamista tai ympäristön hoitoa koskevat velvollisuutensa, on tuomittava rakentamisrikkomuksesta sakkoon.

Rangaistus vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä taikka kaava- tai lupamääräyksiä tai kieltoja tehdyistä ympäristön turmelemisesta ja rakennussuojelurikoksesta säädetään rikoslain (39/1889) 48 luvun 1–4 ja 6 §:ssä.

3 momentti on kumottu L:lla 26.10.2001/893.

§:ssä säädetään rakennustyön keskeyttämisestä, 147 §:ssä uhkasakosta ja teettämisuhasta, 148 §:ssä tarkastusoikeudesta, 149 §:ssä avustajan käyttämisestä ja 150 §:ssä virka-avusta.

177 §

Määräys suunnitteluvoitteen toteuttamiseksi

Jollei kunta huolehdi tarpeellisten yleiskaavojen tai asemakaavojen laatimisesta taikka pitämisestä ajan tasalla ja on ilmeistä, että se vaikeuttaa laissa alueiden käytön suunnittelulle tai rakentamisen ohjaukselle asetettujen tavoitteiden toteuttamista, ympäristöministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä.

Kun ministeriö on antanut 1 momentissa tarkoitetun määräyksen asema- tai yleiskaavan laatimisesta tai muuttamisesta, on määräyksellä tarkoitettulla alueella voimassa rakennuskielto ja *rakentamislain* 53 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus.

185 §

Väittäminen rikoslakiin

(kumottu)

Rangaistus *ympäristön turmelemisesta, törkeästä ympäristön turmelemisesta, ympäristörikkomuksesta ja tuottamuksellisesta ympäristön turmelemisesta* säädetään rikoslain (39/1889) 48 luvun 1–4 §:ssä ja rakennussuojelurikoksesta 6 §:ssä.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

188 §

188 §

Muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen

Muutoksenhaku kaavan hyväksymispäätökseen

Kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla *hallintotuomioistuimeen kunnallisvalituksin noudattaen, mitä kuntalaissa säädetään.*

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

190 §

190 §

Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen

Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen

Muutosta kunnan viranomaisen tämän lain mukaiseen muuhun kuin 188, 189, 189 a, 189 b ja 190 b §:ssä tarkoitettuun päätökseen ja maakunnan liiton 33 §:n 3 momentissa tarkoitettuun päätökseen saa hakea valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Muutosta kunnan viranomaisen tämän lain mukaiseen muuhun kuin 188, 189, 189 a ja 189 b §:ssä tarkoitettuun päätökseen ja maakunnan liiton 33 §:n 3 momentissa tarkoitettuun päätökseen saa hakea *valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.*

Tämän lain mukaisen päätöksen tehneellä viranomaisella on valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä, jos hallinto-oikeus on muuttanut viranomaisen päätöstä tai kumonnut sen.

(Kumottu)

Rakennuslupaa, katusuunnitelmaa tai hulevesisuunnitelmaa koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin asia on ratkaistu lainvoiman saaneessa asemakaavassa.

Katusuunnitelmaa tai hulevesisuunnitelmaa koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin asia on ratkaistu lainvoiman saaneessa asemakaavassa.

190 b §

190 b §

Muutoksenhaku kunnan tarkastus- ja valvontatehtäviä sekä hulevesien hallintaa koskevaan taksapäätökseen

Muutoksenhaku kunnan viranomaistehtäviä ja hulevesien hallintaa koskevaan taksapäätökseen

Tarkastus- ja valvontatehtävistä, muista viranomaistehtävistä sekä hulevesien hallinnasta kunnalle perittävän maksun perusteena olevan taksan hyväksymispäätökseen saa hakea valittamalla muutosta siten kuin kuntalaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Viranomaistehtävistä ja hulevesien hallinnasta kunnalle perittävän maksun perusteena olevan taksan hyväksymispäätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä kuntalaissa säädetään.

191 §

191 §

Valitusoikeus kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Valitusoikeus kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Sen lisäksi, mitä kuntalain 137 §:ssä säädetään valitusoikeudesta, viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia.

Sen lisäksi, mitä kuntalain 137 §:ssä säädetään valitusoikeudesta, viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia.

Sen lisäksi, mitä muutoksenhausta erikseen säädetään, on rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Maakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on valitusoikeus myös valtakunnallisella yhteisöllä, kun kysymys on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisuudesta.

Sen lisäksi, mitä muutoksenhausta erikseen säädetään, on rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Maakuntakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on valitusoikeus myös valtakunnallisella yhteisöllä, jos kyse on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisuudesta.

Muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kunnan viranomaisen tekemän kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen. Jos ranta-asemakaavan laatimisesta on huolehtinut maanomistaja, hänellä on kuitenkin oikeus valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Muilla kuin maakunnan liitolla tai kunnalla ei ole oi-

Muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kunnan viranomaisen tekemän kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen. Jos ranta-asemakaavan laatimisesta on huolehtinut maanomistaja, hänellä on kuitenkin oikeus valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Muilla kuin maakunnan

Voimassa oleva laki

keutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut maakuntakaavan.

197 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

Jos rakennus- tai toimenpidelupahakemus on hylätty luonnonsuojelulain 66 §:stä johtuvan rajoituksen vuoksi eikä luvan myöntämiselle olisi ollut muutoin estettä, maanomistajalla on, jollei hän luvan epäämisen johdosta voi käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuotavalla tavalla, oikeus saada haitasta valtiolta korvaus. Korvausvelvollisuutta arvioitaessa ei oteta huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa 20 päivän elokuuta 1998 jälkeen tapahtuneita muutoksia. Jos alue on rakennuslain nojalla ennen mainittua päivää vahvistetussa seutu- tai yleiskaavassa osoitettu suojelu- tai virkistysalueeksi, ei korvausvelvollisuutta arvioitaessa oteta myöskään huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa seutu- tai yleiskaavan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia.

Kaavaa laadittaessa, hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä muinaismuistolain (295/1963) 13 §:ssä säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä muinaismuistolaissa säädetään.

198 §

Eräiden päätösten tiedoksi antaminen

Hallinto-oikeuden päätös 188 §:n 1 momentissa tarkoitettussa asiassa annetaan julkipanon

Ehdotus

liitolla tai kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut maakuntakaavan.

197 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

(Kumottu)

Kaavaa laadittaessa, hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä muinaismuistolain (295/1963) 13 §:ssä säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä muinaismuistolaissa säädetään.

198 §

Eräiden päätösten tiedoksi antaminen

Hallinto-oikeuden päätös 188 §:n 1 momentissa tarkoitettussa asiassa annetaan julkipanon

jälkeen. Hallinto-oikeuden ja kunnan viranomaisen päätös lupa-asiassa sekä kunnan viranomaisen ja hallinto-oikeuden päätös 171 ja 172 §:ssä tarkoitetussa poikkeamista koskevassa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Ympäristöministeriön 177 §:n 1 momentissa ja 178 §:ssä sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 38 §:n 2 momentissa ja 179 §:ssä tarkoitettu päätös annetaan samoin julkipanon jälkeen.

jälkeen. Ympäristöministeriön 177 §:n 1 momentissa ja 178 §:ssä tarkoitettu päätös annetaan samoin julkipanon jälkeen.

200 §

Eräiden päätösten voimaantulo

Kaava, rakennusjärjestys, tonttijako, rakennuskielto, toimenpiderajoitus ja 33 §:n 3 momentin rakentamisrajoitus tulevat voimaan, kun ne on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Rakennuskielto, jota tarkoitetaan 53 §:n 3 momentissa, tulee kuitenkin voimaan kaavan hyväksymispäätöksellä.

Päätös asemakaavan, yleiskaavan, maakuntakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymisestä on saatettava yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Sama koskee päätöstä rakennuskiellosta, toimenpiderajoituksesta ja 33 §:n 3 momentin rakentamisrajoituksesta.

Kunnan tulee lähettää viipymättä 2 momentissa mainittu päätös tiedoksi asetuksella tarkemmin säädettyville viranomaisille.

Kaavan tai siitä laaditun lyhennelmän sekä rakennusjärjestyksen on oltava kohtuullisesta hinnasta yleisön saatavana.

202 §

Muun päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus

Rakennusjärjestyksen hyväksymistä, rakentamisrajoitusta, tonttijakoa, katusuunnitelmaa, rakennuskieltoa, toimenpiderajoitusta, kehittämisalueeksi nimeämistä ja tyyppihyväksynnän peruuttamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

200 §

Eräiden päätösten voimaantulo

Kaava, tonttijako, rakennuskielto, toimenpiderajoitus ja 33 §:n 3 momentin mukainen rakentamisrajoitus tulevat voimaan, kun ne on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Rakennuskielto, jota tarkoitetaan 53 §:n 3 momentissa, tulee kuitenkin voimaan kaavan hyväksymispäätöksellä.

Päätös asemakaavan, yleiskaavan ja maakuntakaavan hyväksymisestä on saatettava yleisesti tiedoksi. Kunnan ilmoituksista säädetään kuntalain (410/2015) 108 §:ssä. Sama koskee päätöstä toimenpiderajoituksesta ja 33 §:n 3 momentin mukaisesta rakentamisrajoituksesta.

Kunnan on viipymättä lähetettävä 2 momentissa tarkoitettu päätös tiedoksi asetuksella tarkemmin säädettyville viranomaisille.

Kaavan tai siitä laaditun lyhennelmän on oltava kohtuullisesta hinnasta yleisön saatavana.

202 §

Muun päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus

Rakentamisrajoitusta, tonttijakoa, katusuunnitelmaa, rakennuskieltoa, toimenpiderajoitusta ja, kehittämisalueeksi nimeämistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

203 §

Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan ja rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset

Muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan ja rakennusjärjestykseen oikaisunluonteisia korjauksia. Muutoksenhakuviranomainen voi kunnan tai maakunnan liiton suostumuksella tehdä kaavaan myös vähäisiä tarkistuksia, jos tarkistuksilla ei ole vaikutusta muiden kuin siihen suostuneiden etuun tai oikeuteen.

204 §

Kaavan ja rakennusjärjestyksen muuttaminen ja kumoaminen

Mitä tässä laissa säädetään kaavan ja rakennusjärjestyksen laatimisesta, sovelletaan vastaavasti myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.

203 §

Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan tehtävät muutokset

Muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan oikaisunluonteisia korjauksia. Muutoksenhakuviranomainen voi kunnan tai maakunnan liiton suostumuksella tehdä kaavaan myös vähäisiä tarkistuksia, jos tarkistuksilla ei ole vaikutusta muiden kuin siihen suostuneiden etuun tai oikeuteen.

204 §

Kaavan muuttaminen ja kumoaminen

Mitä tässä laissa säädetään kaavan laatimisesta, sovelletaan myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tällä lailla kumottujen säännösten nojalla annetut asetukset jäävät voimaan, kunnes niistä toisin säädetään.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Tällä lailla kumottujen säännösten taikka rakennuslain (370/1958), asemakaavalain (145/1931) tai rakentamisesta maaseudulla annetun lain (683/1945) nojalla annettuja viranomaisten päätöksiä, jotka ovat voimassa tämän lain voimaan tullessa, ja päätöksiä, jotka tehdään tämän lain voimaantulon jälkeen soveltaen kumottuja säännöksiä, on noudatettava, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Ennen 1 päivää toukokuuta 2017 voimaan tulleiden yleiskaavojen alueella sovelletaan puiden kaatamiseen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä kunnes yleiskaava on muutettu, enintään kuitenkin

Voimassa oleva laki

Ehdotus

viiden vuoden ajan tämän lain voimaantulo-
lost.

3.

Laki

rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain 3 ja 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) 3 §:n 2 momentti ja 5 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 755/2017, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

3 §

Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset

Energiatodistuksen hankkimis- ja käyttövelvollisuuden kohteena olevat rakennukset

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta:

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan sovelleta:

1) maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 117 g §:n 2 momentin 1 ja 3–7 kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin;

1) rakentamislain (/20) 37 §:n 2 momentin 1 ja 3–7 kohdassa tarkoitettuihin rakennuksiin;

2) loma-asumiseen tarkoitettuun rakennukseen, jota ei käytetä majoituselinkeinon harjoittamiseen;

2) loma-asumiseen tarkoitettuun rakennukseen, jota ei käytetä majoituselinkeinon harjoittamiseen;

3) sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa.

3) sellaiseen puolustushallinnon käytössä olevaan rakennukseen, johon tai jonka käyttöön liittyy salassa pidettävää tietoa.

5 §

5 §

Uudisrakennuksen energiatodistus

Uudisrakennuksen energiatodistus

Haettaessa maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaista rakennuslupaa uudisrakentamista varten energiatodistuksella osoitetaan rakennuksen arvioitu energiatehokkuus. Todistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä. Rakennus katsotaan otetuksi käyttöön, kun se on maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n 1 momentin mukaisessa loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Haettaessa rakentamislain 42 §:n mukaista rakentamislupaa uudisrakentamista varten energiatodistuksella osoitetaan rakennuksen arvioitu energiatehokkuus. Todistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos todistus on puutteellinen tai tiedot tarkentuvat hankkeen edetessä. Rakennus katsotaan otetuksi käyttöön, kun se on rakentamislain 122 §:n 1 momentin mukaisessa loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

4.

Laki

pelastuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan pelastuslain (379/2011) 19 §:n 1 momentti, 71 §:n 1, 3 ja 4 momentti, 72, 73 ja 75 §, 82 §:n 2 momentti, 89 §:n 2 momentin 8 kohta, 104 §:n 4 momentti, 105 §:n 1 momentin johdantokappale ja 108 §, sellaisena kuin niistä ovat 71 §:n 1, 3 ja 4 momentti, 75 § ja 89 §:n 2 momentin 8 kohta laissa 1353/2018 sekä 82 §:n 2 momentti, 104 §:n 4 momentti, 105 §:n 1 momentin johdantokappale ja 108 § laissa 616/2022, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

19 §

19 §

Poistumisturvallisuusselvitys

Poistumisturvallisuusselvitys

Edellä 18 §:ssä tarkoitetun toiminnanharjoittajan on laadittava selvitys siitä, miten rakennuksen tai tilan käyttötapa ja henkilöiden rajoittunut, heikentynyt tai poikkeava toimintakyky sekä muut poistumisturvallisuuteen vaikuttavat tekijät otetaan huomioon tulipaloihin ja muihin vaaratilanteisiin varautumisessa ja poistumisjärjestelyissä (*poistumisturvallisuusselvitys*). Rakennusluvan yhteydessä kohteeseen laadittu turvallisuusselvitys vastaa poistumisturvallisuusselvitystä.

Edellä 18 §:ssä tarkoitetun toiminnanharjoittajan on laadittava selvitys siitä, miten rakennuksen tai tilan käyttötapa ja henkilöiden rajoittunut, heikentynyt tai poikkeava toimintakyky sekä muut poistumisturvallisuuteen vaikuttavat tekijät otetaan huomioon tulipaloihin ja muihin vaaratilanteisiin varautumisessa ja poistumisjärjestelyissä (*poistumisturvallisuusselvitys*). *Rakentamisluvan* yhteydessä kohteeseen laadittu turvallisuusselvitys vastaa poistumisturvallisuusselvitystä.

71 §

71 §

Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus uudisrakentamisen yhteydessä

Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus uudisrakentamisen yhteydessä

Rakennuksen omistajan on uudisrakentamisen yhteydessä tehtävä rakennukseen tai sen läheisyyteen väestönsuoja, jonka suuruudeltaan voidaan arvioida riittävän rakennuksessa asuvia, pysyvästi työskenteleviä tai muutoin oleskelevia henkilöitä varten. Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus ei kuitenkaan koske maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 176 §:ssä tarkoitettua tilapäistä rakennusta tai muuta määrääjän paikallaan pysytettävää rakennusta eikä muuta sellaista rakennusta,

Rakennuksen omistajan on uudisrakentamisen yhteydessä tehtävä rakennukseen tai sen läheisyyteen väestönsuoja, jonka suuruudeltaan voidaan arvioida riittävän rakennuksessa asuvia, pysyvästi työskenteleviä tai muutoin oleskelevia henkilöitä varten. Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus ei kuitenkaan koske *rakentamislain (/20) 10 §:ssä* tarkoitettua *väliaikaista* rakennusta eikä muuta sellaista rakennusta, jonka väestönsuojan rakennus-

Voimassa oleva laki

jonka väestönsuojan rakennuskustannukset olisivat erityisen korkeat suhteessa koko rakennuksen rakentamiskustannuksiin.

Samalla tontilla tai rakennuspaikalla jo olevia rakennuksia, joita varten on väestönsuoja, ei oteta huomioon uudisrakennuksen väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta määrättäessä eikä myöskään rakennuksia, joiden osittaisesta loppukatselmuksesta on kulunut yli viisi vuotta ennen rakennuslupahakemuksen viireille tuloa.

Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta. Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi sallia yhteisen väestönsuojan rakennettavaksi myöhemminkin kuin viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta, jos siihen on perusteltu syy eikä poikkeuksen tekeminen olennaisesti heikennä suojautumismahdollisuuksia.

72 §

Väestönsuojan kunnostamisvelvollisuus muutos- ja korjaustyön yhteydessä

Jos rakennuksessa, jossa on väestönsuoja, tehdään maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n mukainen rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva korjaus- tai muutostyö tai käyttötarkoituksen muutos, myös väestönsuoja on kunnostettava siten, että se täyttää soveltuvin osin 74 §:ssä ja sen nojalla säädetyt väestönsuojan teknisiä yksityiskohtia koskevat vaatimukset.

73 §

Poikkeus väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta

Tämän lain väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta koskevat säännökset eivät koske

Ehdotus

kustannukset olisivat erityisen korkeat suhteessa koko rakennuksen rakentamiskustannuksiin.

Samalla tontilla tai rakennuspaikalla jo olevia rakennuksia, joita varten on väestönsuoja, ei oteta huomioon uudisrakennuksen väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta määrättäessä eikä myöskään rakennuksia, joiden osittaisesta loppukatselmuksesta on kulunut yli viisi vuotta ennen *rakentamislupahakemuksen* viireille tuloa.

Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta. *Rakentamisluvan* myöntävä viranomainen voi sallia yhteisen väestönsuojan rakennettavaksi myöhemminkin kuin viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta, jos siihen on perusteltu syy eikä poikkeuksen tekeminen olennaisesti heikennä suojautumismahdollisuuksia.

72 §

Väestönsuojan kunnostamisvelvollisuus muutos- ja korjaustyön yhteydessä

Jos rakennuksessa, jossa on väestönsuoja, tehdään *rakentamislain* 42 §:n 3 momentin mukainen rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva korjaus- tai muutostyö tai käyttötarkoituksen muutos, myös väestönsuoja on kunnostettava siten, että se täyttää tämän lain 74 §:ssä säädetyt väestönsuojan teknisiä yksityiskohtia koskevat vaatimukset.

73 §

Poikkeus väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta

Tämän lain väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta koskevat säännökset eivät koske

Voimassa oleva laki

maatilatalouden tuotantorakennuksia taikka olemassa olevassa rakennuksessa tehtävää rakennuksen rakentamiseen verrattavaa rakennuslupaa edellyttävää korjaus- tai muutostyötä, joka samalla lisää rakennuksen kerrosalaa kellarissa tai ullakolla.

75 §

Helpotusten myöntäminen

Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan yksittäistapauksessa myöntää vapautuksen laissa säädetystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta, jos väestönsuojan rakentamisesta aiheutuu tavanomaista huomattavasti korkeampia rakentamiskustannuksia suhteessa asianomaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin tai väestönsuojan rakentaminen ilman suuria teknisiä vaikeuksia ei käy päinsä.

Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan myöntää poikkeuksen tämän lain nojalla säädetyistä väestönsuojaa koskevista teknisistä vaatimuksista tai koko- ja sijaintivaatimuksesta, jos siihen on perusteltu syy eikä poikkeuksen tekeminen olennaisesti heikennä suojautumismahdollisuuksia.

Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan myöntää vapautuksen väestönsuojien rakentamisesta tietyllä alueella, jos siellä pelastusviranomaisen arvion mukaan on ennestään riittävä määrä suojapaikkoja tai väestön suojaaminen on turvattu muulla tavoin.

82 §

Erityiset turvallisuusvaatimukset

Hyvinvointialueen pelastusviranomaisen tulee kuulla maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:ssä tarkoitettua kunnan rakennusvalvontaviranomaista valmisteltaessa 1 momentissa tarkoitettua määräystä kohteessa edellytettävistä

Ehdotus

maatilatalouden tuotantorakennuksia taikka olemassa olevassa rakennuksessa tehtävää rakennuksen rakentamiseen verrattavaa *rakentamislupaa* edellyttävää korjaus- tai muutostyötä, joka samalla lisää rakennuksen kerrosalaa kellarissa tai ullakolla.

75 §

Helpotusten myöntäminen

Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan yksittäistapauksessa myöntää vapautuksen laissa säädetystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta, jos väestönsuojan rakentamisesta aiheutuu tavanomaista huomattavasti korkeampia rakentamiskustannuksia suhteessa asianomaisen rakennuksen rakentamiskustannuksiin tai väestönsuojan rakentaminen ilman suuria teknisiä vaikeuksia ei käy päinsä.

Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan myöntää poikkeuksen tämän lain nojalla säädetyistä väestönsuojaa koskevista teknisistä vaatimuksista tai koko- ja sijaintivaatimuksesta, jos siihen on perusteltu syy eikä poikkeuksen tekeminen olennaisesti heikennä suojautumismahdollisuuksia.

Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan myöntää vapautuksen väestönsuojien rakentamisesta tietyllä alueella, jos siellä pelastusviranomaisen arvion mukaan on ennestään riittävä määrä suojapaikkoja tai väestön suojaaminen on turvattu muulla tavoin.

82 §

Erityiset turvallisuusvaatimukset

Hyvinvointialueen pelastusviranomaisen tulee kuulla *rakentamislain* 99 §:ssä tarkoitettua kunnan rakennusvalvontaviranomaista valmisteltaessa tämän pykälän 1 momentissa tarkoitettua määräystä kohteessa edellytettä-

Voimassa oleva laki

turvallisuusvaatimuksista, jos turvallisuusvaatimusten toteuttaminen edellyttää rakennuslupaa tai toimenpidelupaa.

89 §

Tiedonsaantioikeus pelastustoimintaa ja valvontatehtäviä varten

Tässä tarkoituksessa pelastusviranomaisella on oikeus saada tietoja sekä valvontatehtävien hoitamista että pelastustoiminnan suunnittelua ja toteutusta varten:

8) kuntien rakennusvalvontaviranomaisilta maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaisista rakennusluvista ja 126 §:n mukaisista toimenpideluvista sekä niiden 131 §:n mukaisista hakemuksista rakennusvalvontaviranomaisen kanssa yhteisesti sovittavalla tavalla;

104 §

Muutoksenhaku

Joka

Muutoksenhakuun rakennusluvan myöntävän viranomaisen päätökseen sovelletaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.

105 §

Uhkasakko ja teettämishukka

Hyvinvointialueen pelastusviranomainen tai, jos on kyse 8 kohdassa tarkoitettusta asiasta, aluehallintovirasto voi määrääjassa velvoittaa oikaisemaan sen, mitä on tehty tämän lain vastaisesti tai lyöty laimin. Määräys voidaan antaa sille, joka:

108 §

Ehdotus

vistä turvallisuusvaatimuksista, jos turvallisuusvaatimusten toteuttaminen edellyttää rakentamislupaa.

89 §

Tiedonsaantioikeus pelastustoimintaa ja valvontatehtäviä varten

Tässä tarkoituksessa pelastusviranomaisella on oikeus saada tietoja sekä valvontatehtävien hoitamista että pelastustoiminnan suunnittelua ja toteutusta varten:

8) kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta rakentamislain 42 §:n mukaisesta rakentamisluvasta ja sen 61 §:n mukaisesta hakemuksesta rakennusvalvontaviranomaisen kanssa yhteisesti sovittavalla tavalla;

104 §

Muutoksenhaku

Joka

Rakentamisluvan myöntävän viranomaisen tämän lain nojalla tekemään päätökseen saa hakea muutosta noudattaen rakentamislakia.

105 §

Uhkasakko ja teettämishukka

Hyvinvointialueen pelastusviranomainen tai, jos on kyse 8 kohdassa tarkoitettusta asiasta, aluehallintovirasto taikka, jos on kyse 9 kohdassa tarkoitettusta asiasta, rakentamisluvan myöntävä viranomainen, voi määrääjassa velvoittaa oikaisemaan sen, mitä on tehty tämän lain vastaisesti tai lyöty laimin. Määräys voidaan antaa sille, joka

108 §

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Pelastustoimen laitteiden sijoittaminen rakennukseen

Pelastustoimen laitteiden sijoittaminen rakennukseen

Hyvinvointialueen pelastusviranomaisella on oikeus sijoittaa rakennukseen tai rakennelmaan pelastustoimen tarvitsemia laitteita. Rakennuksen tai rakennelman omistajaa ja haltijaa tulee kuulla ennen laitteiden sijoittamista. Laitteiden sijoittamiseen sovelletaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 161–163 §:ssä säädetään yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta.

Hyvinvointialueen pelastusviranomaisella on oikeus sijoittaa rakennukseen tai rakennelmaan pelastustoimen tarvitsemia laitteita. Rakennuksen tai rakennelman omistajaa ja haltijaa tulee kuulla ennen laitteiden sijoittamista. Laitteiden sijoittamiseen sovelletaan, mitä *rakentamislain 131–134 §:ssä* säädetään yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

5.

Laki

asuntokauppalain 7 luvun 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti *muutetaan* asuntokauppalain (843/1994) 7 luvun 7 §, sellaisena kuin se on laissa 42/2014, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 luku

7 luku

Erinäiset säännökset

Erinäiset säännökset

7 §

7 §

Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta

Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta

Perustajaosakkaan tai muun 4 luvussa tarkoitetun myyjän on huolehdittava siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetaan loppukatselmuksen yhteydessä todistus 2 luvun 19 §:n tai 4 luvun 3 a §:n mukaisesti asetetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Turva-asiakirjojen säilyttäjän tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa vakuuden antajan on pyynnöstä annettava todistus vakuudesta. Todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkäläinen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa. Rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa todistuksen puuttumisesta Kilpailu- ja kuluttajavirastolle säädetään *maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 153 b §:ssä.*

Perustajaosakkaan tai muun 4 luvussa tarkoitetun myyjän on huolehdittava siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetaan loppukatselmuksen yhteydessä todistus 2 luvun 19 §:n tai 4 luvun 3 a §:n mukaisesti asetetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Turva-asiakirjojen säilyttäjän tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa vakuuden antajan on pyynnöstä annettava todistus vakuudesta. Todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkäläinen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa. Rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa todistuksen puuttumisesta Kilpailu- ja kuluttajavirastolle säädetään *rakentamislain (/20) 124 §:ssä.*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

6.

Laki

sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 233 §:n 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

233 §

233 §

Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemmalle alueelle tai rakennukseen

Päätös sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemmalle alueelle tai rakennukseen

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (*aloittamisoikeus*). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan *maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 144 §:ää*.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (*aloittamisoikeus*). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan *kaavoitus- ja rakentamislain (/20) 78 §:ää*.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

7.

Laki

jätelain 77 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan jätelain (646/2011) 77 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

77 §

77 §

Muut roskaantumista koskevat säädökset

Muut roskaantumista koskevat säädökset

Tontinomistajan ja kunnan velvollisuudesta pitää katu ja eräät yleiset alueet puhtaana säädetään kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa (669/1978). Rakennetun ympäristön hoitoon sovelletaan lisäksi, mitä siitä säädetään *maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999)*. Aluksen tavanomaisesta toiminnasta aiheutuvaan roskaantumiseen sovelletaan lisäksi, mitä aluksista aiheutuvien päästöjen ehkäisemisestä säädetään merenkulun ympäristönsuojelulaissa. Ajoneuvojen siirtämisestä säädetään lisäksi ajoneuvojen siirtämisestä annetussa laissa (828/2008). Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta säädetään ympäristönsuojelulaissa.

Tontinomistajan ja kunnan velvollisuudesta pitää katu ja eräät yleiset alueet puhtaana säädetään kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa (669/1978). Rakennetun ympäristön hoitoon sovelletaan lisäksi, mitä siitä säädetään *rakentamislaisissa (/20)*. Aluksen tavanomaisesta toiminnasta aiheutuvaan roskaantumiseen sovelletaan lisäksi, mitä aluksista aiheutuvien päästöjen ehkäisemisestä säädetään merenkulun ympäristönsuojelulaissa. Ajoneuvojen siirtämisestä säädetään lisäksi ajoneuvojen siirtämisestä annetussa laissa (1508/2019). Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta säädetään ympäristönsuojelulaissa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

8.

Laki

rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain (733/2020) 4 §:n 1 momentti, 5 §:n 1 momentti, 6 §:n 1 momentti, 8, 11 ja 12 §, 17 §:n 2 momentti ja 21 §:n 2 momentti, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

4 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen rakennusluvan ja toimenpideluvan noudattamisen valvonnasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999).

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä rakentamisluvan noudattamisen valvonnassa säädetään rakentamislaisissa (/20).

5 §

5 §

Uuden rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella

Uuden rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuksen yhteyteen suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspisteet tai latauspistevalmius tämän lain mukaan, jos kyse on sellaisesta uudesta rakennuksesta, jonka rakentamiseen on haettava maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukainen rakennuslupa.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuksen yhteyteen suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspisteet tai latauspistevalmius tämän lain mukaan, jos kyse on sellaisesta uudesta rakennuksesta, jonka rakentamiseen on haettava *rakentamislain 42 §:n* mukainen *rakentamislupa*.

6 §

6 §

Laajamittaisesti korjattavan rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella

Laajamittaisesti korjattavan rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella

Voimassa oleva laki

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuksen yhteyteen suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspisteet tai latauspistevalmius tämän lain mukaan, jos kyse on laajamittaisesta korjaustyöstä, jonka rakentamiseen on haettava maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukainen rakennuslupa.

8 §

Pysäköintitalon varustaminen sähköajoneuvojen latauspistevalmiudella

Yhden tai useamman asuinrakennuksen pysäköinnin järjestämiseen tarkoitetun uuden pysäköintitalon rakentamiseen ryhtyvän on huolehdittava, että pysäköintitaloon suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste, jos kyse on sellaisesta hankkeesta, jonka toteuttamiseen on haettava maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukainen rakennuslupa.

Yhden tai useamman asuinrakennuksen pysäköinnin järjestämiseen tarkoitetun pysäköintitalon laajamittaiseen korjaustyöhön ryhtyvän on huolehdittava, että pysäköintitaloon suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste, jos kyse on sellaisesta hankkeesta, jonka toteuttamiseen on haettava maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukainen rakennuslupa.

11 §

Uuden rakennuksen varustaminen rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennukseen suunnitellaan ja asennetaan rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmä, jos kyse on sellaisesta uudesta muusta rakennuksesta kuin asuinrakennus-

Ehdotus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuksen yhteyteen suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspisteet tai latauspistevalmius tämän lain mukaan, jos kyse on laajamittaisesta korjaustyöstä, jonka rakentamiseen on haettava *rakentamislain 42 §:n* mukainen *rakentamislupa*.

8 §

Pysäköintitalon varustaminen sähköajoneuvojen latauspistevalmiudella

Yhden tai useamman asuinrakennuksen pysäköinnin järjestämiseen tarkoitetun uuden pysäköintitalon rakentamiseen ryhtyvän on huolehdittava, että pysäköintitaloon suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste, jos kyse on sellaisesta hankkeesta, jonka toteuttamiseen on haettava *rakentamislain 42 §:n* mukainen *rakentamislupa*.

Yhden tai useamman asuinrakennuksen pysäköinnin järjestämiseen tarkoitetun pysäköintitalon laajamittaiseen korjaustyöhön ryhtyvän on huolehdittava, että pysäköintitaloon suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste, jos kyse on sellaisesta hankkeesta, jonka toteuttamiseen on haettava *rakentamislain 42 §:n* mukainen *rakentamislupa*.

11 §

Uuden rakennuksen varustaminen rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennukseen suunnitellaan ja asennetaan rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmä, jos kyse on sellaisesta uudesta muusta rakennuksesta kuin asuinrakennus-

sesta, jonka rakentamiseen on haettava maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukainen rakennuslupa. Automaatio- ja ohjausjärjestelmä on asennettava sellaiseen rakennukseen, jonka lämmitysjärjestelmän tai yhdistetyn tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia, ja rakennukseen, jonka ilmastointijärjestelmän tai yhdistetyn ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia.

sesta, jonka rakentamiseen on haettava *rakentamislain 42 §:n mukainen rakentamislupa*. Automaatio- ja ohjausjärjestelmä on asennettava sellaiseen rakennukseen, jonka lämmitysjärjestelmän tai yhdistetyn tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia, ja rakennukseen, jonka ilmastointijärjestelmän tai yhdistetyn ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia.

12 §

12 §

Korjaus- ja muutostyön kohteena olevan rakennuksen varustaminen rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä

Korjaus- ja muutostyön kohteena olevan rakennuksen varustaminen rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä

Haettaessa maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaista rakennuslupaa tai 126 §:n mukaista toimenpidelupaa lämmitys- tai ilmastointijärjestelmän korjaus- ja muutostyöhön muussa rakennuksessa kuin asuinrakennuksessa, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennukseen suunnitellaan ja asennetaan rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmä. Automaatio- ja ohjausjärjestelmä on asennettava sellaiseen rakennukseen, jonka lämmitysjärjestelmän tai yhdistetyn tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia, ja rakennukseen, jonka ilmastointijärjestelmän tai yhdistetyn ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia.

Haettaessa *rakentamislain 42 §:n mukaista rakentamislupaa* lämmitys- tai ilmastointijärjestelmän korjaus- ja muutostyöhön muussa rakennuksessa kuin asuinrakennuksessa, *rakentamishankkeeseen* ryhtyvän on huolehdittava, että rakennukseen suunnitellaan ja asennetaan rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmä. Automaatio- ja ohjausjärjestelmä on asennettava sellaiseen rakennukseen, jonka lämmitysjärjestelmän tai yhdistetyn tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia, ja rakennukseen, jonka ilmastointijärjestelmän tai yhdistetyn ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia.

17 §

17 §

Valvontaviranomainen

Valvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa maankäyttö- ja rakennuslain perusteella luvanvaraisten hankkeiden valvonnan yhteydessä 5, 6, 8 ja 11–13 §:n noudattamista. Valvontaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Tämän lain noudattamisen valvonnassa kunnan rakennusvalvontaviranomainen saa kuitenkin käyttää mainituissa laissa säädetyistä pakkokeinoista vain 182 ja 183 §:ssä säädetyjä.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa *rakentamislain* perusteella luvanvaraisten hankkeiden valvonnan yhteydessä 5, 6, 8 ja 11–13 §:n noudattamista. Valvontaan sovelletaan *rakentamislakia*. Tämän lain noudattamisen valvonnassa kunnan rakennusvalvontaviranomainen saa kuitenkin käyttää mainituissa laissa säädetyistä pakkokeinoista vain 147 ja 148 §:ssä säädetyjä.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

21 §

21 §

Perittävät maksut

Perittävät maksut

Kunnan 17 §:n nojalla suorittamasta valvon-
nasta perittäviin maksuihin sovelletaan, mitä
maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:ssä sääde-
tään.

Kunnan 17 §:n nojalla suorittamasta valvon-
nasta perittäviin maksuihin sovelletaan *raken-
tamislain 79 §:ää*.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

9.

Laki

uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetun lain (1145/2020) 2 §:n 2 momentti, 5 §:n 1 momentin 10 kohta, 6 §:n 1 momentin 10 kohta ja 9 §:n 1 momentin 8 kohta seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Lain soveltamisala ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Lain soveltamisala ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Tätä lakia sovelletaan tässä laissa erikseen mainittuihin ympäristönsuojelulain (527/2014), vesilain (587/2011), luonnonsuojelulain (1096/1996), muinaismuistolain (295/1963), vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta annetun lain (390/2005), lannoitevalmistelain (539/2006), eläimistä saatavista sivutuotteista annetun lain (517/2015), muiden kuin ihmisravinnoksi tarkoitettujen eläimistä saatavien sivutuotteiden ja niistä johdettujen tuotteiden terveystäänöistä sekä asetuksen (EY) N:o 1774/2002 kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1069/2009 (sivutuoteasetus), ilmailulain (864/2014), maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999), kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977), Suomen talousvyöhykkeestä annetun lain (1058/2004), sähkömarkkinalain (588/2013), päästökauppalain (311/2011), tuulivoiman kompensatioalueista annetun lain (490/2013), aluevalvontalain (755/2000), ympäristövaikutusten arviointimenettelyistä annetun lain (252/2017) ja painelaitelain (1144/2016) mukaisiin lupamenettelyihin ja muihin hallinnollisiin menettelyihin, siten kuin jäljempänä tässä laissa tarkemmin säädetään.

Tätä lakia sovelletaan tässä laissa erikseen mainittuihin ympäristönsuojelulain (527/2014), vesilain (587/2011), luonnonsuojelulain (1096/1996), muinaismuistolain (295/1963), vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta annetun lain (390/2005), lannoitevalmistelain (539/2006), eläimistä saatavista sivutuotteista annetun lain (517/2015), muiden kuin ihmisravinnoksi tarkoitettujen eläimistä saatavien sivutuotteiden ja niistä johdettujen tuotteiden terveystäänöistä sekä asetuksen (EY) N:o 1774/2002 kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1069/2009 (sivutuoteasetus), ilmailulain (864/2014), alueidenkäyttölain (132/1999), rakentamislain (/20), kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977), Suomen talousvyöhykkeestä annetun lain (1058/2004), sähkömarkkinalain (588/2013), päästökauppalain (311/2011), tuulivoiman kompensatioalueista annetun lain (490/2013), aluevalvontalain (755/2000), ympäristövaikutusten arviointimenettelyistä annetun lain (252/2017) ja painelaitelain (1144/2016) mukaisiin lupamenettelyihin ja muihin hallinnollisiin menettelyihin, siten kuin jäljempänä tässä laissa tarkemmin säädetään.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

Yhteyspisteviranomaisen neuvontavelvollisuuden piirissä olevat lupamenettelyt ja muut hallinnolliset menettelyt

Yhteyspisteviranomaisen 4 §:n 3 momentissa tarkoitettua neuvontavelvollisuutta sovelletaan:

10) maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavoitusmenettelyyn, 125 §:n mukaiseen rakennuslupamenettelyyn, 126 §:n mukaiseen toimenpidelupamenettelyyn sekä 127 §:n mukaiseen purkamislupamenettelyyn ja purkamisilmoitusmenettelyyn, 137 §:n mukaiseen suunnittelutarveratkaisumenettelyyn, 161 §:n mukaiseen menettelyyn yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta ja 174 §:n mukaiseen poikkeamispäätösmenttelyyn;

5 §

Yhteyspisteviranomaisen neuvontavelvollisuuden piirissä olevat lupamenettelyt ja muut hallinnolliset menettelyt

Yhteyspisteviranomaisen 4 §:n 3 momentissa tarkoitettua neuvontavelvollisuutta sovelletaan:

10) *alueidenkäyttölain* mukaiseen kaavoitusmenettelyyn sekä rakentamislain 42 §:n mukaiseen *rakentamislupamenettelyyn*, 55 §:n mukaiseen purkamislupamenettelyyn ja purkamisilmoitusmenettelyyn, 46 §:n mukaiseen sijoittamisen *edellytysten harkintaan suunnittelutarvealueella*, 131 §:n mukaiseen menettelyyn yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta ja 57 §:n mukaiseen *poikkeamislupamenettelyyn*;

6 §

Sähköiseen asiointiin ja neuvontaan sisältyvät lupamenettelyt ja muut hallinnolliset menettelyt

Tässä luvussa säädettyä sähköistä asiointia ja neuvontaa sovelletaan:

10) maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaiseen rakennuslupamenettelyyn, 126 §:n mukaiseen toimenpidelupamenettelyyn sekä 127 §:n mukaiseen purkamislupamenettelyyn ja purkamisilmoitusmenettelyyn sekä 137 §:n mukaiseen suunnittelutarveratkaisumenettelyyn ja 174 §:n mukaiseen poikkeamispäätösmenttelyyn, jos ne käsitellään 125 §:n mukaisen rakennuslupamenettelyn yhteydessä;

6 §

Sähköiseen asiointiin ja neuvontaan sisältyvät lupamenettelyt ja muut hallinnolliset menettelyt

Tässä luvussa säädettyä sähköistä asiointia ja neuvontaa sovelletaan:

10) *rakentamislain* 42 §:n mukaiseen *rakentamislupamenettelyyn*, 55 §:n mukaiseen purkamislupamenettelyyn ja purkamisilmoitusmenettelyyn sekä 46 §:n mukaiseen sijoittamisen edellytysten harkintaan suunnittelutarvealueella ja 57 §:n mukaiseen *poikkeamislupamenettelyyn*, jos ne käsitellään 42 §:n mukaisen *rakentamislupamenettelyn* yhteydessä;

9 §

Määräaikoihin sisältyvät lupamenettelyt ja muut hallinnolliset hyväksymismenettelyt

Tässä luvussa säädettyjä määräaikoja sovelletaan:

9 §

Määräaikoihin sisältyvät lupamenettelyt ja muut hallinnolliset hyväksymismenettelyt

Tässä luvussa säädettyjä määräaikoja sovelletaan:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

8) maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaiseen rakennuslupamenettelyyn, 126 §:n mukaiseen toimenpidelupamenettelyyn ja 127 §:n mukaiseen purkamislupamenettelyyn sekä 137 §:n mukaiseen suunnittelutarveratkaisumenettelyyn ja 174 §:n mukaiseen poikkeamispäätösmenettelyyn, jos ne käsitellään 125 §:n mukaisen rakennuslupamenettelyn yhteydessä;

8) *rakentamislain* 42 §:n mukaiseen *rakentamislupamenettelyyn* ja 55 §:n mukaiseen purkamislupamenettelyyn sekä 46 §:n mukaiseen sijoittamisen edellytysten harkintaan suunnittelutarvealueella ja 57 §:n mukaiseen *poikkeamislupamenettelyyn*, jos ne käsitellään 42 §:n mukaisen *rakentamislupamenettelyn* yhteydessä;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

10.

Laki

rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) 2 §:n 2 ja 3 momentti, 13 § ja 15 §, sellaisena kuin niistä on 15 § laissa 1085/2020, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Soveltamisala

Soveltamisala

Rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999).

Tätä lakia sovelletaan kuitenkin 2 momentin estämättä myös 2 momentissa tarkoitettulla alueella, jos:

- 1) kohteella on valtakunnallista merkitystä;
- 2) kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata maankäyttö- ja rakennuslailla ja sen nojalla annetuilla säännöksillä tai määräyksillä; tai
- 3) kohteen suojeluun tämän lain mukaisesti on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi.

Rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään *alueidenkäyttölaissa* (132/1999).

Tätä lakia sovelletaan kuitenkin 2 momentissa säädetyn estämättä myös mainitussa momentissa tarkoitettulla alueella, jos:

- 1) kohteella on valtakunnallista merkitystä;
- 2) kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata *alueidenkäyttölailla* ja sen nojalla annetuilla säännöksillä tai määräyksillä; tai
- 3) kohteen suojeluun tämän lain mukaisesti on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi.

13 §

13 §

Korvaukset

Korvaukset

Jos suojelusta tai 6 §:ssä tarkoitetusta vaarantamiskiellosta aiheutuu rakennuksen omistajalle merkityksellistä vahinkoa tai haittaa, hänellä on oikeus saada siitä valtiolta täysi korvaus. Valtiota korvausasiassa edustaa ympäristöministeriö.

Korvausvelvollisuutta ja korvauksen määrää harkittaessa korvattaviksi kustannuksiksi

Jos rakennusta ei suojelupäätöksen vuoksi voida käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, rakennuksen omistajalla on oikeus saada siitä johtuvasta haitasta ja vahingosta täysi korvaus valtiolta. Valtio on velvollinen korvaamaan omistajalle myös sellaisen vähäistä suuremman haitan ja vahingon, joka

Voimassa oleva laki

ei katsota maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta korjausvelvollisuudesta tai muutoin rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia. Jos omistajan on suojelumääräysten johdosta ryhdyttävä erityisiin toimiin rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi, tästä aiheutuvat kustannukset on korvattava valtion varoista. Vahingon tai haitan merkityksellisyyttä arvioitaessa otetaan huomioon suojelumääräyksen tai vaarantamiskiellon sisältö ja kesto.

Mitä tässä luvussa säädetään rakennuksen omistajan oikeudesta korvaukseen, koskee myös rakennuksen omistajan vertaista haltijaa sekä rakennukseen kohdistuvan vuokratavan käyttöoikeuden taikka muun näihin verrattavan erityisen oikeuden haltijaa. Kunnalle, valtiolle ja valtion liikelaitoksille aiheutunutta vahinkoa tai haittaa ei korvata.

15 §

Korvauksen määrääminen

Ympäristöministeriön on pyrittävä sopimaan korvaukseen oikeutetun kanssa korvauksen määrästä. Ennen kirjallisen sopimuksen tekemistä ministeriön on kuultava Museovirastoa.

Jos korvauksesta ei ole voitu sopia, toimitusta korvauksen määräämiseksi voidaan hakea Maanmittauslaitokselta. Jollei toimitusta haeta kahden vuoden kuluessa siitä, kun suojelua koskeva päätös, johon korvausvaatimus perustuu, sai lainvoiman, oikeus korvaukseen on menetetty.

Jollei tästä laista muuta johdu, korvauksen määräämiseen sovelletaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977), jäljempänä lunastuslaki. Harkittaessa lunastuslain 12 §:n 2 momentissa tarkoitettujen asiantuntijoiden kutsuamista on erityisesti otettava huomioon toimituksen tarkoitus.

Ehdotus

johtuu suojelupäätöksen edellyttämistä rakennuksen erityispiirteiden hoitoa koskevista toimenpiteistä. Rakentamislain (/) mukaisesta kunnossapitovelvollisuudesta tai muuten tavanomaisesta kunnossapidosta johtuvia kustannuksia ei korvata.

Jos 1 momentin mukaista haittaa tai vahinkoa on aiheutunut 6 §:ssä tarkoitettusta vaarantamiskiellosta tai sitä täydentävistä määräyksistä eikä rakennusta ole suojeltu, omistajalla on oikeus saada täysi korvaus valtiolta.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään rakennuksen omistajan oikeudesta korvaukseen, koskee myös rakennuksen omistajan vertaista haltijaa sekä rakennukseen kohdistuvan vuokra- tai käyttöoikeuden taikka muun näihin verrattavan erityisen oikeuden haltijaa, jos oikeus on syntynyt ennen suojelua tai vaarantamiskieltoa koskevan päätöksen antamista.

Valtion korvausvelvollisuus ei seurakuntia lukuun ottamatta koske julkisyhteisöjen ja niiden liikelaitosten omistamia rakennuksia.

15 §

Korvauksen määrääminen

Rakennuksen omistaja tai 13 §:n 3 momentissa tarkoitettu oikeudenhaltija voi vaatia korvausta ympäristöministeriöltä, joka edustaa valtiota asiassa. Ympäristöministeriön on pyrittävä sopimaan korvaukseen oikeutetun kanssa korvauksen määrästä. Ennen kirjallisen sopimuksen tekemistä ministeriön on kuultava Museovirastoa.

Jos korvauksesta ei ole voitu sopia, toimitusta korvauksen määräämiseksi voidaan hakea Maanmittauslaitokselta. Jollei toimitusta haeta kahden vuoden kuluessa siitä, kun suojelua koskeva päätös, johon korvausvaatimus perustuu, sai lainvoiman, oikeus korvaukseen on menetetty.

Jollei tästä laista muuta johdu, korvauksen määräämiseen sovelletaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977), jäljempänä lunastus-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

laki. Harkittaessa lunastuslain 12 §:n 2 momentissa tarkoitettujen asiantuntijoiden kutsu-
mista on erityisesti otettava huomioon toimi-
tuksen tarkoitus. *Poiketen siitä, mitä lunastus-
lain 44 §:n 1 momentissa säädetään, omai-
suus on arvioitava suojelua koskevan päätök-
sen antamisajankohdan mukaisesti. Poiketen
siitä, mitä lunastuslain 95 §:n 1 momentissa
säädetään, maksamatta olevalle korvaukselle
on määrättävä suoritettavaksi kuuden prosen-
tin korko suojelua koskevan päätöksen anta-
misajankohdasta lukien.*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

*Korvauksen määräämistä koskevaan hake-
mukseen, joka on tullut vireille ennen tämän
lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain
voimaan tullessa voimassa ollutta 13 §:ää. Li-
säksi sellaiseen korvauksen määräämistä kos-
kevaan asiaan, joka perustuu ennen tämän
lain voimaantuloa tehtyyn suojelua koskevaan
päätökseen, sovelletaan tämän lain voimaan
tullessa voimassa ollutta 13 §:ää, vaikka ha-
kemus olisi tehty tämä lain voimaantulon jäl-
keen.*

11.

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 23 a §, 33 ja 34 §, 53 §:n 2 momentti, 118 §, 122 §:n 3 momentti, 123 §:n 1 momentti, 141 §:n 2 momentti, 154 §:n 3 momentti, 154 a §:n 1 momentti, 168 §:n 4 momentti ja 185 §:n 1 momentti sellaisina kuin ne ovat, 23 a § ja 154 a §:n 1 momentti laissa 477/2004, 33 ja 34 § sekä 53 §:n 2 momentti laissa 914/2011, 118 §, 122 §:n 3 momentti, 123 §:n 1 momentti, 141 §:n 2 momentti ja 185 §:n 1 momentti laissa 322/1999, 154 §:n 3 momentti laissa 463/2018, 168 §:n 4 momentti laissa 989/2021, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

23 a §

23 a §

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on, että kunnalla on lainhuuto lohkottavaan alueeseen taikka että alue tulee tai on tullut kunnan omistukseen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 93, 94 tai 218 §:n nojalla sekä että kiinteistöt, joista yleinen alue muodostuu, ovat vapaat kiinnityksistä tai että alue vapautuu niistä 28 §:n tai 29 §:n 3 momentin tai maankäyttö- ja rakennuslain 107 §:n nojalla.

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on, että kunnalla on lainhuuto lohkottavaan alueeseen taikka että alue on tulee tai on tullut kunnan omistukseen alueidenkäyttölain (132/1999) 93, 94 tai 218 §:n nojalla sekä että kiinteistöt joista yleinen alue muodostuu, ovat vapaat kiinnityksistä tai että lohkottava alue vapautuu niistä tämän lain 28 §:n tai 29 §:n 3 momentin tai alueidenkäyttölain 107 §:n nojalla.

33 §

33 §

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Lisäksi on katsottava, ettei vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, jos lohkominen koskee:

- 1) oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitettua aluetta;
- 2) maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta;
- 3) aluetta, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten; tai
- 4) maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaista ranta-aluetta, jolla ei ole voimassa sel-

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää *alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa sekä näiden lakien* nojalla annetuissa määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Lisäksi on katsottava, ettei vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, jos lohkominen koskee:

- 1) oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitettua aluetta;
- 2) *alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta;*
- 3) aluetta, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten; tai

laista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa rakentamismahdollisuudesta on erityisesti määrätty.

Rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala saadaan 1 momentin estämättä lohkoa kiinteistöksi, jos

1) kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen;

2) määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukainen *suunnittelutarveratkaisu tai 171 §:n mukainen poikkeus*;

3) 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettulla alueella muodostettava kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin mukaiseen rakentamiseen;

4) lohkottavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa; taikka

5) *määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella, eikä kunta erityisesti syystä vastusta lohkamista.*

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla rakennuskieltoalueella saadaan määräala lohkomalla siirtää ennestään olevaan kiinteistöön, jollei lohkominen huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista.

Jos lohkomisessa syntyy epätietoisuutta siitä, sijaitseeko määräala maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, on toimitusinsinöörin siirrettävä asia elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ratkaistavaksi.

Sen estämättä, mitä edellä 1–3 momentissa säädetään, määräala asemakaavan sitovan tonttijakoalueen ulkopuolella saadaan lohkomalla muodostaa kiinteistöksi, jos ostaja maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin mukaan on menettänyt oikeutensa purkaa kauppa.

4) *alueidenkäyttölain 72 §:n mukaista ranta- aluetta, jolla ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa rakentamismahdollisuudesta on erityisesti määrätty.*

Rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala saadaan 1 momentissa säädetyn estämättä lohkoa kiinteistöksi, jos;

1) kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen;

2) määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan *rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeamislupa*;

3) 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettulla alueella muodostettava kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi *alueidenkäyttölain 72 §:n 3 momentin mukaiseen rakentamiseen*;

4) *lohkottavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin rakentamislain 10 §:ssä tarkoitettua väliaikaista rakennusta koskeva rakentamislupa tai sijoittamislupa; taikka*

5) *määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muun kuin rakentamislain 10 §:ssä tarkoitettua väliaikaista rakennusta koskevan rakentamisluvan perusteella, eikä kunta erityisesti syystä vastusta lohkamista.*

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla rakennuskieltoalueella saadaan määräala lohkomalla siirtää ennestään olevaan kiinteistöön, jollei lohkominen huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista.

Jos lohkomisessa syntyy epätietoisuutta siitä, sijaitseeko määräala *alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisella ranta-alueella*, toimitusinsinöörin on siirrettävä asia elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ratkaistavaksi.

Jos määräala sijaitsee asemakaavan sitovan tontinjakoalueen ulkopuolella ja ostaja on menettänyt oikeutensa purkaa kauppa maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin nojalla, määräala saadaan muodostaa lohkomalla kiinteistöksi sen estämättä, mitä 1–3 momentissa säädetään.

34 §

Jos lohkomisen yhteydessä ilmenee, että asianosaisilla on virheellinen käsitys rakentamisen edellytyksistä, toimitusinsinöörin tulee selvittää asianosaisille lohkomisen merkitystä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla säädettyjen rakentamisen edellytysten arvioinnissa.

53 §

Toimitettaessa halkominen asemakaava-alueen ulkopuolella on ne kiinteistöt, joihin tulee kuulumaan *rakennuslupaa* edellyttäviä rakennuksia, muodostettava mahdollisuuksien mukaan siten, että ne täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

118 §

Rakennusmaan järjestelyssä kunnalle erotetaan päältäpäin maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:ssä mainitut yleiset alueet, jotka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin siltä osin kuin ne eivät ole ennestään kunnan omistuksessa.

122 §

Kunta, kuntayhtymä tai valtio saa toimituksessa lunastaa asemakaavassa sen tarpeisiin osoitetun maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisen yleisen alueen tai yleisen rakennuksen tontin sikäli kuin aluetta ei ole erotettava kunnalle tämän lain 118 §:n mukaisesti.

123 §

Katualueen määrä, joka kunnalla on oikeus saada maankäyttö- ja rakennuslain mukaan korvauksetta, määrätään noudattaen, mitä siitä

34 §

Jos lohkomisen yhteydessä ilmenee, että asianosaisilla on virheellinen käsitys rakentamisen edellytyksistä, toimitusinsinöörin tulee selvittää asianosaisille lohkomisen merkitystä *alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa tai näiden lakien nojalla annettujen rakentamisen edellytyksiä koskevien määräysten arvioinnissa*.

53 §

Toimitettaessa halkominen asemakaava-alueen ulkopuolella ne kiinteistöt, joihin tulee kuulumaan *rakentamislupaa* edellyttäviä rakennuksia, on muodostettava mahdollisuuksien mukaan siten, että ne täyttävät *alueidenkäyttölaissa* ja rakentamislaisissa annetuissa sekä näiden lakien nojalla annetuissa määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

118 §

Rakennusmaan järjestelyssä kunnalle erotetaan päältäpäin *alueidenkäyttölain 83 §:ssä* tarkoitetut yleiset alueet, jotka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin siltä osin kuin ne eivät ole ennestään kunnan omistuksessa.

122 §

Kunta, kuntayhtymä tai valtio saa toimituksessa lunastaa asemakaavassa sen tarpeisiin osoitetun *alueidenkäyttölain 96 §:n* mukaisen yleisen alueen tai yleisen rakennuksen tontin jos aluetta ei ole erotettava kunnalle tämän lain 118 §:n mukaisesti.

123 §

Katualueen määrä, joka kunnalla on oikeus saada *alueidenkäyttölain* mukaan korvauksetta, määrätään noudattaen, mitä siitä mainitussa laissa säädetään. Laskelmaa tehtäessä

Voimassa oleva laki

sanotussa laissa säädetään. Laskelmaa tehtäessä koko järjestelyalue kuitenkin rinnastetaan yhdelle maanomistajalle kuuluvaan alueeseen ja laskelmasta jätetään pois kunnan omistamat alueet.

141 §

Sellainen 1 momentissa tarkoitettu yhteinen alue tai sen osa, joka sijaitsee asemakaava-alueella ja joka kunnalla olisi maankäyttö- ja rakennuslain nojalla oikeus lunastaa ilman erityistä lupaa, voidaan jaossa määrätä kunnan lunastettavaksi.

154 §

Rakennusrasitteista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:ssä.

154 a §

Ranta-asemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi perustetaan toisen rekisteriyksikön alueelle rasitteena muu kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:ssä tarkoitettun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen niitä kiinteistöjä varten, joiden käyttöön alue on kaavassa osoitettu. Sama koskee maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n 2 momentin mukaisia alueita.

168 §

Toimituksesta, joka suoritetaan suunnittelu-
tarvealueella, maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, lähetetään asianomaiselle kunnalle kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosaisena.

Ehdotus

koko järjestelyalue kuitenkin rinnastetaan yhdelle maanomistajalle kuuluvaan alueeseen ja laskelmasta jätetään pois kunnan omistamat alueet.

141 §

Sellainen 1 momentissa tarkoitettu yhteinen alue tai sen osa, joka sijaitsee asemakaava-alueella ja joka kunnalla olisi *alueidenkäyttölain* nojalla oikeus lunastaa ilman erityistä lupaa, voidaan jaossa määrätä kunnan lunastettavaksi.

154 §

Rakennusrasitteista säädetään *rakentamislain* 128 §:ssä.

154 a §

Ranta-asemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi perustetaan toisen rekisteriyksikön alueelle rasitteena muu kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus *alueidenkäyttölain* 75 §:ssä tarkoitettun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen niitä kiinteistöjä varten, joiden käyttöön alue on kaavassa osoitettu. Sama koskee *alueidenkäyttölain* 91 §:n 2 momentin mukaisia alueita.

168 §

Toimituksesta, joka suoritetaan suunnittelu-
tarvealueella, *alueidenkäyttölain* 72 §:n mukaisella ranta-alueella, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, asianomaiselle kunnalle lähetetään kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosaisena.

185 §

Uusi rekisteriyksikön raja on täsmällisesti määrättävä ja merkittävä pysyvästi maastoon. Rajan paikka voidaan kuitenkin jättää maastoon merkitsemättä asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-alueetta, sekä erityisistä syistä muuallakin, jos merkitseminen ei ole tarpeen kiinteistöjaotuksen selvyuden vuoksi eikä muodostettavan kiinteistön omistaja merkitsemistä vaadi. Myös selvä luonnollinen raja voidaan jättää merkitsemättä maastoon. Jollei vedessä olevaa rajaa voida sopivasti rajamerkein osoittaa, merkitään se yksinomaan kartalle.

185 §

Uusi rekisteriyksikön raja on täsmällisesti määrättävä ja merkittävä pysyvästi maastoon. Rajan paikka voidaan kuitenkin jättää maastoon merkitsemättä asemakaava-alueella, lukuun ottamatta *alueidenkäyttölain* 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-alueetta, sekä erityisistä syistä muuallakin, jos merkitseminen ei ole tarpeen kiinteistöjaotuksen selvyuden vuoksi eikä muodostettavan kiinteistön omistaja merkitsemistä vaadi. Myös selvä luonnollinen raja voidaan jättää merkitsemättä maastoon. Jollei vedessä olevaa rajaa voida sopivasti rajamerkein osoittaa, merkitään se yksinomaan kartalle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

12.

Laki

kiinteistörekisterilain 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistörekisterilain (392/1985) 5 §:n 1 momentti sellaisena kuin se on laissa
903/2013 seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

5 §

Kiinteistörekisteriä pitää Maanmittauslaitoksen mukaan kuin Maanmittauslaitoksen keskushallinto määrää. Asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, kiinteistörekisteriä pitää kuitenkin kunnan kiinteistöinsinööri, jos kunta päättää ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta. Jos kunnassa on useita kiinteistöinsinöörejä, kunnan tulee määrätä, kenen heistä on toimittava kiinteistörekisterin pitäjänä.

Kiinteistörekisteriä pitää Maanmittauslaitoksen mukaan kuin Maanmittauslaitoksen keskushallinto määrää. Asemakaava-alueella, lukuun ottamatta *alueidenkäyttölain* (132/1999) 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, kiinteistörekisteriä pitää kuitenkin kunnan kiinteistöinsinööri, jos kunta päättää ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta. Jos kunnassa on useita kiinteistöinsinöörejä, kunnan tulee määrätä, kenen heistä on toimittava kiinteistörekisterin pitäjänä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

13.

Laki

kunnan kiinteistöinsinööristä annetun lain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kunnan kiinteistöinsinööristä annetun lain (557/1995) 3 § sellaisena kuin se on laissa 299/2005 seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

Kiinteistöinsinöörin tehtävistä on voimassa, mitä niistä kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995), kiinteistörekisterilaisissa (392/1985) ja maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä niiden nojalla säädetään tai määrätään.

3 §

Kiinteistöinsinöörin tehtävistä säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995), kiinteistörekisterilaisissa (392/1985) ja *alueidenkäyttölaisissa* (132/1999).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

14.

Laki

maa-aineslain 4 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan maa-aineslain (555/1981) 4 § sellaisena kuin se on osaksi laeissa 463/1997, 495/2000 ja 468/2005, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

4 §

Luvanvaraisuus

Luvanvaraisuus

Tässä laissa tarkoitettuun ainesten ottamiseen on saatava lupa. Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin maa-ainesluvan hakemismenettelystä ja hakemuksessa esitettävistä tiedoista.

Lupa ei ole tarpeen, jos aineksia otetaan omaa tavanomaista kotitarvekäyttöä varten asumiseen tai maa- ja metsätalouteen. Käytön tulee liittyä rakentamiseen tai kulkuyhteyksien kunnossapitoon.

Ottamispaikat on sijoitettava ja ainesten ottaminen järjestettävä tällöinkin siten kuin 3 §:n 4 momentissa säädetään. Ottamisessa on lisäksi noudatettava 3 §:n 1 ja 2 momentin vaatimuksia, jos kysymyksessä on ottaminen kiinteistönmuodostamislain 2 kohdassa tarkoitetulla yhteisalueella.

Tässä laissa tarkoitettuun ainesten ottamiseen on saatava lupa. Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä maa-ainesluvan hakemismenettelystä ja hakemuksessa esitettävistä tiedoista.

Lupa ei ole tarpeen lainvoimaisen asema-kaavan toteuttamiseen liittyvään rakentamista valmistelevaan kaivamiseen tai louhintaan. Ottamisessa on lisäksi noudatettava 3 §:n 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia.

Lupa ei ole tarpeen, jos aineksia otetaan omaa tavanomaista kotitarvekäyttöä varten asumiseen tai maa- ja metsätalouteen. Käytön tulee liittyä rakentamiseen tai kulkuyhteyksien kunnossapitoon. Ottamispaikat on sijoitettava ja ainesten ottaminen järjestettävä tällöinkin 3 §:n 4 momentin mukaisesti. Ottamisessa on lisäksi noudatettava 3 §:n 1 ja 2 momentissa säädettyjä vaatimuksia, jos kysymyksessä on ottaminen kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 2 §:n 2 kohdassa tarkoitetulla yhteisalueella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

15.

Laki

ulkoilulain 13 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ulkoilulain (606/1973) 13 § sellaisena kuin se on laissa 152/1999 seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

13 §

13 §

Milloin ulkoilureitti on otettu maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuun kaavaan taikka asianosaiset ovat sopineet alueen luovuttamisesta ulkoilureittiä varten, voidaan ulkoilureittitoimitus pitää noudattaen, mitä tässä luvussa säädetään, vaikkei ulkoilureittisuunnitelmaa ole tehty.

Jos ulkoilureitti on otettu *alueidenkäyttölaissa* (132/1999) tarkoitettuun *yleis- tai asemakaavaan* taikka asianosaiset ovat sopineet alueen luovuttamisesta ulkoilureittiä varten, ulkoilureittitoimitus voidaan pitää noudattaen, mitä tässä luvussa säädetään, vaikkei ulkoilureittisuunnitelmaa ole tehty.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

16.

Laki

liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 17 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 8 §:n 1 momentti, 14 §:n 1 momentti, 17 § 1 ja 2 momentti, 50 §:n 1 momentti, 52 §:n 1 momentti 68 § ja 91 §:n 1 ja 3 momentti sellaisina kuin niistä ovat, 8 §:n 1 momentti, 17 §:n 1 ja 2 momentti, 52 §:n 1 ja 3 momentti ja 91 §:n 1 ja 3 momentti laissa 572/2018 sekä 14 §:n 1 momentti laissa 1501/2019 seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

8 §

8 §

Maantiehen kuuluvat palvelualueet

Maantiehen kuuluvat palvelualueet

Edellä 5 §:n 1 momentissa tarkoitetuille pysäköintialueille saadaan sijoittaa laitteita, rakennelmia ja rakennuksia kioskimyymälää varten sekä levähdysalueille myös kahvilaa, ravintolaa, polttoaineenjakehua, moottoriajoneuvojen huoltoa ja muuta tienkäyttäjien palvelua varten. Sen lisäksi, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) säädetään, vaaditaan laitteiden, rakennelmien ja rakennusten sijoittamiseen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen suostumus.

Edellä 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle pysäköintialueelle saadaan sijoittaa laitteita, rakennelmia ja rakennuksia kioskimyymälää varten sekä levähdysalueille myös kahvilaa, ravintolaa, polttoaineenjakehua, moottoriajoneuvojen huoltoa ja muuta tienkäyttäjien palvelua varten. Sen lisäksi, mitä *rakentamislaisissa* (/) säädetään, laitteiden, rakennelmien ja rakennusten sijoittamiseen vaaditaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen suostumus.

14 §

14 §

Yksityisen tien muuttaminen maantiekksi ja asemakaava-alueiden maantiet

Yksityisen tien muuttaminen maantiekksi ja asemakaava-alueiden maantiet

Yksityinen tie muutetaan maantiekksi 13 §:n 3 momentin mukaisten uuden maantien tekemisen edellytysten sitä vaatiessa. Maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4 momentissa säädetään, millaisia maanteitä varten voidaan asemakaava-alueella osoittaa liikennealue.

Yksityinen tie muutetaan maantiekksi 13 §:n 3 momentin mukaisten uuden maantien tekemisen edellytysten sitä vaatiessa. *Alueidenkäyttölain (132/1999)* 83 §:n 4 momentissa säädetään, millaisia maanteitä varten voidaan asemakaava-alueella osoittaa liikennealue.

17 §

17 §

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Tien suunnittelu ja alueiden käytön suunnittelu

Tien suunnittelu ja alueiden käytön suunnittelu

Yleissuunnitelman ja tiesuunnitelman tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen oikeusvaikutteiseen kaavaan, jossa maantien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty. Alueella, jolla on laadittavana tai muutettavana oikeusvaikutteinen kaava, voidaan ryhtyä toimenpiteisiin kaavan tavoitteisiin perustuvan yleissuunnitelman tai tiesuunnitelman laatimiseksi.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaava ja yleiskaava on otettava huomioon siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Yleissuunnitelmaa tai tiesuunnitelmaa ei saa hyväksyä vastoin maakuntakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Yleissuunnitelma voidaan hyväksyä vastoin voimassa olevaa asemakaavaa, jos kunta sitä puoltaa. Tiesuunnitelma voidaan hyväksyä vastoin voimassa olevaa asemakaavaa, jos kyse on vaikutuksiltaan vähäisestä poikkeuksesta ja kunta ja ne kiinteistönomistajat, joihin poikkeus välittömästi vaikuttaa, sitä puoltavat.

Yleissuunnitelman ja tiesuunnitelman tulee perustua *alueidenkäyttölain* mukaiseen kaavaan, jossa maantien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty. Alueella, jolla on laadittavana tai muutettavana kaava, voidaan ryhtyä toimenpiteisiin kaavan tavoitteisiin perustuvan yleissuunnitelman tai tiesuunnitelman laatimiseksi.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaava ja yleiskaava on otettava huomioon siten kuin *alueidenkäyttölaissa* säädetään. Yleissuunnitelmaa tai tiesuunnitelmaa ei saa hyväksyä vastoin maakuntakaavaa tai yleiskaavaa. Yleissuunnitelma voidaan hyväksyä vastoin voimassa olevaa asemakaavaa, jos kunta sitä puoltaa. Tiesuunnitelma voidaan hyväksyä vastoin voimassa olevaa asemakaavaa, jos kyse on vaikutuksiltaan vähäisestä poikkeuksesta ja kunta ja ne kiinteistönomistajat, joihin poikkeus välittömästi vaikuttaa, sitä puoltavat.

50 §

50 §

Vähäisten laitteiden ja rakenteiden sijoittaminen

Vähäisten laitteiden ja rakenteiden sijoittaminen

Kiinteistön tai alueen omistajan ja haltijan tulee sallia kiinteistölle tai alueelle sijoitettavaksi liikennemerkkejä ja muita liikenteen ohjauslaitteita sekä vähäisiä maantierakenteen osia. Laitteiden ja rakenteiden sijoittamisessa sovelletaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä säädetään.

Kiinteistön tai alueen omistajan ja haltijan tulee sallia kiinteistölle tai alueelle sijoitettavaksi liikennemerkkejä ja muita liikenteen ohjauslaitteita sekä vähäisiä maantierakenteen osia. Laitteiden ja rakenteiden sijoittamisessa sovelletaan, mitä *rakentamislain 134 §:ssä* säädetään.

52 §

52 §

Tienvarsimainonta ja -ilmoittelu

Tienvarsimainonta ja -ilmoittelu

Maantien käyttäjille tarkoitettu mainos tai ilmoitus, joka asetetaan asemakaava-alueen

Maantien käyttäjille tarkoitettu mainos tai ilmoitus, joka asetetaan asemakaava-alueen

Voimassa oleva laki

ulkopuolelle tai asemakaava-alueella maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4 momentissa tarkoitettulle liikennealueelle, on laadittava ja sijoitettava siten, että se ei vaaranna liikenneturvallisuutta eikä haittaa tienpitoa ja että se sopeutuu mahdollisimman hyvin ympäristöön.

68 §

Lunastuksen laajentaminen asemakaava-alueella

Kun maantietä rakennetaan maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4 momentin mukaisella maantien liikennealueeksi osoitetulla alueella, tienpitäjä on velvollinen kiinteistön omistajan maantietoimituksessa sitä vaatiessa lunastamaan kiinteistön tai sen osan sanotun alueen rajaan saakka. Tienpitäjällä on myös oikeus lunastaa mainitunlainen kiinteistö tai sen osa alueen rajaan saakka. Lunastusyksikön muodostamisesta on voimassa, mitä 67 §:n 3 momentissa säädetään.

Jos asemakaavan muutos, joka voi vaikuttaa 1 momentin mukaiseen lunastusoikeuteen tai -velvollisuuteen, on hyväksytty tai alueen lunastaminen on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla vireillä, ei lunastamisesta saa maantietoimituksessa päättää ennen kuin asemakaavan muutos on lainvoimaisesti ratkaistu tai alueen lunastamista koskeva asia on lakannut olemasta maankäyttö- ja rakennuslain nojalla vireillä. Tarvittaessa asia voidaan erottaa eri toimituksessa käsiteltäväksi.

91 §

Entisen tiealueen siirtyminen

Jollei tämän lain 88 §:n 1 momentista muuta johdu, siirtyy tienpitäjän omistama lakanneen maantien tiealue tien lakatessa tienpitäjältä korvauksetta viereiseen kiinteistöön. Asemakaava-alueella ja alueella, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan, tiealue siirtyy kunnan omistukseen. Tiealueen siirtymi-

Ehdotus

ulkopuolelle tai asemakaava-alueella *alueidenkäyttölain* 83 §:n 4 momentissa tarkoitettulle liikennealueelle, on laadittava ja sijoitettava siten, että se ei vaaranna liikenneturvallisuutta eikä haittaa tienpitoa ja että se sopeutuu mahdollisimman hyvin ympäristöön.

68 §

Lunastuksen laajentaminen asemakaava-alueella

Kun maantietä rakennetaan *alueidenkäyttölain* 83 §:n 4 momentin mukaisella maantien liikennealueeksi osoitetulla alueella, tienpitäjä on velvollinen kiinteistön omistajan maantietoimituksessa sitä vaatiessa lunastamaan kiinteistön tai sen osan sanotun alueen rajaan saakka. Tienpitäjällä on myös oikeus lunastaa mainitunlainen kiinteistö tai sen osa alueen rajaan saakka. Lunastusyksikön muodostamisesta on voimassa, mitä 67 §:n 3 momentissa säädetään.

Jos asemakaavan muutos, joka voi vaikuttaa 1 momentin mukaiseen lunastusoikeuteen tai -velvollisuuteen, on hyväksytty tai alueen lunastaminen on *alueidenkäyttölain* nojalla vireillä, ei lunastamisesta saa maantietoimituksessa päättää ennen kuin asemakaavan muutos on lainvoimaisesti ratkaistu tai alueen lunastamista koskeva asia on lakannut olemasta *alueidenkäyttölain* nojalla vireillä. Tarvittaessa asia voidaan erottaa eri toimituksessa käsiteltäväksi.

91 §

Entisen tiealueen siirtyminen

Jollei tämän lain 88 §:n 1 momentista muuta johdu, siirtyy tienpitäjän omistama lakanneen maantien tiealue tien lakatessa tienpitäjältä korvauksetta viereiseen kiinteistöön. Asemakaava-alueella ja alueella, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan, tiealue siirtyy kunnan omistukseen. Tiealueen

Voimassa oleva laki

sestä kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 93 §:ssä.

Milloin tieoikeudella hallittu 58 §:n 1 momentin ja 112 §:n 4 ja 5 momentin mukainen lakannut maantien tiealue on asemakaavassa osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 1 momentissa tarkoitetuksi yleiseksi alueeksi, on asemakaavan toteutuksessa tällaisesta alueesta mahdollista korvausta määrättäessä otettava huomioon omistajan tai haltijan oikeutta rasittanut tieoikeus.

Ehdotus

siirtymisestä kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan säädetään *alueidenkäyttölain* 93 §:ssä.

Milloin tieoikeudella hallittu 58 §:n 1 momentin ja 112 §:n 4 ja 5 momentin mukainen lakannut maantien tiealue on asemakaavassa osoitettu *alueidenkäyttölain* 83 §:n 1 momentissa tarkoitetuksi yleiseksi alueeksi, on asemakaavan toteutuksessa tällaisesta alueesta mahdollista korvausta määrättäessä otettava huomioon omistajan tai haltijan oikeutta rasittanut tieoikeus.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

17.

Laki

ratalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ratalain (110/2007) 3 §:n 1 momentin 11 ja 12 kohta, 10 §:n 1 momentti, 42 a §:n 1 momentti, 48 §:n 1 momentti ja 58 §, sellaisena kuin ne ovat, 3 §:n 1 momentin 11 ja 12 kohta, 48 §:n 1 momentti ja 58 § laissa 998/2018 sekä 10 §:n 1 ja 2 momentti ja 42 a §:n 1 momentti laissa 567/2016 seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

3 §

Määritelmät

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

Tässä laissa tarkoitetaan:

11) *tiellä* yksityistielaisissa (560/2018) tarkoitettuja yksityisteitä sekä muita yksityisiä teitä, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitettuja maanteitä sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) tarkoitettuja katuja;

11) *tiellä* yksityistielaisissa (560/2018) tarkoitettuja yksityisteitä sekä muita yksityisiä teitä, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitettuja maanteitä sekä *alueidenkäyttölaissa* (132/1999) tarkoitettuja katuja;

12) *tienpitäjällä* yksityistielaisissa tarkoitettuja tieosakkaita yhteisesti tai tiekuntaa, milloin sellainen on perustettu, tai kiinteistön omistajaa tai liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 11 §:n 1 ja 2 momentin mukaista viranomaista tai kuntaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kadunpidon järjestämisestä vastaavana;

12) *tienpitäjällä* yksityistielaisissa tarkoitettuja tieosakkaita yhteisesti tai tiekuntaa, milloin sellainen on perustettu, tai kiinteistön omistajaa tai liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 11 §:n 1 ja 2 momentin mukaista viranomaista tai kuntaa *alueidenkäyttölain* mukaisesti kadunpidon järjestämisestä vastaavana;

10 §

10 §

Rautatiealueen suunnittelu ja alueiden käytön suunnittelu

Rautatiealueen suunnittelu ja alueiden käytön suunnittelu

Rautatien rakentamista koskevan yleissuunnitelman ja ratasuunnitelman tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen oikeusvaikutteiseen kaavaan, jossa rautatiealueen sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty. Alueella, jolla on laadittavana tai muutettavana *oikeusvaikutteinen* kaava, voidaan ryhtyä toimenpiteisiin kaavan

Rautatien rakentamista koskevan yleissuunnitelman ja ratasuunnitelman tulee perustua *alueidenkäyttölain* mukaiseen kaavaan, jossa rautatiealueen sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty. Alueella, jolla on laadittavana tai muutettavana kaava, voidaan ryhtyä toimenpiteisiin kaavan tavoitteisiin perustuvan yleis- tai ratasuunnitelman laatimiseksi.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

tavoitteisiin perustuvan yleis- tai ratasuunnitelman laatimiseksi.

42 a §

Vähäisten laitteiden ja rakenteiden sijoittaminen

Kiinteistön tai alueen omistajan ja haltijan tulee sallia kiinteistölle tai alueelle sijoitettavaksi turvalaitteita, opastimia, opasteita ja merkkejä sekä vähäisiä rautatierakenteen osia. Näiden sijoittamiseen sovelletaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä säädetään.

48 §

Käyttöoikeuden perustaminen

Jos rautatie rakennetaan kiinteistön alueella tunneliin, sillalle tai padolle taikka sellaiselle alueelle, joka asemakaavassa on osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 3 momentissa tarkoitettuna rautatien liikennealueen sijasta ensisijaisesti muihin käyttötarkoituksiin, perustetaan rataverkon haltijalle omistusoikeuden sijasta rautatiealueeseen lunastuslain 3 §:n mukainen käyttöoikeus siten kuin ratasuunnitelmassa määrätään. Jos rautatie rakennetaan sellaisen lunastusyksikön alueelle, joka ei ole rataverkon haltijan omistuksessa ja jota edelleen käytetään siihen tarkoitukseen, jota varten se on lunastettu, perustetaan rataverkon haltijalle rautatiealueeseen lunastuslain 3 §:n mukainen käyttöoikeus.

58 §

Lunastuksen laajentaminen asemakaava-alueella

Kun rautatietä rakennetaan maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4 momentin mukaisella rautatien liikennealueeksi osoitetulla alueella, rataverkon haltija on velvollinen kiinteistön

42 a §

Vähäisten laitteiden ja rakenteiden sijoittaminen

Kiinteistön tai alueen omistajan ja haltijan tulee sallia kiinteistölle tai alueelle sijoitettavaksi turvalaitteita, opastimia, opasteita ja merkkejä sekä vähäisiä rautatierakenteen osia. Näiden sijoittamiseen sovelletaan, *rakentamislain (/) 134 §:ää.*

48 §

Käyttöoikeuden perustaminen

Jos rautatie rakennetaan kiinteistön alueella tunneliin, sillalle tai padolle taikka sellaiselle alueelle, joka asemakaavassa on osoitettu *alueidenkäyttölain* 83 §:n 3 momentissa tarkoitettuna rautatien liikennealueen sijasta ensisijaisesti muihin käyttötarkoituksiin, perustetaan rataverkon haltijalle omistusoikeuden sijasta rautatiealueeseen lunastuslain 3 §:n mukainen käyttöoikeus ratasuunnitelman mukaisesti. Jos rautatie rakennetaan sellaisen lunastusyksikön alueelle, joka ei ole rataverkon haltijan omistuksessa ja jota edelleen käytetään siihen tarkoitukseen, jota varten se on lunastettu, rataverkon haltijalle perustetaan rautatiealueeseen lunastuslain 3 §:n mukainen käyttöoikeus.

58 §

Lunastuksen laajentaminen asemakaava-alueella

Jos rautatietä rakennetaan *alueidenkäyttölain* 83 §:n 3 momentin mukaisella rautatien liikennealueeksi osoitetulla alueella, rataverkon haltija on velvollinen kiinteistön omista-

Voimassa oleva laki

omistajan ratatoimituksessa sitä vaatiessa lunastamaan kiinteistön tai sen osan asemakaavan mukaisen liikennealueen rajaan saakka. Rataverkon haltijalla on myös oikeus lunastaa mainitunlainen kiinteistö tai sen osa alueen rajaan saakka. Lunastusyksikön muodostamisesta on voimassa, mitä 57 §:n 3 momentissa säädetään.

Jos asemakaavan muutos, joka voi vaikuttaa 1 momentin mukaiseen lunastusoikeuteen tai velvollisuuteen, on vireillä tai alueen lunastaminen on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla vireillä, ei ratatoimituksessa saa päättää lunastamisesta ennen kuin asemakaavan muutos on lainvoimaisesti ratkaistu tai alueen lunastamista koskeva asia on lakannut olemasta maankäyttö- ja rakennuslain nojalla vireillä. Tarvittaessa asia voidaan erottaa eri toimituksessa käsiteltäväksi.

Ehdotus

jan ratatoimituksessa sitä vaatiessa lunastamaan kiinteistön tai sen osan asemakaavan mukaisen liikennealueen rajaan saakka. Rataverkon haltijalla on myös oikeus lunastaa mainitunlainen kiinteistö tai sen osa alueen rajaan saakka. Lunastusyksikön muodostamisesta säädetään 57 §:n 3 momentissa.

Jos asemakaavan muutos, joka voi vaikuttaa 1 momentin mukaiseen lunastusoikeuteen tai velvollisuuteen, on vireillä tai alueen lunastaminen on *alueidenkäyttölain* nojalla vireillä, ratatoimituksessa ei saa päättää lunastamisesta ennen kuin asemakaavan muutos on lainvoimaisesti ratkaistu tai alueen lunastamista koskeva asia on lakannut olemasta alueidenkäyttölain nojalla vireillä. Tarvittaessa asia voidaan erottaa eri toimituksessa käsiteltäväksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

18.

Laki

viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n (200/2005) muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain (200/2005) 7 § 2 momenttia sellaisena kuin se on laissa 211/2011 seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 §

7 §

Soveltamisalan rajausta ja suhdetta muuhun lainsäädäntöön

Soveltamisalan rajausta ja suhdetta muuhun lainsäädäntöön

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

19.

Laki

rikoslain 48 luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rikoslain (39/1889) 48 luvun 1 §:n 3 momentti ja 6 §:n 1 momentti sellaisina kuin niistä ovat 1 §:n 3 momentti laissa 761/2018 ja 6 §:n 1 momentti laissa 578/1995,

Voimassa oleva laki

Ehdotus

48 luku

48 luku

Ympäristörikoksista

Ympäristörikoksista

1 §

1 §

Ympäristön turmeleminen

Ympäristön turmeleminen

Ympäristön turmelemisesta tuomitaan myös se, joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta ryhtyy muuten kuin 1 momentissa tarkoitetulla tavalla muuttamaan ympäristöä vastoin

- 1) maankäyttö ja rakennuslakia (132/1999),
- 2) vesilakia (587/2011),
- 3) maa-aineslakia (555/1981),
- 4) Saimaan ja Vuoksen juoksutussääntöä taikka
- 5) näiden nojalla annettua säännöstä, yleistä tai yksittäistapausta koskevaa määräystä taikka kaavaa tai lupaa

siten, että teko on omiaan aiheuttamaan vakavuudeltaan ympäristön pilaantumiseen rinnastettavaa muuttumista.

6 §

Rakennussuojelurikos

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta ilman laissa edellytettyä lupaa taikka lupaehtojen tai muiden suojelua koskevien määräysten vastaisesti purkaa, hävittää, turmelee tai peittää rakennettuun ympäristöön kuuluvan kohteen, joka on

Ympäristön turmelemisesta tuomitaan myös se, joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta ryhtyy muuten kuin 1 momentissa tarkoitetulla tavalla muuttamaan ympäristöä vastoin

- 1) alueidenkäyttölakia (132/1999),
- 2) rakentamislakia (/),
- 3) vesilakia (587/2011),
- 4) maa-aineslakia (555/1981),
- 5) Saimaan ja Vuoksen juoksutussääntöä taikka

6) näiden nojalla annettua säännöstä, yleistä tai yksittäistapausta koskevaa määräystä taikka kaavaa tai lupaa

siten, että teko on omiaan aiheuttamaan vakavuudeltaan ympäristön pilaantumiseen rinnastettavaa muuttumista.

6 §

Rakennussuojelurikos

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta tai ilman laissa edellytettyä lupaa taikka lupaehtojen tai muiden suojelua koskevien määräysten vastaisesti purkaa, hävittää, turmelee tai peittää rakennettuun ympäristöön kuuluvan kohteen, joka kuuluu rakentamislain soveltamisalaan ja joka on

Voimassa oleva laki

1) maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla annetulla määräyksellä suojeltu tai

Ehdotus

1) *alueidenkäyttölaiissa* tai sen nojalla annetulla määräyksellä suojeltu, tai

2) rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla suojeltu tai päätetty asettaa vaarantamiskieltoon,

on tuomittava *rakennussuojelurikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

20.

Laki

eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain (764/2019) 2 §, 3 §:n 1 momentin 2 kohta ja 11 §:n 2 ja 5 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Lain soveltamisala

Lain soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan ympäristönsuojelulain (527/2014), vesilain (587/2011), maa-aineslain (555/1981), kaivoslain (621/2011), luonnonsuojelulain (1096/1996), maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) sekä vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta annetun lain (390/2005) mukaisen lupa-asian käsittelyyn.

Tätä lakia sovelletaan ympäristönsuojelulain (527/2014), vesilain (587/2011), maa-aineslain (555/1981), kaivoslain (621/2011), luonnonsuojelulain (1096/1996), *rakentamislain (/)* sekä vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta annetun lain (390/2005) mukaisen lupa-asian käsittelyyn.

3 §

3 §

Yhteensovittavat lupamenettelyt

Yhteensovittavat lupamenettelyt

Jos hankkeen toteuttaminen edellyttää ympäristönsuojelulain mukaisen ympäristöluvan, vesilain mukaisen luvan tai maa-aineslain mukaisen aineiden ottamisluvan, lupahakemuksen käsittely voidaan hakijan pyynnöstä sovittaa yhteen seuraavia lupia koskevien hakemusten kanssa:

Jos hankkeen toteuttaminen edellyttää ympäristönsuojelulain mukaisen ympäristöluvan, vesilain mukaisen luvan tai maa-aineslain mukaisen aineiden ottamisluvan, lupahakemuksen käsittely voidaan hakijan pyynnöstä sovittaa yhteen seuraavia lupia koskevien hakemusten kanssa:

2) maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukainen rakennuslupa, 126 §:n mukainen toimenpidelupa, 127 §:n mukainen rakennuksen purkamislupa ja 128 §:n mukainen maisematyölupa;

2) *rakentamislain 42§:n mukainen rakentamislupa, 55 §:n mukainen rakennuksen purkamislupa ja 53 §:n mukainen maisematyölupa;*

11 §

11 §

Lupahakemusten tiedoksianto ja siitä tiedottaminen

Lupahakemusten tiedoksianto ja siitä tiedottaminen

Voimassa oleva laki

Kuulutuksen tulee sisältää sen lisäksi, mitä hallintolain 62 a §:n 3 momentissa säädetään, tiivistelmä hankkeesta ja lupahakemuksista sekä muut tiedot, jotka kuulutukseen tulee tämän lain 2 §:ssä mainitun lain mukaan sisällyttää. Jos hanke sisältää maankäyttö- ja rakennuslain tai maa-aineslain mukaisen luvan, on siitä tiedotettava kuulutuksessa.

Poiketen siitä, mitä 1–4 momentissa säädetään, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen lupahakemuksen vireilletulosta ilmoittamiseen ja tiedottamiseen sovelletaan, mitä mainitun lain 133 §:n 1 momentissa säädetään. Naapurien kuulemista koskevan selvityksen liittämistä maa-aineslupaa koskevaan hakemukseen säädetään maa-aineslain 13 §:n 2 momentissa.

Ehdotus

Kuulutuksen tulee sisältää sen lisäksi, mitä hallintolain 62 a §:n 3 momentissa säädetään, tiivistelmä hankkeesta ja lupahakemuksista sekä muut tiedot, jotka kuulutukseen tulee tämän lain 2 §:ssä mainitun lain mukaan sisällyttää. Jos hanke sisältää *rakentamislain* tai maa-aineslain mukaisen luvan, siitä *on* tiedotettava kuulutuksessa.

Poiketen siitä, mitä 1–4 momentissa säädetään, *rakentamislain* mukaisen lupahakemuksen vireilletulosta ilmoittamiseen ja tiedottamiseen sovelletaan, mainitun lain *63 §:n 1 ja 6 momenttia*. Naapurien kuulemista koskevan selvityksen liittämistä maa-aineslupaa koskevaan hakemukseen säädetään maa-aineslain 13 §:n 2 momentissa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.
