



# Rakentamislaki lähestyy

Eurokoodiseminaari 28.9.2023

Kirsi Martinkauppi

Hallitusneuvos, Rakennukset ja rakentaminen -yksikön johtaja

# RakL:n olennaiset muutokset MRL:ään verrattuna:

- **Ilmastonmuutoksen torjunta tuodaan osaksi rakentamisen lainsäädäntöä**
  - Uudet olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen elinkaaresta ja vähähiilisydestä
- **Yksinkertaisempi lupajärjestelmä ja korkeampi lupakynnys sujuvoittavat rakentamista:**
  - Yksi lupamuoto, rakentamislupa
  - Lupakynnys aiempaa korkeammalla
  - Rakentamislupaa haetaan tietomallimuotoisella suunnitelmalla tai muutoin koneluettavassa muodossa
- **Rakentamisen laadun parantaminen:**
  - Päävastuulliselle toteuttajalle vastuu toteutuksen kokonaisuudesta
- **Pätevyysrekisteri suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksille.**



# Rakentaminen, muutoksia

## Rakennusoikeus

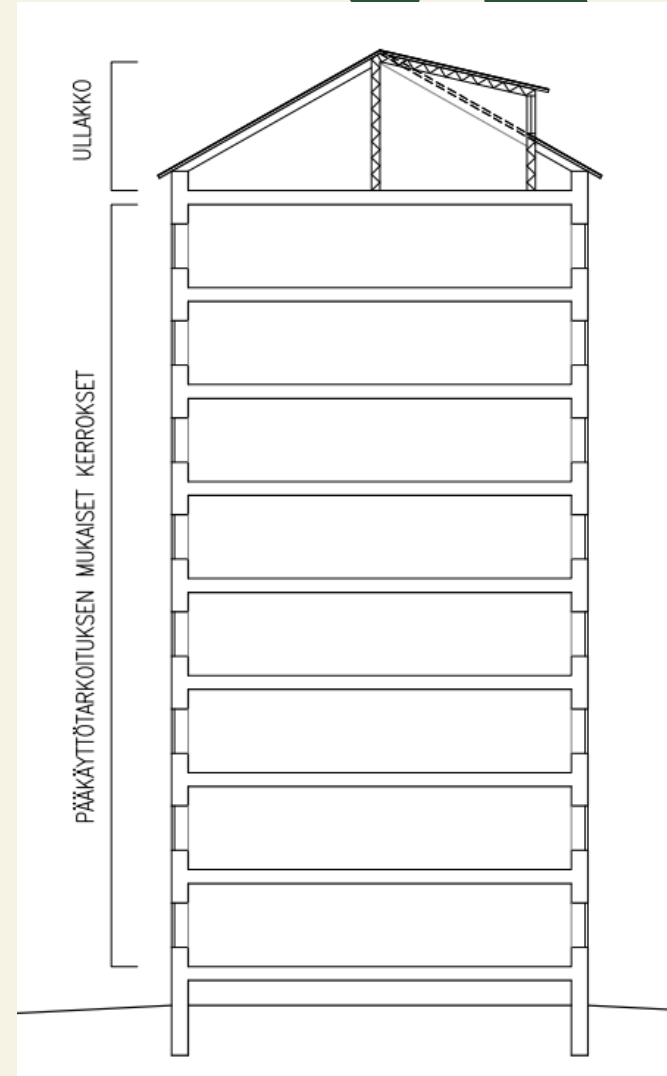
- Kerrosalana taikka kolmiulotteisesti joko rakennusalan rajana ja harjakorkeutena tai kuutiometreinä

## Kerros

- Ullakon määritelmä kerrosalan laskentaoppaan mukainen MRL:n sijaan
- Olemassa oleva ullakko ei muutu kerrokseksi, vaikka sinne sijoitettaisiin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
- Tarkoituksena on helpottaa olemassa olevien rakennusten ullakkotilojen käyttöön ottoa.
- Ullakolle sijoitetuissa tiloissa olisi noudatettava palomääräyksiä, mutta muiden kerrosten paloteknisiä ominaisuuksia ei olisi tarpeen parantaa.

## Väliaikainen rakennus

- Korvaisi määräaikaisen ja tilapäisen rakennuksen
- Edellytykset noudattaisivat lähinnä tilapäisen rakennuksen edellytyksiä
- Enintään 10 vuodeksi kerrallaan, lupaehdoissa voitaisiin edellyttää kolmannen osapuolen tarkistusta välillä.

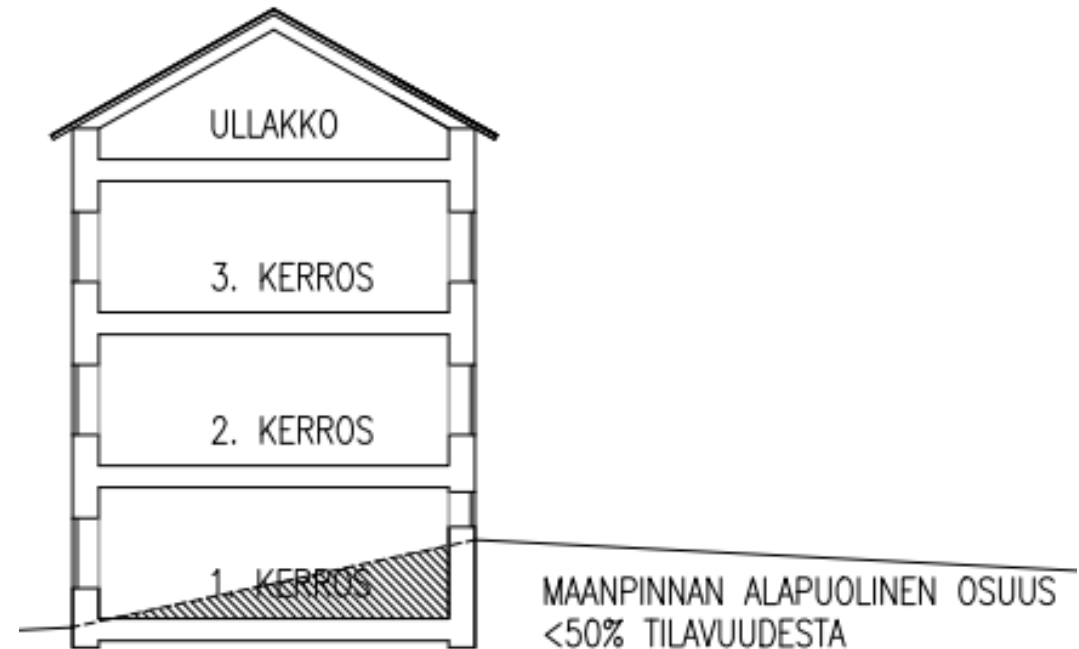
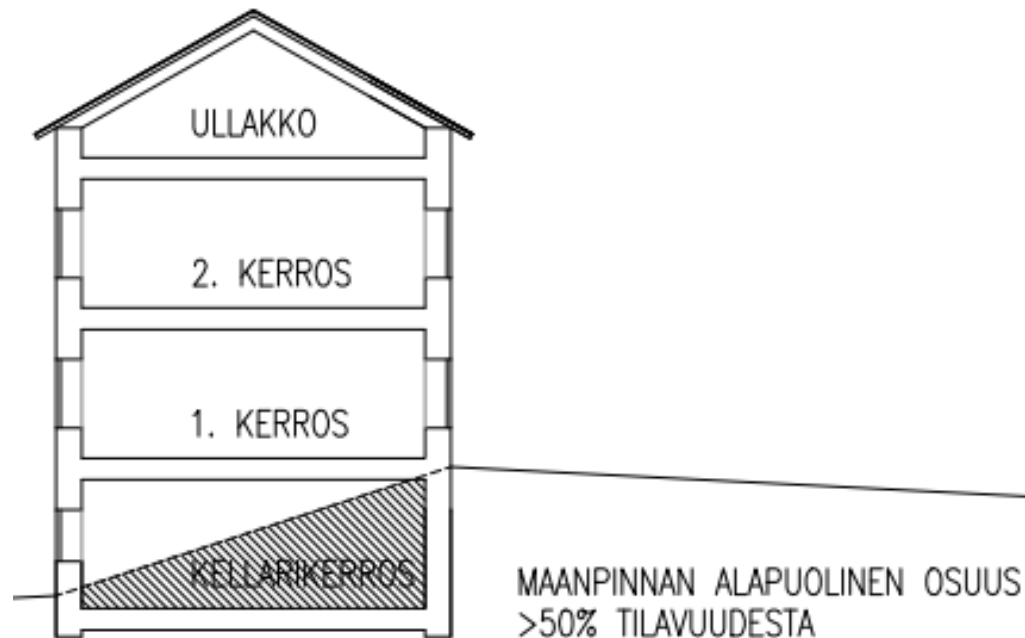


Kuva: Noora Aronpää



RakL 8 §: ”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”.

Maanpinnan alapuolella sijaitsevalla tasolla olevalla, rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisella kerrosalaan laskettavan tilan määrällä ei ole merkitystä rakennuksen palomääräysten soveltamisen kannalta.



# Miten kerrosala lasketaan?

- Tontin tai rakennuspaikan kerrosala koostuu sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta.
- 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 ja taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

## Kerrosalan laskemista koskeva siirtymäsäännös

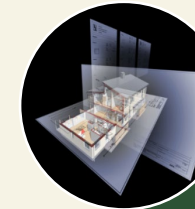
- Tämän lain voimaan tullessa voimassa olleeseen tai hyväksytyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.



# Rakentamislupa yksinkertaistaa lupajärjestelmää

- Luovutaan jaosta rakennuslupaan, ja toimenpidelupaan ilmoitusmenettelyyn
- Vain yksi lupa, rakentamislupa, jossa arvioidaan sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset.
- Lupakynnystä on nostettu, lupaa edellyttää:
  - 1) asuinrakennus;
  - 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
  - 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
  - 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
  - 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
  - 6) vähintään 2 neliömetriä oleva valaistu mainoslaite;
  - 7) energiakaivo;
  - 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.
- Muiden kuin edellä mainittujen rakennushankkeiden osalta kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, ettei lupaa tarvita, jos hanke on

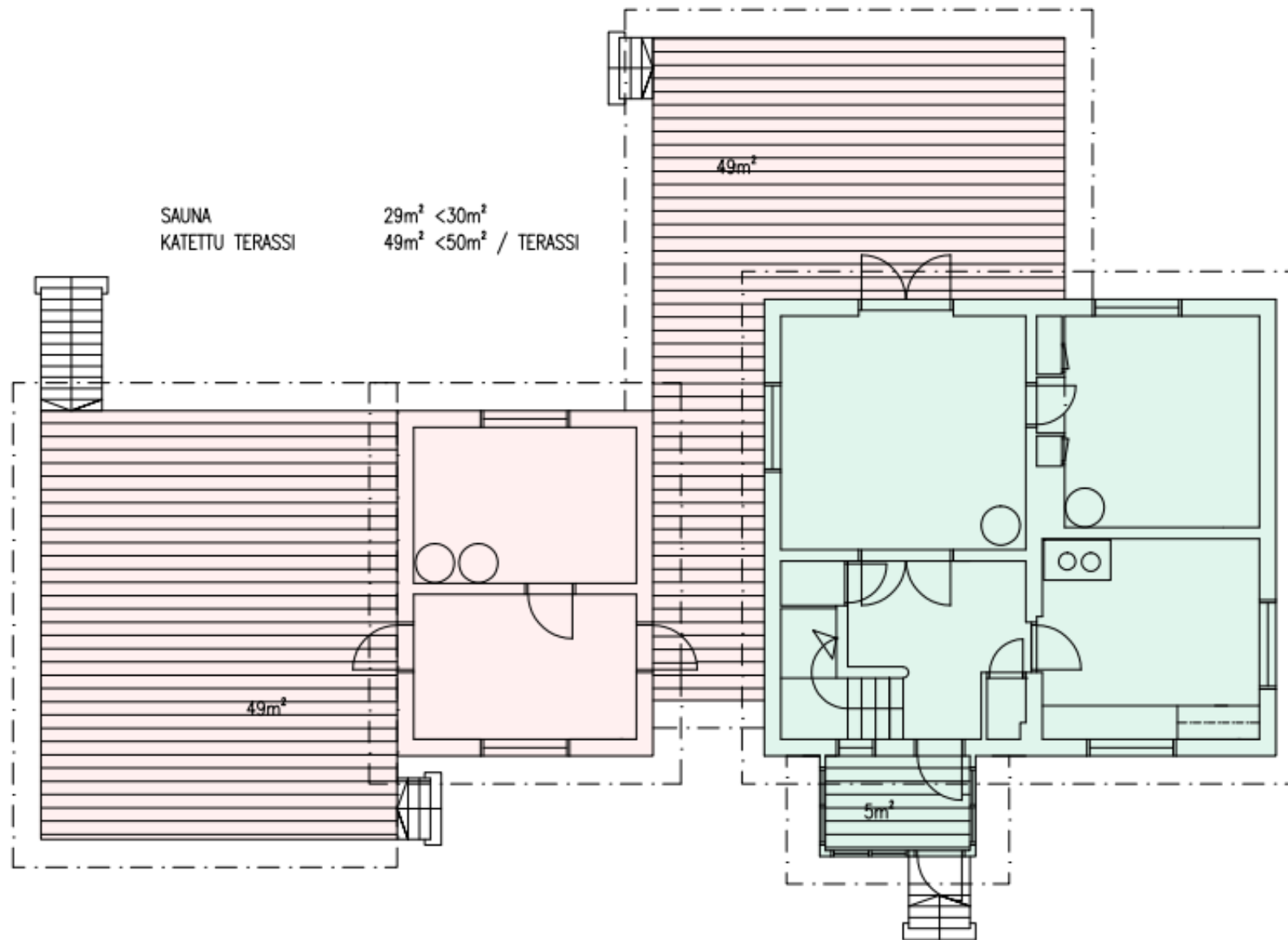
## Rakentamislupa



Olellaisten teknisten vaatimusten tarkastelu (toteuttamisen edellytykset)



Alueidenkäytöllinen tarkastelu (sijoittamisen edellytykset)



Kuva: Noora Aronpää

## Rakentamislupa 42 § 2 ja 3 momentti

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

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 terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai 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 suojelvalle 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.



*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 siksi, että se ei ole ollut teknisesti toimiva, 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.

## 56 §

### *Purkamisluvan edellytykset*

Kunta myöntää luvan rakennuksen purkamiseen. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on:

- 1) ettei purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ettei purkaminen vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

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

*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. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettusta luvasta.

# Käyttötarkoituksen muutos:

- Kunta voi erityisestä syystä myöntää = kunnalla on harkintavaltaa.
- Koskee vain asemakaavoitettuja alueita.
- Ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- Ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus voidaan muuttaa asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön.
- Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutokseen on erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.
- YmVM: ”Valiokunnan saaman selvityksen mukaan suhtautuminen käyttötarkoituksmuutoksiin vaihtelee suuresti. Poikkeamislupamenettelyn hyödyntäminen olisi kaavan muuttamista joustavampi menettely. Valtakunnallisesti määritelty poikkeamisperuste toisi investoimiseen varmuutta. Tämä edistäisi myös tilankäytön tehokkuutta ja tyhjiä tilojen määrän vähentämistä. Valiokunta ehdottaa pykälän 3 momenttia täydennettäväksi siten, että se mahdollistaa rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutokset asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Erityinen syy asemakaavasta poikkeamiseen olisi kiertotalouden ja vähähiilisuuden tukeminen”.



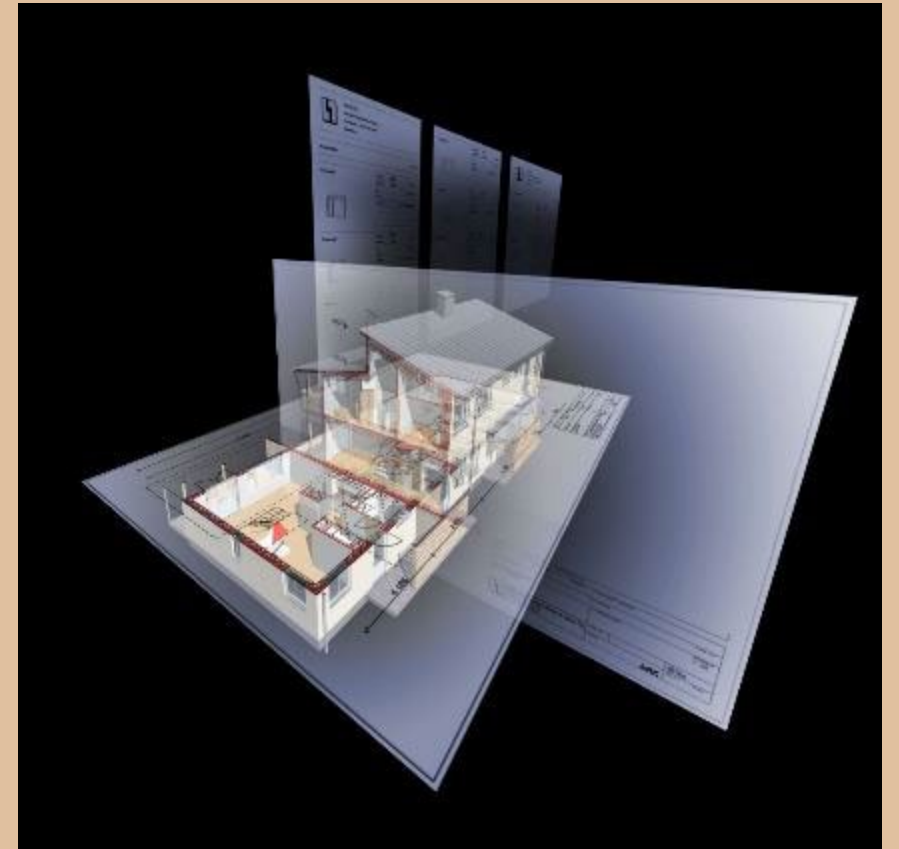
# Rakennuksen rakentamislupa haetaan tietomallilla, muilta kohteilta selvitys

Lupa rakentamiseen haetaan tietomallimuotoisella suunnitelmalla tai muutoin koneluettavassa muodossa.

Kunta toimittaa suunnitelmamallin ja toteumamallin rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Uusille rakennuksille konekielisesti luettavissa oleva käyttö- ja huolto-ohje.

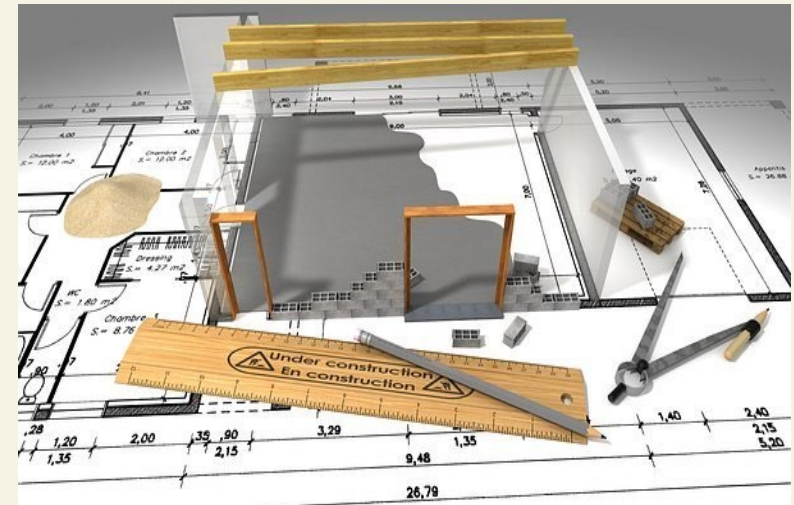
Rakennuksen omistajan on huolehdittava toteumamallin tai koneluettavien tietojen ylläpitämisestä ajan tasalla.



Kuva: Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine

# Suunnittelijan ja työnjohtajan pätevyyden arvioi YM:n valtuuttama toimielin

- Pätevyys perustuu suunnittelutehtävän vaativuusluokkiin, kuten ennenkin:
  - 1) Poikkeuksellisen vaativa (koulutus ja kokemus)
  - 2) Erittäin vaativa (koulutus sekä kokemus)
  - 3) Vaativa (koulutus sekä kokemus)
  - 4) Tavanomainen (koulutus)
  - 5) Vähäinen (osaaminen riittää)
- Ympäristöministeriön valtuuttama toimielin/-elimet ylläpitää virallista rekisteriä, joka sisältää tiedot koulutuksesta, erikoistumisesta ja kokemuksesta ja antaa pyydettyä todistuksen rekisteritiedoista.
- Rakennusvalvonta arvioi kelpoisuuden yksittäisessä kohteessa.



# Asetusvalmistelu on alkanut

- YM asetus ilmastaselvityksestä ja materiaaliselosteesta valmistelussa teknistä notifikaatiota varten
- YM asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä lausunolle syksyllä
- VN asetus raja-arvoista
- YM asetuksen muutos asuin-, majoitus- ja työtiloista
- YM asetus rakentamislain tietomallien toimittamisesta



# Orpon hallitusohjelmasta poimittua 1/2

- Hallituksen tavoitteena on sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja. Tavoitteen toteuttamiseksi hallitus uudistaa maankäytön ja rakentamisen sääntelyä sekä purkaa normeja. Hallitus käynnistää maankäytön ja rakentamisen sääntelyn keventämisen, joka koskee koko Suomen rakentamismääräyskokoelmaa (lait, asetukset ja ohjeet).
- Ohjataan resursseja kaavoitukseen, rakennusvalvontaan, ympäristö- ja vesilupaviranomaisille sekä hallinto-oikeuksille niiden prosessien nopeuttamiseksi. Sujuvoitetaan kaavoitus- ja lupaprosesseja ja kevennetään niihin liittyvää menettelyjä.





# Orpon hallitusohjelmasta poimittua 2/2

- Selvitetään keinoja puuttua kaavoista ja rakennusluvista tehtyjen valitusten määrään ja nopeuttaa valitusten käsittelyä. Selvitetään esimerkiksi mahdollisuutta tarkentaa valitusoikeuden edellytyksiä.
- Asetetaan viranomaisten käsittelyajoille lakisääteinen ja sitova määräaika, jonka laskeminen alkaa siitä, kun lupahakemus on täydellinen ja päättyy siihen, kun päätös on tehty. Jos laissa säädetty määräaika ylitetään, alennetaan lupa- tai käsittelymaksua. Asetetaan viranomaiselle velvollisuus korvata luvanhakijalle viivästyksestä aiheutuneita kustannuksia.
- Hallitus korjaa säädettyä rakentamislakia niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy sekä päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Määritellään lakiin rakennuslupien käsittelyaikatakuu. Digitalisoidaan kaavoitus- ja lupaprosessit.





Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment