

Yleiskirje 9/2023, Paula Mäenpää, Minna Mättö

Rakentamislaki voimaan 1.1.2025 - muutoksen pääkohdat

Rakennetun ympäristön ohjaamisen keskeinen sääntely jatkossa kolmessa eri laissa

Eduskunta hyväksyi 1.3.2023 **rakentamislain (751/2023, RakL)** ja siihen liittyvät lakimuutokset äänestyksen jälkeen. Rakentamislain yhteydessä hyväksyttiin lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muutos, jonka myötä laista kumotaan rakentamista koskevat pykälät ja lain nimi muuttuu **alueidenkäyttölaki**. Uudet lait tulevat voimaan 1.1.2025.

Rakentamislain liitännäislaki laki rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023) hyväksyttiin eduskunnassa 27.2.2023. Laki tulee voimaan 1.1.2025.

Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023, RYTJ-laki) ja siihen liittyvät lakimuutokset hyväksyttiin eduskunnassa 24.2.2023 ilman äänestyksiä. RYTJ-lain yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin säännökset alueidenkäytön digitaalisuudesta eli käytännössä kaavojen tietomallimuodosta. RYTJ-laki edellyttää, että kunnat toimittavat kaavoituksen, rakentamisen ja tonttijakoja tietoja Syken ylläpitämään rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (Ryhti).

Rakentamislain, alueidenkäyttölain ja RYTJ-lain kunnille ja niiden viranomaistoimintaan aiheuttamat muutokset ovat kokonaisuutena huomattavat. Epäselviä ja ratkaisemattomia asioita on vielä paljon, etenkin koska asetustasoinen säätely ja lopulliset tietomallimäärittelyt ovat vielä valmisteilla. Kuntien on hyvä yhdistää voimavarojaan muutoksen läpivientiin. Kuntien voi olla hyödyllistä perustaa työryhmiä, jotka valmistelevat lain täytäntöönpanoa, koska muutokset tulevat vaikuttamaan laaja-alaisesti kuntien toimintaan kuten kaavoitukseen, rakennusvalvontaan, kiinteistötoimeen, infran kehittämiseen, paikkatietopalveluihin, kartasto- ja mittauspalveluihin, ympäristönsuojeluun, ympäristöterveyteen ja tietohallintoon sekä kunnan hallintoon.

Tulemme tiedottamaan kunnille aktiivisesti muun muassa yleiskirjeillä ja verkkosivujen kautta. Kuntaliitto on perustanut rakentamislain ja RYTJ-lain toimeenpanoille oman nettisivuston: www.kuntaliitto.fi/rakentamislaki

Rakennusvalvonnan järjestäminen ja viranomaisen rooli

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on jatkossakin monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus (RakL 99 §). Järjestämiseen ei tule laissa muutoksia, vaan kuntien mahdollisuus järjestää viranomaistoiminnot yksin tai kuntalain mukaisten yhteistoiminnan keinoin säilyvät.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä on jatkossakin valvoa rakentamista yleisen edun kannalta ja huolehdittava rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta. (RakL 100 §).

Rakennusvalvontaviranomainen ei kuitenkaan vastaa rakentamisen laadusta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee valvoa myös alueidenkäyttölain noudattamista (RakL 100 §). Rakentamislain pykälistä on poistettu viittauksia hallintolakiin, mutta hallintolain vaatimukset soveltuvat rakentamislakia täydentävinä kuten aiemminkin. Esimerkiksi kuuleminen on mainittu tavanomaisena hallintotoimintana ja siihen liittyvät viittaukset on poistettu. Tämä korostaa hallintolain tuntemuksen tarpeellisuutta entisestään.

Viranomaisen uutena tehtävänä on arvioida rakennushankkeen vaativuus. Laissa ei määritellä hankkeille vaativuusluokkia, mutta hallituksen esityksen mukaan hankkeen vaativuuden voi ajatella seuraavan suunnittelu- ja työnjohtotehtäville säädetystä neliportaisesta luokituksesta (vähäinen, tavanomainen, vaativa ja poikkeuksellisen vaativa) ja linkittyvän siihen". Rakentamishankkeen vaativuuden määrittelyperusteista säädetään rakentamislain 101 §:ssä. Lisäksi laissa todetaan nimenomaisesti, että viranomaisen on edellytettävä, että hankkeessa käytetään ulkopuolista tarkastusta ja erityismenettelyä silloin, kun hankkeen tai tehtävän vaativuus sitä edellyttävät. (RakL 102 §).

Viranomaisen rooliin ja tehtäviin ja niiden välisiin painotuksiin vaikuttavat mm.

- Painopisteen siirtyminen ennakoivalvonnasta jatkuvaan valvontaan
- Rakentamishankkeen vaativuus arvioitava aiempaa täsmällisemmin suhteutetun valvonnan kohdentamiseksi (RakL 101 §)
- Sattumanvaraisten tarkastusmenettelyjen painotus (RakL 102 §)

- Olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelu osana lupaharkintaa muuttuu lakitasolla välilliseksi arvioinniksi. Hallituksen esityksen mukaan rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksiä arvioidessaan rakennusvalvontaviranomainen tutkisi, onko rakentamishankkeella edellytyksiä täyttää olennaiset tekniset vaatimukset (RakL 48 §)
- Eräissä lupa-asioissa päätöstoimivalta säädetään laissa kunnalle rakennusvalvontaviranomaisen asemesta
- Jatkossa on velvollisuus edellyttää erityisiä valvontamenettelyitä tietyissä tilanteissa (102 §, 111 §, 116 §)

Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

Rakentamisen ohjauksen lähtökohdista säädetään rakentamislain 5 §:ssä. Pykälä sisältää osittain samoja elementtejä kuin nykyinen maankäyttö- ja rakennuslain 12 §, jossa säädetään rakentamisen ohjauksen tavoitteista. Rakentamislain 5 § kuitenkin säättää täsmällisemmin siitä, että viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa otettava huomioon rakentamisen pykälässä mainitut lähtökohdat, jotka koskevat mm. tarkoituksenmukaista rakentamista, esteettisiä näkökulmia ja ympäristöön soveltumista, ilmastokysymyksiä ja kulttuuriarvoja. Vastaava velvoite koskee suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavia tahoja omassa toiminnassaan.

Ympäristövaliokunnan mietinnön (YmV 27/2022 vp) mukaan säännöstä ei ole tarkoitettu itsenäiseksi luvan arviointiperusteeksi. Rakentamislain 5 §:ää ei voida yksinään pitää kielteisen lupapäätöksen perusteena tai muutoksenhaun valitusperusteena.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa hankkeen kokonaisuudesta

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja rakentamisessa toimivilla tehtävän vaatima asiantuntemus ja ammattitaito. (RakL 91 §).

Rakentamishankkeelle tulee nimetä pääsuunnittelija, jonka 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. (RakL 92 §).

Päävastuullinen toteuttaja, joka voi olla rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse, vastaa toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.

Uusia käsitteitä ja määrittelyjä

Uusi rakennuksen määritelmä ja lupamenettely

Uudessa rakentamislaisissa uudistetaan määritelmiä ja otetaan käyttöön uusia.

Rakennuskohde tarkoittaa *rakennusta* tai *rakennelmaa*, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia. Lisäksi rakennuskohde tarkoittaa erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle. *Rakennus* määritellään erillisenä, kiinteänä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettuna, omalla sisäänkäynnillä varustettuna kohteena, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa. (RakL 2 §).

Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuksen ja rakennelman määrittely perustuu lupa-asian ohjaustarpeen arviointiin: rakennukselle tarvitaan rakennuslupa ja rakennelmalle toimenpidelupa. Toimenpideluvan poistuminen lainsäädännöstä tarkoittaa, ettei rakennuksen ja rakennelman määrittely perustu enää lupa-asian ohjaustarpeen arviointiin. Oikeustapauksien perusteella yli 30 metriä korkeat mastot ja laajat katokset ovat nykytulkinnan mukaan rakennuksia. Rakentamislaisissa tulkinta muuttuu ja edellä mainitut nyt rakennuksiksi tulkitut rakennuskohteet ovat jatkossa rakennelmia.

Rakentamislaki määrittää rakennuksen varsin yksiselitteisesti: erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa. Rakentamislupa edellyttää minimissään rakennussuunnittelijan, päävastuullisen toteuttajan ja

työnjohtajan nimeämistä (RakL 84 §). Kunnat voivat määritellä, mitä erityissuunnitelmia rakentamishankkeesta on tarpeen toimittaa (RakL 69 §).

Katoksiksi on tulkittu nykyisin sellaiset rakennukset, joiden seinäpinta-alasta on avointa yli 30 %. Tämä vaatimus avoimuudesta perustuu palomääräyksiin. Jatkossa ne rakennuskohteet, joissa ei ole sisäänkäyntiä ja seinien rajaamaa tilaa, eivät enää ole rakennuksia.

Rakennuksen rakentaminen edellyttää rakennusoikeutta, mitä rakennelma ei edellytä. Kerrosalan laskentaperuste ei muutu ja se lasketaan rakennuksen ulkoseinän ulkopinnan mukaan (RakL 9 §).

Väliaikainen rakennus

Rakentamislain uusi määritelmä väliaikainen rakennus (RakL 10 §) korvaa maankäyttö- ja rakennuslain määräaikaisesti paikoillaan pysytettäväksi tarkoitetun rakennuksen ja tilapäisen rakennuksen. Väliaikainen rakennus on tarkoitettu pysyttää paikoillaan enintään 10 vuotta. (RakL 10 §).

Rakennusoikeus voidaan ilmaista myös tilavuutena

Uudessa laissa otetaan käyttöön uusia tapoja rakennusoikeuden määrittelyyn. Rakennusoikeudella tarkoitetaan jatkossakin tontille tai kiinteistölle sallittavaa rakentamisen määrää. Rakennusoikeus voidaan jatkossa ilmaista kerrosalan lisäksi myös kolmiulotteisesti joko kuutiometreinä tai rakennusalan rajana ja harjakorkeutena. (RakL 7 §)

Päävastuullinen toteuttaja uusi vastuuhenkilö

Hankkeeseen ryhtyvän tulee ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle päävastuullinen toteuttaja. Jos henkilöä ei nimetä, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä. (RakL 95 §)

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. (RakL 95 §)

Ympäristövaliokunnan mietinnön mukaan rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa, noudattaako päävastuullinen toteuttaja laissa säädettyä tehtävänsä olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen suhteen. Jos rakennusvalvontaviranomainen havaitsee ongelmia tehdessään suhteutettua valvontaa, on viranomaisen oltava yhteydessä päävastuulliseen toteuttajaan.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi rajata päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun koskemaan vain jotain tiettyä osaa. Rajauksesta tulee ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakentamishankkeessa voi olla myös vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja (RakL 95 §).

Päävastuullisen toteuttajan tulee ilmoittaa rakennussuunnittelijalle tiedot toteutuneesta rakennuksesta toteumamallin laadintaa varten (RakL 91 §). Aloituskokouksessa on oltava läsnä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja (RakL 110 §). Katselmuksissa on oltava läsnä päävastuullisen toteuttajan ja vastaavan työnjohtajan (RakL 112 §).

Lupajärjestelmän muutokset

Lupamuodot

Rakennuslupa, toimenpidelupa ja rakentamiseen liittyvä ilmoitusmenettely poistuvat lainsäädännöstä ja jatkossa ne korvaa yksi lupamuoto, rakentamislupa (RakL 42 §). Maisematyölupa (RakL 53 §), rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus säilyvät lainsäädännössä (RakL 55 §).

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.

Hakijan halutessa, kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (RakL 43 §). Rakentamisluvan yhteydessä sijoittamisen edellytyksistä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Lupakynnys määritellään laissa aiemmasta poikkeavalla tavalla

Lupakynnystä muutetaan luettelemalla laissa sellaiset hankkeet, jotka tarvitsevat aina luvan. Näitä ovat mm. asuinrakennus, laajuudeltaan vähintään 30 m² tai 120 m³ oleva rakennus, vähintään 50 m² katos ja energiakaivo jne. (RakL 42 §).

Rakentamislupaa ei voida edellyttää esimerkiksi alle 30m² autotallille, eläinsuojalle, sauna-, majoitus-, toimisto-, tai varistorakennukselle. Myös luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen rakentamisessa tulee noudattaa lakia, asetuksia (ml. rakentamismääräykset) ja alueella voimassa olevan kaavan ja

rakennusjärjestyksen määräyksiä. Jos luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus poikkeaa vähäisesti esimerkiksi kaavamääräyksestä, edellyttää rakennuksen rakentaminen myönteistä poikkeamislupaa, muttei rakentamislupaa. Jos luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus muodostaa kaavoittamattomalle ranta-alueelle uuden rakennuspaikan tarvitaan poikkeamislupa ranta-alueen suunnittelutarpeesta.

Rakentamislain suhde kaavamääräyksiin

Jos voimassa olevan kaavan kaavamääräys edellyttää hakemaan lupaa sellaiselle rakennukselle, joka on rakentamislaisissa vapautettu luvanvaraisuudesta, ei lupaa voida enää edellyttää haettavaksi. Jos kaavamääräyksessä luvanvaraiseksi määrätty rakennuskohde on vapautettu rakennusjärjestyksessä, ohittaa kaavamääräys rakennusjärjestyksen ja lupa tarvitaan.

Purkamisluvan edellytykset uudistuvat

Rakentamislaisissa purkamisluvan edellytykset on kirjoitettu uudella tavalla. Säännökseen on lisätty momentti, jota sovelletaan alueeseen, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Säännös on hyvin epäselvä. Ei esimerkiksi ole tietoa, miten laajaa aluetta säännöksellä tarkoitetaan.

RakL 56 §:n mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on:

1) ettei purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) ettei purkaminen vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Edellä 1 momentin 1 kohtaa ei sovelleta, jos purettava rakennuskohde sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Purkamisen edellytyksenä on tällöin, että purkaminen johtaa merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen. Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

HE 139/2022vp toteaa: Purkamisluvan edellytykset muuttuvat 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 saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamista. Kaavassa suojellun rakennuksen purkaminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle. Purkaminen ei voi myöskään perustua vanhentuneeseen asemakaavaan.

Säännöksen 2 momentin erityistapaus koskee vain 1 momentin 1 kohdan edellytystä. 1 momentin 2 kohdan edellytystä sovelletaan aina. Purkaminen 2 momentin perusteella ei siten 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.

Sijoittamisen edellytykset

Rakentamisluvan sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella säilyvät nykyisin kaltaisena (RakL 44 §). Sijoittamisen edellytyksiin muualla kuin asemakaava-alueella on lisätty edellytys luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen ja virkistystarpeiden turvaamisesta (RakL 45 §).

Suunnittelutarvealueen lupaedellytyksiin tulee muutosta

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella (RakL 46 §) muuttuvat vastaavasta maankäyttö- ja rakennuslain säännöksestä (MRL 137 §) siltä osin, kun on tarpeen tai mahdollista arvioida hankkeen suhdetta kaavoitukseen. Kun voimassa olevan lain mukaan edellytyksenä on, että rakentaminen *”ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle”* (MRL 137 § 1 mom. 1 kohta), rakentamislain mukaan edellytyksenä on, että rakentaminen **”ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista”** (RakL 46 § 1 mom. 1 kohta). Toiseksi voimassa olevan lain säännös, jonka mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella *”ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia”* (MRL 137 § 4 mom.) on sijoitettu sijoittamisen edellytyksiä koskevan 46 § 1 mom. 2 kohdaksi muodossa **”ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.”** Lupaa harkittaessa on siis tarkasteltava rakentamisen suhdetta kaavoituskatsauksessa esitettyjen yleis- ja asemakaavojen laatimiseen sekä arvioitava sitä, onko rakentaminen vaikutuksiltaan niin merkittävää, että se edellyttäisi asemakaavan laadintaa.

Rakentamislain 46 § 2 momentti niistä tilanteista, joissa lupa on 1 momentin edellytysten estämättä kuitenkin myönnettävä, vastaa voimassa olevaa lakia. (MRL 137 § 2 mom.)

Rakentamislain esitöissä on otettu kantaa ns. emätilaperiaatteen käyttöön lupaharkinnassa (YmVM 27/2022 vp). Ympäristövaliokunta totesi mietinnössään, että valiokunnan saaman selvityksen mukaan

lupaedellytyksiä koskeva säännös on tarkoitettu tyhjentäväksi eikä emätilaperiaatteesta ole tarkoitus muodostaa lupaedellytystä. Nähtäväksi jää, missä määrin kiinteistönmuodostukseen liittyvää selvittelyä voi jatkossa käyttää tausta-aineistona tai millä muulla tavoin voidaan turvata maanomistajien yhdenvertainen kohtelu lupaharkinnassa. Jos voimassa oleva yleiskaava määrittää rakentamisen mitoitusperusteen emätilaperusteisesti, on kaavamääräys toki edelleen voimassa.

Poikkeamiseen tulee muutoksia

Poikkeamislupapäätös on hallituksen esityksen (HE 139/2022 vp) mukaan edelleen erillinen hallintopäätös. Poikkeamislupa voi olla vireillä sijoittamisluvan kanssa samanaikaisesti, mutta lupa ratkaistaan erillisenä päätöksenä.

Poikkeamisen edellytyksiä on muutettu siten, että asumisen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön haettu poikkeaminen asemakaavasta ei enää esty kaavoitukseen ja merkittäviin ympäristövaikutuksiin liittyvillä oikeusharkintaisilla edellytyksillä. Erityinen syy poikkeamiseen katsotaan olevan olemassa, jos poikkeamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä. (RakL 57 §) On oletettavaa, että kuntiin tulee myös sellaisia poikkeamishakemuksia, jotka aiheuttavat tosiasiallisesti haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Esimerkiksi sijaitsevat alueella, jotka sijaintinsa tai ympäristönsä vuoksi eivät sovellu asumiseen, vaikka itse rakennuksesta saataisiinkin asumiskelpoinen. On epäselvää, miten tällaiset poikkeamislupahakemukset voidaan ratkaista kuntien kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Uutta voimassa olevaan lakiin verrattuna on myös se, että rakentamisen sijoittamisen edellytyksistä voidaan poiketa myös suunnittelutarvealueella lukuun ottamatta 46 § 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä.

Poikkeamistoimivaltaa on jatkossakin mahdollista jakaa eri kunnan viranomaisten kesken. Esimerkiksi kaavapoikkeamiset voidaan määrätä kunnan kaavoituksesta vastaavalle taholle ja muut poikkeamiset rakennusvalvontaan. Poikkeamislupien osalta on huomattava, että vaikka jokin hanke ei vaatisi lupaa rakentamislain 42 §:n nojalla, se saattaa edellyttää poikkeamisen hakemista, mikäli rakentamista koskevista säännöksistä (ml. rakentamismääräykset), kaavasta tai rakennusjärjestyksestä on tarpeen poiketa. Jos hanke ei ole 42 § 1 momentin nojalla luvanvarainen, vähäinen poikkeaminenkin edellyttää erillistä poikkeamispäätöstä, koska sitä ei voida ratkaista lupapäätöksen yhteydessä. Poikkeamislupien määrä voi kasvaa merkittävästi, mikä on hyvä huomioida päätösvallasta päätettäessä.

Korjausrakentamista koskevia määräyksiä on täsmennetty

Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, muun muassa, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyys- tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. (RakL 42 §) Rakentamislain 30 §:n 2 momentissa säädetään siitä, millaista rakennustapaa noudattaen rakenne tai rakennuksen osa on korjattava. Rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen. Jos alkuperäinen tapa ei ole teknisesti toimiva, tulee rakentamisessa noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia. (RakL 30)

Keskeisiä muutoksia lupamenettelyssä

Digitalisaatioon liittyviä vaatimuksia

Rakentamislupaa haetaan pääpiirustuksilla ja niitä vastaavalla suunnitelmamallilla tai muutoin koneluettavassa muodossa (RakL 61 §). Rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy sekä piirustukset että tietomallit rakentamisessa noudatettaviksi (RakL 68 §).

Kunnan on toimitettava tietomalli rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RakL 61, 68 §). Kunnat voivat hyödyntää tietomalleja omissa kaupunkimalleissaan kaupunkikuvalliseen tarkasteluun. Minimissään kunnan on toimitettava tietomalli rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RakL 61, 68 §).

Ympäristöministeriön asetuksella tullaan antamaan tarkempia säännöksiä rakennuksen suunnitelmat käsittävästä rakennuksen tietomallimuotoisesta suunnitelmasta ja koneluettavista tiedoista.

Rakennusvalvonta ei jatkossa arvioi suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyskiä.

Jatkossa rakennusvalvonnat eivät enää arvioi suunnittelijoiden tai työnjohtajien pätevyyskiä, vaan henkilöiden tulee osoittaa pätevyytensä todistuksella, joka on haettu pätevyyskiä hyväksyvältä laitokselta. Henkilöiden kelpoisuuden arviointi on edelleen rakennusvalvonnan tehtävä.

Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä kelpoisuuden toteamisen lisäksi arvioida, riittävätkö ilmoitetun suunnittelijan tosiasialliset ajankäytölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen tai

onko henkilö aikaisemmassa suunnittelutehtävässä edeltäneiden kahden vuoden aikana osoittanut kyvyttömyytensä samanlaiseen tehtävään. (RakL 85 §, 89 §)

Suunnittelu- ja työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimuksiin on tullut merkittävä muutos. Tavanomaisessa suunnittelu- ja työnjohtotehtävässä toimiminen ei enää edellytä työkokemusta vaan pelkkä rakentamisen tai tekniikan alan tutkinto on riittävä. (RakL 83 §, 8 §)

Rakentamisen suunnittelutehtäviin ja työnjohtotehtäviin on lisätty uusi vaativuusluokka erittäin vaativa. Jatkossa vaativuusluokat tulevat olemaan erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen ja vähäinen. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä. (RakL 82 §, 86 §)

Rakentamislain siirtymäsäännöksen mukaan suunnittelija ja työnjohtaja säilyvät kelpoisina siinä kunnassa ja sillä vaatimustasolla, mihin kunnan rakennusvalvonta on heidät kelpoisiksi arvioinut. Rakentamislakiehdotuksen siirtymäsäännöksen mukainen arviointi ei kuitenkaan koskisi toista kuntaa eikä ylempää vaatimustasoa. (RakL 195 §)

Uudet rakentamista koskevat vaatimukset ja selvitykset

Rakennuksen elinkaariominaisuudet (RakL 39 §)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uudelle tai rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista.

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.

Rakennuksen vähähiilisyys (RakL38 §)

Uuden rakennuksen tai rakentamislupaa edellyttävän laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä.

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

Purkumateriaali ja rakennusjätteselvitys (RakL 5)

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on esitettävä hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määristä. Selvitysvelvollisuus laajenee koskemaan rakentamishankkeita. 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.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksen sisällöstä, laadinnasta ja tietojen ilmoittamisesta.

Kunnan velvoite toimittaa tietoja Ryhti-järjestelmään rakentamislaisa

Kuntien tulee toimittaa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään muun muassa lupapäätökset, rakentamislupapäätökset liitteineen, rakennuksien suunnitelmamallit ja rakennuksien toteumamallit (RakL 73 §). Lisäksi kuntien tulee toimittaa RYTIJ:hin koneluettavassa muodossa tiedot eräistä viranomaiskatselmuksista (RakL 72 §).

Kuntien tulee toimittaa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään edellä mainitut tiedot viimeistään 1.1.2028 alkaen (RakL 196 §). Kunnilla tulee kuitenkin olla valmiudet ottaa vastaan rakennusten tietomalleja jo 1.1.2025.

Lakipaketit sisältävät merkittäviä muutoksia kuntien ja niiden viranomaisten toiminnan kannalta. Näissä ensimmäisissä yleiskirjeessä selostetaan **rakentamislain keskeisimmät sisällölliset muutokset**. Yleiskirje ei ole tyhjentävä esitys kaikista muutoksista lainsäädännössä. RYTIJ-lain osalta on tulossa oma yleiskirje. Kuntaliitto suosittelee tutustumaan myös lakien valmisteluaineistoon.

Aiheesta lisää

- Hallituksen esitys eduskunnalle Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi HE 139/2022 vp
- Ympäristövaliokunnan mietintö YmV 27/2022 vp
- Lakiesityksen HE 139/2022 vp käsittelytiedot ja -aineisto eduskunnan sivuilla
- <https://finlex.fi/fi/esitykset/he/2022/20220139>
- Rakentamislaki 751/2023 <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751>
- Lakirakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta:

[Laki rakentamisen suunnittelu- tai... 812/2023 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX ®](#)

- Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä

[Laki rakennetun ympäristön... 431/2023 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX ®](#)

SUOMEN KUNTALIITTO

Miira Riipinen
Yhdyskunta ja ympäristö -yksikön johtaja

Paula Mäenpää
Erityisasiantuntija

Kuntaliiton asiantuntijat, jotka voivat kertoa lisää



Paula Mäenpää

Erityisasiantuntija

Yhdyskunta ja ympäristö -yksikkö, Maankäyttö- ja ympäristötiimi

Vastuualueet

- rakennusvalvonta
- rakentaminen
- maankäyttö- ja rakennuslakiin liittyvä kehittäminen ja edunvalvonta

Page URL:

<https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2023/rakentamislaki-voimaan-112025-muutoksen-paakohdat-0>