

Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Lakialoite laiksi rakentamislain 17 §:n muuttamisesta

Lakialoite laiksi rakentamislain 180 §:n muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 101/2024 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten. Asia on lisäksi lähetetty talousvaliokuntaan lausunnon antamista varten.

Lakialoite laiksi rakentamislain 17 §:n muuttamisesta (LA 20/2024 vp): Asia on saapunut valiokuntaan.

Lakialoite laiksi rakentamislain 180 §:n muuttamisesta (LA 21/2024 vp): Asia on saapunut valiokuntaan.

Eduskunta-aloitteet

Esityksen yhteydessä valiokunta on käsitellyt seuraavat aloitteet:

- Lakialoite LA 20/2024 vp Heikki Vestman kok ym. Lakialoite laiksi rakentamislain 17 §:n muuttamisesta
- Lakialoite LA 21/2024 vp Heikki Vestman kok ym. Lakialoite laiksi rakentamislain 180 §:n muuttamisesta

Lausunto

Asiasta on annettu seuraava lausunto:

- talousvaliokunta TaVL 27/2024 vp

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- lainsäädäntöneuvos Jari Salila, oikeusministeriö
- hallitusneuvos Kirsi Martinkauppi, ympäristöministeriö

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

- lakimies Antti Salonen, Museovirasto
- lakimies Riina Arffman, Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- ryhmäpäällikkö Janne Pesu, Suomen ympäristökeskus
- rakennusvalvontapäällikkö Leena Immonen, Helsingin kaupunki
- erityisasiantuntija Paula Mäenpää, Suomen Kuntaliitto
- yliasiamies, professori Markku Hedman, Rakennustietosäätiö RTS
- johtava asiantuntija Minna Ojanperä, Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry
- asiantuntija Mikko Vuorenmaa, Energiateollisuus ry
- toimitusjohtaja Antti Ruuska, Green Building Council Finland
- toimitusjohtaja Jyrki Laurikainen, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- johtaja Kimmo Rautiainen, Pientaloteollisuus PTT ry
- varapuheenjohtaja, valvontajohtaja Leena Salmelainen, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry
- johtaja, elinkeinopoliittiset asiat Anu Kärkkäinen, Rakennusteollisuus RT ry
- tekninen johtaja Pekka Talaskivi, RIL ry
- puheenjohtaja, arkkitehti SAFA Asko Takala, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry
- ilmastoasiantuntija Edda Sundström, Suomen luonnonsuojeluliitto ry
- toimitusjohtaja Anni Mikkonen, Suomen uusiutuvat ry
- talousoikeuden professori, OTT Ari Ekroos

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- oikeusministeriö
- ympäristöministeriö
- Keski-Suomen liitto
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Puolustusvoimat
- Senaatti-kiinteistöt
- Museovirasto
- Maanmittauslaitos
- Metsäbiotalouden tiedepaneeli
- Metsähallitus
- Kainuun liitto
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Suomen ilmastopaneeli
- Suomen ympäristökeskus
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Hämeen liitto
- Imatran kaupunki
- Keski-Pohjanmaan liitto
- Kouvolan kaupunki
- Kuopion kaupunki
- Kymenlaakson liitto
- Lapin liitto
- Mustasaaren kunta
- Oulun kaupungin rakennusvalvonta
- Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Savon liitto
- Porvoon kaupunki
- Satakuntaliitto
- Sodankylän kunta
- Tampereen kaupunki
- Turun kaupunki
- Motiva Oy
- Vaasa Facilita
- Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry
- Kuluttajaliitto ry
- Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
- Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry
- Natur och Miljö ry
- Pirkanmaan liitto, Päijät-Hämeen liitto, Varsinais-Suomen liitto
- Puutuoteteollisuus ry
- Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry
- Rakennusteollisuus RT ry
- Rakennustuoteteollisuus RTT ry
- Sahateollisuus ry
- Suomen Kiinteistöliitto ry
- Suomen Omakotiliitto ry
- Suomen ympäristöoikeustieteen seura - SYS ry
- Suomen Yrittäjät ry
- Talotekniikkaliitto ry
- Uudenmaan liitto
- professori Martti Häkkänen
- professori Olli Mäenpää
- professori (emerita) Eija Mäkinen

Valiokunta on saanut ilmoituksen, ei lausuttavaa:

- työ- ja elinkeinoministeriö
- Keski-Suomen liitto
- Pirkanmaan liitto
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Puolustusvoimat
- Metsähallitus
- Kainuun liitto
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Helsingin kaupunki
- Hämeen liitto
- Imatran kaupunki
- Joensuun kaupunki

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

- Keski-Pohjanmaan liitto
- Kuopion kaupunki
- Kymenlaakson liitto
- Lahden kaupunki
- Lapin liitto
- Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Savon liitto
- Päijät-Hämeen liitto
- Varsinais-Suomen liitto
- Uudenmaan liitto

HALLITUKSEN ESITYS JA LAKIALOITTEET

Hallituksen esitys

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi 1.1.2025 voimaan tulevaa rakentamislakia sekä maankäyttö- ja rakentamislakia, jonka nimike muuttuu mainittuna ajankohtana alueidenkäyttölaiksi. Lisäksi ehdotetaan muutettavaksi ympäristönsuojelulakia ja viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annettua lakia.

Esityksen mukaan ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisvelvoitteesta rakentamisen eri osapuolille aiheutuvaa taakkaa kevennettäisiin ja lupamenettelyä sujuvoitettaisiin. Rakennusten hiilijalanjäljen sääntelyn soveltamisalaa supistettaisiin siten, että soveltamisalasta poistuisivat esimerkiksi pientalot ja laajamittaisesti korjattavat rakennukset. Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koskisi myöskään laajennuksia. Lupamenettelyä sujuvoitettaisiin siten, että rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitettaisiin vasta loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastaselvityksellä. Raja-arvoa annettaessa voitaisiin ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvon alittaminen on erityisen vaikeaa esimerkiksi rakennuksen ominaispiirteiden tai sijainnin vuoksi. Materiaaliseloste korvattaisiin pääpiirustustasoisella rakennustuoteluettelolla. Luettelon laatimisesta aiheutuvaa taakkaa vähentää sisältöön tehtävien rajoitusten lisäksi myös ilmastaselvityksen soveltamisalaa tehtävät supistukset. Luettelo olisi esitettävä rakentamislupaa haettaessa, jos rakennukselle on laadittava esityksen mukaan ilmastaselvitys ja päivitettävä loppukatselmusta varten keskeisten rakennusaikaisten muutosten osalta.

Osa rakentamislupahakemukseen nykyisin liitettävistä tiedoista tulisi esittää vain, jos siihen on perusteltu syy. Rakentamislupahakemuksen liitteiden laajuuden osalta palattaisiin nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen menettelyyn.

Lainsäädäntöön lisättäisiin uusi puhtaan siirtymän teollisuutta koskeva sijoittamislupa sekä pitkän kokeilun jälkeen pysyvä mahdollisuus myöntää rakentamislupa ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Purkamisluvan edellytyksiä selvennettäisiin ja kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön vähintään kymmenen vuotta omistaman asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamista helpotettaisiin tilanteissa, joissa rakennus on niin huonossa kunnossa, ettei sitä voida enää käyttää. Rakentamislupahakemusten käsittelylle säädettäisiin määräaika sekä seuraamukset määräajan laiminlyömisestä. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu kumottaisiin. Museovi-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

ranomaisten valitusoikeutta rajattaisiin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin, mutta valitusoikeus säilyisi edelleen laajempuna kuin nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) valitusoikeus vastaisi maankäyttö- ja rakennuslaissa olevaa sääntelyä. Maisematyöluvan valitusoikeutta rajattaisiin tilanteissa, joissa toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa.

Esitys liittyy pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman tavoitteeseen muuttaa rakentamislakia siten, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee.

Lisäksi lakeihin tehtäisiin joitakin pääosin lakiteknisiiä korjauksia.

Ehdotetut lait on tarkoitettu pääosin tulemaan voimaan 1.1.2025.

Lakialoitteet

Lakialoitteessa LA 20/2024 vp esitetään, että kuntien velvoitteita rakennusjärjestyksen laatimisessa kevenetään. Aloitteen tarkoituksena on vahvistaa kuntien harkintavaltaa rakennusjärjestyksen valmistelussa ja korostaa rakennusjärjestyksen luonnetta normikokoelmana. Lakialoitteen tavoitteena on selkeyttää ja keventää kunnilta edellytettävää selvitysvelvollisuutta rakennusjärjestyksen valmistelussa. Lisäksi tavoitteena on selkeyttää lakia säätämällä nimenomaisesti kunnan oikeudesta määrätä rakennusjärjestyksellä oikeudesta rakentaa sivuasunto.

Lakialoitteessa LA 21/2024 vp yhdistysten valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta rajataan vain sellaisiin hankkeisiin, joihin sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia. Lakialoitteen tarkoitus on rajata yhdistysten valitusoikeuden ulkopuolelle esimerkiksi yksittäiset pientalohankkeet, joilla on käytännössä korkeintaan vähäisiä vaikutuksia luonto- tai ympäristöarvoihin. Lakialoitteen tavoitteena on sujuvoittaa erityisesti pientalorakentamista.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Yleistä

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettaviksi vuoden 2025 alusta voimaan tulevaa rakentamislakia sekä maankäyttö- ja rakennuslakia, jonka nimike muuttuu mainittuna ajankohtana alueidenkäyttölakiksi. Lisäksi ehdotetaan muutettavaksi ympäristönsuojelulakia ja viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annettua lakia. Esityksen ensisijaisena tavoitteena on tehdä rakentamislakiin hallitusohjelman mukaan tarpeelliset korjaukset ennen sen voimaantuloa.

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan hallitus korjaa säädettyä rakentamislakia niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy sekä päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Lakiin sisällytetään rakennuslupien käsittelyaikatakuu. Esityksen keskeiset muutosehdotukset liittyvät hallinnollisen taakan ja byrokratian keventämiseen. Päävastuullista toteuttajaa koskevat säännökset kumotaan rakentamislakiin. Hallituksen esi-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

tyksestä ilmenevän ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää hallituksen esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena sekä puoltaa siihen sisältyvien lakiehdotusten hyväksymistä pääosin muuttamattomina, kuitenkin rakentamislain muuttamista koskevan lakiehdotuksen osalta muutettuna. Lisäksi valiokunta hyväksyy muutettuna hallituksen esityksen käsittelyyn yhdistetyt lakialoitteet LA 20/2024 vp ja LA 21/2024 vp.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uudesta, puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakentamista vauhdittavasta sijoittamisluvasta. Luvan käyttöönoton myötä puhtaan siirtymän teollisuushankkeen sijoittumisen alueidenkäytöllinen tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Puhtaan siirtymän teollisuushankkeen sijoittamislupa nopeuttaa prosessia, koska kaavoitusvaihetta ei tarvita. Näin rakentaminen on ajoitettavissa suhdanteiden kannalta ennustettavammin, vaikka toteuttajan on tehtävä kaikki samat selvitykset kuin kaavoituksenkin yhteydessä. Rakentamislaisissa ehdotetaan säädettäväksi puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytyksistä, kuulemisesta ja tiedottamisesta, lausunnosta, vaikutusten arvioinnista ja valitusoikeudesta. Lausuntopalautteessa sijoittamislupaa koskeva sääntely on nähty tarpeelliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan ilmastaselvitys- ja materiaaliselosteen esittämisvelvollisuuden keventämistä muun muassa pientalojen rakentamisen sekä rakennusten korjaus- ja laajennustöiden yhteydessä. Materiaaliseloste ehdotetaan muutettavaksi rakennustuoteluetteloksi. Lisäksi rakennuksen ja rakennuspaikan ilmastaselvitys tulee esityksen mukaan laatia ja esittää vasta rakennuksen loppukatselmusta varten. Näin ollen rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan vasta hankkeen valmistuttua. Rakentamislaisissa säädetään luvasta vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä. Hiilijalanjäljen raja-arvon alittumista ei esityksen mukaisesti todenneta vielä rakentamislupavaiheessa, minkä vuoksi oikeutta vähäiseen poikkeamiseen esitetään laajennettavan siten, että vähäinen poikkeama määräykseen voidaan tehdä myös loppukatselmusvaiheessa. Tällainen määräys on esimerkiksi uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo.

Rakentamislupahakemuksen hallinnollista taakkaa vähennetään rajaamalla lupaan sisällytettävien tietojen määrää ja laatua. Lupaan sisällytettävä rakennuksen rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmapaikka tai tiedot koneluettavassa muodossa laaditaan pääpiirustustasoisena. Myös toteutamalli tehdään pääpiirustustasoisena. Rakentamislupaprosessin kestolle asetetaan kolmen tai kuuden kuukauden määräaika. Rakennusalan yrityksille lupahakemuksen liitteisiin ja toimitettavaan tietoihin liittyvät muutokset merkitsevät selkeämpää ja ennustettavampaa prosessia. Käsitteilyn enimmäisaika yhtenäistää rakennusvalvontojen toimintaa. Lupaa hakevilla yrityksillä on odotettavissa osin yhteneväisemmät lupakäytännöt Suomen eri rakennusvalvonnoissa. Lisäselvitysten pyytäminen on perusteltava pyyntökohtaisesti.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun kumoaminen poistaa kotitalouksilta ja yrityksiltä mahdollisuuden siirtää toteutusvastuuta yksityisoikeudellisella sopimuksella päävastuulliselle toteuttajalle ja varmistaa siten vastuullinen taho mahdollisten rakennusvirheiden osalta. Toisaalta päävastuullisesta toteuttajasta ei myöskään aiheudu kuluja. Valiokunta pitää esityksessä ehdotettuja muutoksia kannatettavina ja arvioi niitä seuraavassa tarkemmin.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

Vähähiilisen rakentamisen ohjauksen keventäminen

Esityksessä ehdotetaan, että ilmastaselvitys ja hiilijalanjäljen raja-arvot eivät koske eräitä uudisrakennuksia. Näitä ovat erillispientalo, siirtokelpoinen rakennus, sekä lämmitetyltä nettoalaltaan alle 1000 neliömetrin suuruinen varistorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli. Ehdotus poistaa ilmastaselvityksen laatimisvelvoitteen edellä kuvatulta joukolta rakennuksia. Edes laajamittaisesti korjattavien rakennusten osalta jatkossa ei myöskään enää edellytetä ilmastaselvitystä. Esityksen mukaan soveltamisalan rajausta on merkittävä kustannuksia vähentävä toimi, joka vaikuttaa rakennushankkeeseen ryhtyvään kohdistuvien kustannusten lisäksi, suoraan myös rakennusvalvontaviranomaisen työmäärään. Työmäärän vähentäminen osaltaan hieman sujuvoittaa lupamenettelyä.

Esityksessä ehdotetaan tehtäväksi lakiin muutama tarkennus, joilla täsmennetään vähähiilisyyden arvioinnin kehittämisen ja raja-arvojen asettamisen lähtökohtia. Esityksessä ehdotetaan lakiin perussäännöstä, jonka mukaan raja-arvoista säädettyä voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen on rakennuksen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain 29 §:n mukaisen olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa. Ehdotetun lisäyksen on tarkoitus osaltaan sujuvoittaa menettelyä. Valiokunta pitää tärkeänä mahdollisuuksia lisätä kohtuullistavia tekijöitä raja-arvoja koskevaan alemman asteiseen sääntelyyn.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia niin, että materiaaliselosteen sijaan esitetään rakennustuoteluettelo rakennuslupavaiheessa. Rakennustuoteluettelo päivitetään keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten. Rakennustuoteluettelon laatimisvelvoite supistuu ehdotuksen myötä samassa laajuudessa kuin ilmastaselvityksen laatimisvelvoite, jota on kuvattu tarkemmin yllä. Rakennustuoteluettelon sisällön laajuus säädetään asetuksella pääpiirustustasoon, mikä osaltaan edesauttaa sitä, ettei erityissuunnitelmia tarvitse laatia vielä lupavaiheessa ja osaltaan vähentää myös rakentamishankkeeseen ryhtyvälle aiheutuvaa taakkaa. Rakennustuoteluettelo sisältää materiaalien sijasta tiedot rakennuksessa käytettävistä tuotteista.

Rakentamislain 59 §:ssä säädetään luvasta vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä. Hiilijalanjäljen raja-arvon alittumista ei esityksen mukaisesti todenneta vielä rakentamislupavaiheessa, minkä vuoksi kunnan oikeutta esitetään laajennettavan siten, että vähäinen poikkeama määräykseen voidaan tehdä myös loppukatselmusvaiheessa. Tällainen määräys, josta voitaisiin vähäisesti poiketa, on esimerkiksi uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo. Muutoin mahdollisuutta vähäiseen poikkeamiseen ei ehdoteta laajennettavaksi, vaan mahdollisuus poikkeamiseen ulotetaan loppukatselmusvaiheeseen.

Esityksessä ehdotetut muutokset ilmastaselvitykseen ja hiilijalanjäljen esittämiseen saavat varsin laajaa kannatusta lausuntopalautteissa. Eräissä lausunnoissa on kuitenkin esitetty, että hiilijalanjäljen esittämisestä luovutaan. Esityksen on nähty keventävän rakennusalan hallinnollista taakkaa tavoitteiden mukaisesti. Toisaalta esitystä on kritisoitu siitä, että se heikentää rakennusalan ohjausta vähähiilisyyteen. Materiaaliselosteen korvaaminen pääpiirteisemmällä rakennustuoteluettelolla vaikeuttaa myös rakennusten elinkaaren pidentämisen ja kiertotalouden tavoitteita. Ilmastaselvitysvelvoitteen rajaaminen pois isojen kiinteistöjen korjauksista tai isoista laajennuksista on ilmastotavoitteiden kannalta negatiivinen ja jättää velvoitteen piiristä pois merkittä-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

viä tapauksia, joissa olisi mahdollisuuksia selkeisiin ja kustannustehokkaisiin päästövähennyksiin. Vähähiilisyysääntelyn osalta eräissä lausunnoissa pidetään ongelmallisena sitä, että hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen kontrolloidaan vasta loppukatselmusvaiheessa, jolloin rakentamisessa tehtyihin olennaisiin ratkaisuihin on vaikeaa, ellei mahdotonta, vaikuttaa. Myös hiiliraja-arvon muodostumisessa on nähty ongelmia. Lausunnoissa on esitetty energian ja materiaalien hiiliraja-arvolaskennan eriyttämistä.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan mahdollisuudet muuttaa rakentamislainsäädäntöön sisältyvää vähähiilisyys ohjausta rajautuvat osaksi EU:n elpymis- ja palautumistukivälineen (RRF) vaatimuksista ja toisaalta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 eli niin sanotun uudelleen laaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) toimeenpanosta käsin. Suomen käyttämä rakennusten vähähiilisyys arviointimenetelmä on notifioitu, jolloin muutosten tekeminen rakennuksen hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskentamenetelmään vaikeuttaa EPBD:n toimeenpanoaikataulun noudattamista. Talousvaliokunnan tavoini (TaVL27/2024 vp) valiokunta pitää tärkeänä, että raja-arvojen perustana on mahdollisimman kattava tietopohja, ja että raja-arvot asetetaan ensi vaiheessa riittävän maltilliselle, sujuvan siirtymän mahdollistamalle tasolle. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tämä otetaan huomioon alemmanasteisen sääntelyn valmistelussa.

Valiokunnan saamassa selvityksessä tuodaan esiin, ettei esityksessä ehdoteta muutosta vähähiilisyys arvioinnin kattavuuteen. Vähähiilisyys arvioinnin ja raja-arvojen on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen. Materiaalien osalta valmistajan tuotekohtaisia tietoja voidaan pitää luotettavina ja asianmukaisina, jos ne perustuvat elinkaarianalyysiin, standardoituun menetelmään ja antavat vertailukelpoiset tiedot valmistetun tuotteen tai tuoteryhmän ympäristövaikutuksista kuten hiilijalanjäljestä. Tämän vuoksi ministeriön alan kanssa laatima arviointimenetelmä perustuu nimenomaisen kestävän rakentamisen eurooppalaisille EN-standardeille. Lausunnoissa ehdotettu paikallisten kaukolämmön päästökertoimien käyttöönotto vaihtoehtoisena tapana rakennuksen vähähiilisyys arvioinnissa edellyttää sitä, että energia-ala luo ensin joko kokonaan uuden energian päästölaskentamenetelmän tai sopii siitä, mikä nykyinen menetelmä toimisi laskennan perustana. Olennaista on, että on käytössä standardoitu, alan yhtenäinen ja vakioitu menetelmä, jossa on mukana myös tiedon luotettavuuden ja yhtenäisyyden vuoksi jokaista laitosta koskeva varmentamismenetely.

Kaikkiaan lausunnoissa esitetyt muutosehdotukset merkitsevät toteutuessaan erittäin laajaa muutosta koko vähähiilisyys tarkasteluun ja hiiliraja-arvon laskentatapaan. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan niitä ei ole mahdollista toteuttaa tässä yhteydessä eikä vaarantamatta EPBD:n toimeenpanoa. Hiilikädenjäljen osalta selvityksessä todetaan, että laskennan tarkoituksena on mahdollistaa rakennushankkeen myönteisten ilmastovaikutusten esittäminen. Rakentamislain valmistelussa on katsottu, että alalla on hyvä olla yhteiset pelisäännöt hiilikädenjäljen laskennalle. Valiokunta pitää edellä esitettyjä näkökohtia perusteltuina ja ehdottaa eräitä vähähiilisyyslaskennan yksityiskohtia koskevan valmistelun jatkamista.

Vähähiilisyysääntelyn yksityiskohtien osalta lausuntopalautteessa ja erityisesti talousvaliokunnan lausunnossa (TaVL 27/2024 vp) on kiinnitetty huomiota kaukolämmön kohteluun rakennusten hiilijalanjälkiarvon laskennassa ja erityisesti kaukolämmön päästökertoimiin. Talousvalio-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

kunta korostaa ensinnäkin, etteivät raja-arvot saa vaikeuttaa kaukolämpöä käyttävien kohteiden rakentamista tavalla, joka voisi hidastaa kaukolämmön tuotannon hiilijalanjälkeä pienentävien investointien toteuttamista, kuten pienydinvoiman hyödyntämistä. Lausunnoissa pidetään tärkeänä selvittää paikallisten kaukolämmön päästökertoimien käyttöä ja kehittää edelleen yhtenäisiä energian laskentasääntöjä. Paikallisten päästökertoimien käyttö vähähiilisuuden arvioinnissa antaa päästöistä valtakunnallista kerrointa tarkemman kuvan. On arvioitu, että valtakunnallisten kerrointen käyttö saattaa käytännössä kaukolämmön perusteettomasti muita energiaratkaisuja, erityisesti maalämpöä huonompaan asemaan. Talousvaliokunta pitää välttämättömänä, että paikallisten kertoimien käyttöä vaihtoehtoisena laskentatapana tarkastellaan uudelleen.

Energian tuotannon vähähiilisyys ei kuitenkaan kuulu ympäristöministeriön toimialaan. Sen ohjaus kuuluu työ- ja elinkeinoministeriön toimialaan ja sitä koskeva lainsäädäntö talousvaliokunnan toimialaan. Näin ollen energialähteiden erojen arviointi ja niitä koskevien päästökertoimien kehittäminen jää jatkovalmistelun varaan. Edellä sanottuun viitaten valiokunta yhtyy talousvaliokunnan näkemykseen ja kannattaa tarkastelun toteuttamista yhteistyössä asianomaisten ministeriöiden ja sidosryhmien kanssa (*Valiokunnan lausumaehdotus*).

Puhtaan siirtymän edistäminen

Esityksessä ehdotetulla puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla mahdollistetaan Euroopan nettonoliateknologiatuotteiden valmistusekosysteemiä vahvistavasta toimenpidekehyksestä annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/1735 17 ja 18 artiklan mukaisille nettolla keskittymille sijoittuva jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointi. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa voi koskea esimerkiksi hiilidioksidin talteenottoa, vedyn valmistusta ja akutehdasta. Sijoittamislupa ei koske aurinko- ja tuulivoimaa. Esityksen tarkoituksena on, että puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäyttöllinen tarkastelu voidaan tehdä ilman asema-kaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Kysymys on kaavaratkaisun ohittamisesta luparatkaisulla. Kun sijoittamislupa korvaa kaavamääräyksistä poikkeamisen ja suunnittelutarveharkinnan, hankkeen kannalta tarkasteltuna maankäyttölliset edellytykset tulevat yhdellä päätöksellä ratkaistuksi ja päätökseen kohdistuu maankäytön kannalta vain yksi muutoksenhaku.

Kuten talousvaliokunta toteaa lausunnossaan, puhtaan siirtymän sijoittamislupaa voidaan pitää keskeisenä keinona sujuvoittaa ja nopeuttaa investointihankkeiden lupakäsittelyä. Erillinen sijoittamislupa ja kaavoitusvaiheen poistuminen nopeuttavat teollisuushankkeiden toteuttamista ja tekevät rakentamisen ajoittamisesta suhdanteiden kannalta ennustettavampaa. Talousvaliokunta katsoo, että puhtaan siirtymän sijoittamislupa edesauttaa toimivamman investointiympäristön syntymistä. Myös lausuntopalautteessa sijoittamislupaa on pidetty kannatettavana ehdotuksena.

Valiokunnan saamassa lausuntopalautteessa puhtaan siirtymän investointilupaa on myös kritisoitu. On tuotu esiin, että uusi lupatyyppejä mahdollistaa mittavien ja ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuushankkeiden toteuttamisen ilman normaalisti kaavoituksessa tehtävää riittävää vaikutusten arviointia ja elinkeinon yhteensovittamista luontaistalouden, ympäristövaikutusten sekä saamelaisalueiden ja muiden erityisalueiden osalta. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan piiriin kuuluvat teollisuushankkeet ovat merkittävää maankäyttöä, joilla voi olla vaikutusta kokonaisen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteelle, liikennejärjestelmälle sekä energian siirtoverkos-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

tolle. Kaavoituksessa voidaan kestäväällä ja pysyvällä tavalla ratkoa alueen maankäyttöä koskevat kysymykset siten, että toiminta voidaan turvata pitkällä aikavälillä.

Lausunnoissa kannetaan huolta siitä, että kaavoituksen ohittaminen sijoittamisluvalla johtaa riskitiritoihin maankäytössä. Valiokunnalle on ehdotettu, että puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytyksiä täydennetään siten, että sijoittamislupa perustuva rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai asemakaavassa annettujen määräyksien noudattamiselle. Lisäksi lausunnoissa on esitetty, ettei sijoittamisluvan myöntämisen tule olla mahdollista, jos hanke heikentää maanpuolustuksen toimintamahdollisuuksia.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla on nimenomaan tarkoitus ohittaa kaavoitus ja nopeuttaa siten puhtaan siirtymän hankkeiden toteuttamista. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa kattaa sekä alueet, joilla ei ole asema-, yleis- tai maakuntakaavaa, että alueet, jonka aluevaraus ja kaavamääräys ei mahdollista teollisuushankkeen sijoittumista. Sijoittamisluvan myöntämiseen ei liity tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Yleisesti ottaen rakentamisluvan myöntäminen on oikeusharkintaa. Jos luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät, lupa on myönnettävä.

Rakentamislupaan liittyvä harkinta koostuu sijoittamisen edellytysten olemassaolon arvioinnista sijoittamisluvassa ja olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen eli toteuttamisen edellytysten olemassaolon arvioinnista toteuttamisluvassa. Lähtökohtaisesti myönnetään vain rakentamislupa, jossa molemmat seikat arvioidaan. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi kuitenkin niin halutessaan pyytää sijoittamisen edellytysten arviointia erikseen, jolloin myönnetään ensin sijoittamislupa ja sitten toteuttamislupa. Molempien seikkojen harkinta on edelleen oikeusharkintaa. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa on uudenlainen rakentamisluvan tyyppi, jonka avulla investoinnin sijoittaminen voidaan ratkaista erillisellä päätöksellä ilman, että kaavaprosessia tarvitaan. Myös sijoittamisluvan myöntäminen on oikeusharkintaa. Kunta ei voi päätöksessään ottaa huomioon, pitääkö se puhtaan siirtymän sijoittamisluvan myöntämistä tarkoituksenmukaisena vai ei. Sijoittamisluvan edellytysten täytyessä lupa on myönnettävä. Valiokunta palaa tätä koskevaan säännösehdotukseen jäljempänä.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että puhtaan siirtymän sijoittamisluvan myöntämisen edellytyksissä tulevat huomioon otettaviksi erityiset suojeltavat ympäristöt ja intressit. Ehdotetun 43 a §:n 2 momentin mukaan puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei saa suhteettomasti heikentää kenenkään elinympäristön laatua. Lisäksi 46 a §:n mukaan sijoittamisluvan edellytyksenä on muun ohella se, että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämistä. Myös alueen vesihuolto on toteutettava ympäristövaikutukset huomioon ottaen. Hankkeen ympäristövaikutukset on arvioitava, ja niistä on esitettävä selvitys. Valiokunta tekee jäljempänä ympäristövaikutusten arviointeja koskevan täsmäntävän säännösehdotuksen.

Lausuntopalautteessa on eräin osin kritisoitu tuuli- ja aurinkovoimainvestointien sulkemista puhtaan siirtymän sijoittamisluvan ulkopuolelle. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan aurinko- ja tuulivoimaa koskevista yleiskaavoista on tarkoitus säätää alueidenkäyttölaissa. Näin ollen mainittuja investointeja ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää puhtaan siirtymän sijoittamisluvan hankelistaan.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

Talousvaliokunnan lausunnossa (TaVL 27/2024 vp) on nostettu esiin luvituksen sujuvuus keskeisenä kilpailutekijänä palvelinkeskusten eli datakeskusten sijoittamisessa. Vaikka datakeskusten luvitus on talousvaliokunnan saaman selvityksen perusteella Suomessa suurelta osin toimivaa, talousvaliokunta pitää tärkeänä, että lupien synkronointia ja tulkintojen yhtenäistämistä edistetään erityisesti alueidenkäyttölain, rakentamislain ja ympäristöllisiä lupamenettelyjä koskevan niin sanotun yhden luokun lainsäädännön valmistelussa. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan puhtaan siirtymän sijoittumislupasäätelyn piiriin on mahdollista lisätä direktiivin (EU) 2018/2001, asetuksen (EU) 2018/1999 ja direktiivin 98/70/EY muuttamisesta uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisen osalta sekä neuvoston direktiivin (EU) 2015/652 kumoamisesta annetun neuvoston direktiivin (EU) 2023/2413 eli niin sanotun RED III -direktiivin nopean kehittämisen alueet, pois lukien aurinko- ja tuulivoima. Valiokunta kannattaa näitä täydennyksiä ja palaa niitä koskeviin säännösehdotuksiin jäljempänä.

Rakennusjärjestys ja rakentamisen luvanvaraisuus

Esityksessä ehdotetaan selvennettäväksi rakentamisluvan suhdetta rakennusjärjestykseen siten, ettei rakennusjärjestyksellä voida muuttaa rakentamislain säädettyä luvanvaraisuuden rajaa. Rakentamislain 42 §:n 1 momentissa on luettelo rakennuskohteista, jotka edellyttävät rakentamislupaa. Koska luettelo ei ole tyhjentävä, on mainitun pykälän 2 momentissa yleisluontoisempi säännös sellaisesta rakentamisesta, jota kunta voi pitää lupaa edellyttävänä. Sen mukaan rakennuskohteen rakentaminen voi edellyttää rakentamislupaa myös silloin, 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 rakennusjärjestyksellään myös määrätä, ettei kunnassa tarvita rakentamislupaa 2 momentissa tarkoitettuun rakentamiseen.

Sen sijaan rakennusjärjestyksellä ei voida antaa lain kanssa ristiriidassa olevia määräyksiä. Kunta ei esimerkiksi voi määrätä rakentamisen luvanvaraisuudesta poiketen siitä, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään luvanvaraisuudesta. Esityksessä ehdotetaan täsmennettäväksi rakentamislain 17 §:n 2 ja 3 momenttia siten, että rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä paikallisista oloista käsin tarpeellisista seikoista, jotka eivät muuta luvanvaraiseksi sellaista rakentamista, joka ei ole rakentamislain mukaan luvanvaraista, ja päinvastoin. Lausuntopalautteessa ehdotuksia on pidetty tarpeellisina ja selkiyttävinä. Toisaalta on toivottu lisää liikkumavaraa rakentamisjärjestyksen määräysten antamiseen erityisesti korjausrakentamisen, rakennusten sijoittelun ja rantarakentamisen osalta.

Valiokunnan saamassa selvityksessä todetaan, että rakentamislain 42 §:n 1 momentin tarkoituksena on säätää luvanvaraisuuden kynnyks uudisrakentamiselle. Rakentamislain 42 §:n 2 momentin on tarkoitus koskea muita rakennuskohteita kuin 1 momentissa mainittuja. Rakentamislain 42 §:n 1 momentin lupakynnyksen alle jääviä rakennuskohteita saa rakentaa. Kunta ei saa kieltää tai rajoittaa niiden rakentamista millään perusteella rakennusjärjestyksellä. Sen sijaan myös lupakynnyksen alle jäävien rakennuskohteiden rakentamisessa on noudatettava kaavamääräyksiä, Suomen rakentamismääräyskokoelman säännöksiä ja alueidenkäyttölain rannan suunnittelutarpeen sääntelyä. Viimeksi mainittu sääntely voi edellyttää esimerkiksi poikkeamislupaa rakentamishankkeelta silloinkin, kun rakentamislupaa ei tarvita.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

Korjausrakentamisen osalta valiokunnalle on tuotu esiin, että säännökset korjausrakentamisen luvanvaraisuudesta sisältyvät 42 §:n 3 momenttiin. Säännös antaa kunnalle laajan harkintavallan luvan tarvetta pohdittaessa. Tätä taustaa vasten rakentamislain 17 §:ää ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että 2 momentin johtolauseessa todetaan rakennusjärjestyksen määräysten voivan koskea uudisrakentamisen ohella korjaus- ja muutostöiden lainkohdassa mainittuja yksityiskoh-
tia. Näin ollen kunta voi rakennusjärjestyksellään täsmennää korjausten luvanvaraisuutta. Lisäksi valiokunnalle on todettu tässä yhteydessä, että rakentamislain 42 §:n 3 momentissa ei korjaamisen suhteen säädetä esimerkiksi rakennuksen pinta-aloista, joten näin ollen lupakynnys voi ylittyä myös alle 30 m²: n suuruisen talousrakennusten osalta. Valiokunta palaa rakennusjärjestystä koskeviin säännösehdoituksiin jäljempänä.

Esityksessä ehdotetaan rakentamislain 42 §:n 1 momentin 4 kohdassa säädettäväksi yleisörakennelmia koskevasta muutoksesta. Rakentamislain mukaan yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä, on luvanvarainen. Esityksen mukaan rakentamislain valmistelussa yleisörakennelman ei ajateltu tarkoittavan tapahtumiin liittyvien tilapäisten esiintymislavojen ja teltojen pystyttämistä. Niitä ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä luvittamaan rakentamislupalla, eikä näin ole ollut tarkoitus toimia. Tähän on kuitenkin liittynyt epäselvyyttä, joten esityksessä ehdotetaan säädettäväksi aikarajasta, jonka vähintään viiden henkilön käytössä oleva rakennelma voi olla paikallaan ilman, että rakentamislupaa tarvitaan. Tarkoituksena on varmistaa, ettei rakentamislupaa edellytä yksittäistä tapahtumaa varten pystytettävältä tapahtumarakenteelta, joka on käytössä enintään kahden kuukauden ajan. Täten rakentamislupaa ei edellytä esimerkiksi kiertueella olevan artistin esiintymislavan tai sirkusteltan ja niihin liittyvän katsonon pystyttämiseen.

Valiokunnan saamassa lausuntopalautteessa ehdotettua muutosta on pidetty tarpeellisena. Poikkeusta on tarpeen hyödyntää erityisesti kesäaikaan paikallaan olevissa rakennelmissa. Näin ollen lausuntopalautteessa on toivottu lisää joustoa väliaikaisten rakennelmien saamaan poikkeukseen. On ehdotettu, että lupakynnyksen alle jäävät alle 50 henkilön käytössä olevat rakennelmat, jotka ovat paikallaan alle kolme kuukautta. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan väliaikaisen rakennelman käyttäjien kasvattaminen ehdotetulla tavalla ei ole perusteltua turvallisuusriskit huomioon ottaen. Sen sijaan vastaavia riskejä ei liity alle kolme kuukautta käytössä olevien rakennelmien vapauttamiseen rakentamisluvan hankkimisesta. Valiokunta palaa tätä koskeviin ehdoituksiin jäljempänä.

Rakennuksen purkaminen

Purkamislupaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan täsmennettäväksi. Esityksen mukaan rakennuksen voi purkaa, jos rakennuksen suojelu ei perustu lakiin eikä kaava estä purkamista. Purkamisen mahdollistava kaava ei kuitenkaan saa olla 13 vuotta vanhempi. Kaavoittamattomalla alueella sekä alueella, jonka kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen saa purkaa, jos purkaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Lisäksi esityksessä mahdollistetaan kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistaman suojellun rakennuksen purkaminen niissäkin tilanteissa, joissa rakennus on suojeltu asemakaavalla. Esityksen mukaan kunta voi myöntää luvan purkaa asemakaavalla suojellun, kunnan tai kuntaomistei-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

sen yhtiön omistaman rakennuksen, jos rakennus ei ole enää teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa. Rakennus ei saa olla valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Lisäksi edellytyksenä purkamiselle on, että purkaminen johtaa joko purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen. Kaikkien edellytysten on täytyttävä yhtä aikaa. Säännöksen kiertäminen myymällä rakennus kunnalle purkamista varten estetään siten, että rakennuksen on tullut olla kunnan tai sen omistaman yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta ennen purkamisluvan myöntämistä. Lausuntopalautteeseen viitaten valiokunta pitää ehdotettua poikkeusta tärkeänä ja tarpeellisena.

Lausuntopalautteessa on kuitenkin kyseenalaistettu suojellun rakennuksen purkamismahdollisuuden ulottaminen ainoastaan kuntaomisteiseen rakennukseen. Tämä asettaa lausunnonantajien näkemyksen mukaan rakennusten omistajat eriarvoiseen asemaan. Lausunnoissa pidettiin myös perusteltuna rakentamislain 56 §:n 2 momentin mukaista terminologiaa, jossa purkaminen mahdollistetaan nimenomaan alueella, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Esityksessä purkaminen mahdollistetaan muun kuin suojellun rakennuksen osalta, jos rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan, ja muut edellytykset täyttyvät. Lausuntopalautteessa on todettu, että kaikissa kunnissa sijaitsee arvokkaita rakennuksia ja rakennuksia, jotka ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Talousvaliokunta puolestaan pitää tärkeänä, että jatkossa arvioidaan purkamissäätelyn toimivuutta ja mahdollista tarvetta laajentaa säännöksessä tarkoitettua purkamislupamahdollisuutta myös muihin kuin kuntien omistamiin rakennuksiin.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan purkamisluvan myöntäminen on tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Toisin sanoen rakennusvalvontaviranomaisella on harkintavaltaa purkamisluvan myöntämisen suhteen. Harkinta on kuitenkin sidottua harkintaa. Jos kaikki edellytykset purkamiselle täyttyvät, lupaa ei pidä evätä. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan kuntaomisteisen rakennuksen helpotetun purkamisluvan laajentamista kaikkiin asemakaavalla suojeltuihin rakennuksiin ei voida pitää perusteltuna. Erityisesti tämä voi merkittävästi haitata vanhojen puukaupunkien suojelua, joka toteutetaan asemakaavalla.

Valiokunnalle toimitetun arvion mukaan suojeltuja rakennuksia on noin 30 000, mikä tarkoittaa kahta prosenttia rakennuskannasta. Näistä 27 000 on asemakaavalla suojeltuja. Nykyinen järjestelmä sallii kaavalla suojeltujen kohteiden osalta jo poikkeamisen. Nyt ehdotetun kuntia koskevan poikkeuksen laajentaminen voi johtaa todennäköisesti lakiperusteisen suojelun lisääntymiseen sellaisillakin alueilla, joilla oikea väline on kaava. Lisäksi Porvoon, Rauman, Länsi-Uudenmaan ruukkikylien ja puutalokylien, Kristiinankaupungin, Pietarsaaren ja Kokkolan kaltaisten kaupunkien ja alueiden rakennus- ja kulttuuriperinnön suojelu vaarantuu, jos kaavalla suojeltujen rakennusten purkamista yleisesti helpotetaan.

Rakentamislakia koskevassa mietinnössään (YmVM 27/2022 vp— HE 139/2022 vp) valiokunta tähdensi, ettei rakentamislain tarkoituksena ole edistää eikä helpottaa rakennusten purkamista. Kun arvioidaan rakennuksen sopivuutta uuteen käyttötarkoitukseen, tulee lähtökohtana olla vanhan säilyttäminen ja korjaaminen. Mahdollinen rakennuksen korjaaminen tulee tehdä vanhaa kunnioittaen ja säilyttäen. Tavoitteena on korjata pitkäikäisiä rakennuksia, ei purkaa niitä. Edellä sanotun ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta ei pidä tässä vaiheessa mahdollisena hel-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

potettua purkamista koskevan sääntelyn laajentamista muihin kuin kuntaomisteisiin rakennuksiin.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Rakentamislain valmistelun yhteydessä museoviranomaisten valitusoikeuksia laajennettiin sellaisten rakennusten rakentamislupakäsittelyssä, jossa kohde on suojeltu kaavan tai lain nojalla. Valitusoikeutta rakentamisluvasta laajennettiin sellaisiin rekisteröityihin yhteisöihin, joiden toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) valitusoikeutta laajennettiin siten, että valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennuksia koskevien lupa-asioiden lisäksi valitusoikeus koskee kaavan tai lain nojalla suojeltuja sekä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia koskevia lupia. Museoviranomaisen valitusoikeus koskee myös toteuttamislupaa.

Rakentamislain mukaan purkamisluvasta on valitusoikeus ELY-keskuksella, 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. Koska rakentamislaki ei ole vielä tullut voimaan, edellä mainittuja valitusoikeuden laajennuksia ei ole vielä sovellettu. Näin ollen valitusoikeuteen ehdotettuja muutoksia on jossain määrin tarpeen verrata maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen tilanteeseen.

Esityksessä ehdotetaan, että ELY-keskuksen valitusoikeus palautetaan rakentamislakia edeltävän ja yhä voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi. Museoviranomaisen valitusoikeudesta luovutaan muiden kuin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kohteiden osalta. Samoin sellaisten rekisteröityjen yhteisöjen, joiden toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, valitusoikeudesta ehdotetaan luovuttavaksi. Lisäksi valiokunta päätti yhdistää esityksen käsittelyyn lakialoitte LA 21/2024 vp, jossa ehdotetaan ympäristöjärjestöjen valitusoikeuden rajaamista siten, että niillä on valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta vain sellaisissa hankkeissa, joihin sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Rakentamislaki säädettiin perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella. Lausunnossaan (PeVL 64/2022 vp—HE 139/2022 vp) perustuslakivaliokunta arvioi ehdotettua vähähiilisyys- ja rakentamislupasääntelyä perustuslain 20 §:n kannalta. Sen mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Lisäksi pykälässä säädetään julkiselle vallalle velvoite pyrkiä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Perustuslakivaliokunta toteaa, että säännös on tarkoitettu vaikuttamaan ensisijaisesti lainsäätäjän ja muiden norminantajien toimintaan. Säännös on kiinteässä yhteydessä perustuslain 2 §:n 2 momenttiin, jonka mukaan kansantaltaan sisältyy yksilön oikeus osallistua ja vaikuttaa yhteiskunnan ja elinympäristönsä kehittämiseen, sekä 14 §:n 4 momenttiin, joka asettaa julkisen vallan tehtäväksi edistää yksilön mahdollisuuksia osallistua yhteiskunnalliseen toimintaan ja vaikuttaa häntä itseään koskevaan päätöksentekoon. Valiokunnan saamista lausunnoissa ehdotuksia valitusoikeuden rajoittamisesta on

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

arvioitu paitsi edellä esitetyn näkökulmasta myös laajemmin valitusoikeuden rajaamisen vaikutusten näkökulmasta.

Lausuntopalautteessa todetaan ensinnäkin, että erityyppisissä lupa-asioissa valitusoikeudet voivat perustellusti olla toisistaan poikkeavia. Lausunnoissa valitusoikeuksien rajoittamiseen kuitenkin kaivataan lisää perusteltuja. Valiokunnan saamassa lausuntopalautteessa valitusoikeuksien rajoittamista on sekä kannatettu että kritisoitu. Valitusoikeuden rajaamista on pidetty kannatettavana erityisesti tarkoituksenmukaisuussyistä ja toivottu sen nopeuttavan lupa-asioiden käsittelyä. Viranomaisten lausunnoissa valitusoikeuden rajaamista on lähes poikkeuksetta kritisoitu erilaisin perustein. Lisäksi lausuntopalautteessa on esitetty myös valitusoikeuden täydentämistä. Sen mukaan Puolustusvoimilla tulee olla valitusoikeus rakentamisluvasta, jos lupapäätös voi vaikuttaa maanpuolustuksen kehittämisedellytyksiin tai toimintamahdollisuuksiin.

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan tarkoituksena on mahdollistaa siirtymää toteuttavien hankkeiden luvitus ilman, että kaavoitusprosessia tarvitsee käynnistää. Sijoittamisluvassa alueidenkäyttöllinen tarkastelu tapahtuu lupamenettelyssä. Lupamenettelyllä ei kuitenkaan voida ratkaista alueen laajempaa maankäyttöä eikä yhteensovittaa kaavoituksen tapaan erilaisia ristiriitaisia intressejä oikeudellisesti sitovalla tavalla. Kun tätä laaja-alaisempaa intressipunnintaa ei ole tehty eikä varsinkaan voida ratkaista oikeudellisesti sitovalla tavalla, monenlaiset ympäristöön heijastuvat vaikutukset jäävät lupavaiheessa auki ja epämääräisiksi. Tämä vaikuttaa lausuntopalautteen mukaan alueen lähialueen maanomistajien oikeuksiin, mutta myös laajemmin kuntalaisiin. Tästä näkökulmasta on perusteltua, että valittamaan oikeutettuja ovat esityksen mukaan asianosaiset ja viranomaiset toimialoillaan.

Sen sijaan lausuntopalautteen mukaan kunnan jäsenen valitusoikeuksien puuttuminen sijoittamislupasäätelystä, jolla on kaavaan rinnastettavia vaikutuksia, on ongelmallista kunnallisen itsehallinnon kannalta. Jos hankkeen alueidenkäyttöllinen tarkastelu tehdään kaavoitusvaiheessa, kunnan jäsenellä on alueidenkäyttölain mukaan valitusoikeus. Lausuntopalautteen mukaan sääntely voi siirtää asioiden ratkaisemista kaavoituksen puolelta lupamenettelyyn, silloinkin kun kaavan laatiminen olisi järkevämpää maankäyttöllisten intressien punninnan ratkaisemiseksi oikeudellisesti sitovalla tavalla.

Yhdistysten valitusoikeuden rajoittamisen osalta lausuntopalautteen mukaan Århusin sopimuksen 6 artiklan 1 kohdan b alakohtaa ja 9 artiklaa on mahdollista tulkita niin, että kansallisessa lainsäädännössä järjestöjen valitusoikeus rajataan hankkeisiin, joihin sovelletaan ympäristövaikutusten arvioimennettelyä, kuten hallituksen esityksessä ja lakialoitteessa LA 21/2024 vp on ehdotettu. Näin ollen asiassa on mahdollista käyttää poliittista harkintaa.

Rakentamislain 179, 181 ja 182 §:ssä ehdotetaan ELY-keskuksen ja museoviranomaisen valitusoikeutta rajoitettavaksi. ELY-keskuksen valitusoikeus vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaista valitusoikeutta, joten lausuntopalautteen mukaan rajoitusta ei voida pitää erityisen merkittävänä. Ehdotuksen mukaan museoviranomaisella on valitusoikeus vain, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta. Myös tätä rajausta voidaan lausuntopalautteen mukaan pitää maltillisena, eikä se vaikuta yksityisen oikeusturvaa heikentävästi. Edellä esitetyn perusteella valiokunta ei ehdota esitykseen muutoksia tältä osin.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

Lausuntopalauteessa on tuotu esiin, että myös purkamislupaa koskevien valitusoikeuksien rajaamista on pidettävä merkittävänä. Lakiehdotuksessa valitusoikeutta ei ehdoteta kunnan jäsenille eikä yhdistyksille, vaikka rakentamislakia säädettäessä kunnan jäsenen valitusoikeuden poistaminen edellytti valitusoikeuden antamista yhdistyksille. Kun lisäksi viranomaisten valitusoikeudet rajataan valtakunnallisiin ja maakunnallisiin arvokkaisiin kohteisiin, voidaan valvontaoikeuksia pitää heikkona, ja tällä on merkitystä hallinnon lainalaisuuden toteutumiseen. Paikallisesti arvokkaiden rakennusten purkamisesta voi esityksen mukaan valittaa vain kohdealueen kunta, jonka tulisi siten valittaa oman kuntansa rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä. Asianosaiset voivat myös valitusperusteina käyttää näitä rakennus- ja kulttuuriperinnön arvoja. Yleisten intressien valvontaa ei kuitenkaan pidä jättää vain asianosaisille.

Lausuntopalauteessa on arvioitu myös maisematyölupaa koskevan valitusoikeuden rajaamista. Ehdotettu muutos merkitsee sitä, ettei kunnan jäsenellä ole lainkaan valitusoikeutta eikä myöskään viranomaisella toimialueellaan. Jos tarkoituksena on kahdenkertaisen valitusmahdollisuuden poistaminen siten, ettei asiasta voi valittaa sekä kaavaprosessissa että maisematyölupavaiheessa, perustelu on lausuntopalauteen mukaan sinänsä hyväksyttävä. Rajoituksille on kuitenkin toivottu selkeämpiä perusteluja sekä pykälän täsmentämistä kaavoituksen suhteen. Rakentamislain 53 §:n mukaan maisematyölupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tämä vastaa maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Koska valitusoikeuden rajoittaminen koetaan hallintoa keventävänä toimenpiteenä, ja kysymys on usein toimenpiteistä, joita ei lähtökohtaisesti pitäisi luvittaa, on valitusoikeuden rajoittaminen selvityksen mukaan tältäkin kannalta kannatettavaa.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan valitusoikeuden rajaamista koskevat ehdotukset sekä lakialoite LA 21/2024 vp toteuttavat pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmaa, jonka mukaan selvitetään mahdollisuutta tarkentaa valitusoikeuden edellytyksiä sekä kevennetään hallinnollista taakkaa ja vähennetään byrokratiaa. ELY-keskusten valitusoikeus palautetaan maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaiseen laajuuteensa, joten muutosta tällä hetkellä vallitsevaan tilanteeseen ei tule. Museoviranomaisten valitusoikeus on esityksen mukaisessa muodossa linjassa ELY-keskusten valitusoikeuksien kanssa. Yhteisöjen valitusoikeuksien kaventamisen taustalla on byrokratian vähentäminen. Muutoksille on näin ollen tarkoituksenmukaisuusharkintaan liittyvät perusteet.

Kunnan jäsenen valitusoikeuden poistamisen osalta valiokunnan saama selvitys ei ota kantaa kritiikkiin. Valiokunta viittaa valitusoikeuden rajaamisen osalta saamaansa selvitykseen eikä ehdota muutoksia lakiehdotukseen näillä perusteilla. Valiokunta viittaa rakentamislain hyväksymisen yhteydessä hyväksytyyn lausumaan, jonka mukaan eduskunta edellyttää, että valtioneuvosto seuraa ehdotetun sääntelyn vaikutuksia perusoikeuksien toteutumiseen sekä lupaprosessien kestoon ja sujuvuuteen ja ryhtyy tarvittaessa toimenpiteisiin mahdollisten ongelmien poistamiseksi (EV 333/2022 vp). Petteri Orpon hallitusohjelman kirjausten ja lakialoitteessa esitetyillä perusteilla valiokunta hyväksyy lakialoitteeseen LA 1/2024 vp sisältyvän lakiehdotuksen. Lakitekniisesti mainittua lakiehdotusta on kuitenkin lausuntopalauteen perusteella syytä täsmentää. Valiokunta palaa tätä koskeviin ehdotuksiin jäljempänä.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

Kunnan palvelulupaus

Rakentamislain hyväksymisen yhteydessä arvioitiin, pitääkö kunnille säätää määräaika rakentamislupakäsittelylle. Tuolloin valiokunta totesi, että palvelulupauksen käyttöönottoa kunnissa on hyvä edistää suosituksella osana hyvää hallintoa. Valiokunta ehdotti, että palvelulupauksen käyttöä pilotoidaan yhteistyössä kuntien kanssa ja saatujen kokemusten perusteella tehdään johtopäätöksiä palvelulupauksen laajemmasta käytöstä. (YmVM 27/2022 vp.) Käsittelyaikatakuun asettaminen sisältyy pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmaan. Esityksessä ehdotetaan, että rakennusvalvontaviranomaiselle säädetään kolmen kuukauden määräaika ratkaista rakentamislupahakemus. Määräaika lasketaan siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on tullut vireille rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn. Poikkeuksellisen vaativan rakentamishankkeen rakentamislupahakemus ja puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemus on ratkaistava kuuden kuukauden kuluessa. Ehdotukseen liittyy seuraamus lupahakemuksen käsittelyn viivästyisestä. Kunnan on palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta.

Valiokunnan saamassa lausuntopalautteessa määräajan käyttöönottoa on pääsääntöisesti kannatettu. Ehdotettua säännöstä pidetään merkittävä uudistuksena suomalaisen hallintokulttuurin näkökulmasta. Hallintolakiin ei sisälly käsittelyn määräaika määritlevää sääntelyä. Sen sijaan vastaavaa sääntelyä sisältyy muun muassa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettuun lakiin (621/1999) perustuvan tietopyynnön käsittelyn enimmäisajan ja terveydenhuollon hoitotakuun toteuttamisen määräaikojen muodossa. Sääntelyn voidaan katsoa edistävän perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaiselle kuuluvaa oikeutta saada asiansa käsitellyksi ilman aiheutonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa viranomaisessa. Ehdotettua kolmen kuukauden määräaika voidaan pitää viivytyksettömän käsittelyn vaatimuksen kannalta perusteltuna.

Lausuntopalautteessa on tuotu esiin myös kriittisiä näkökulmia kuten käytännön toimeenpanon vaikeudet kunnissa, joita vaivaa monenlainen resurssipula. Säännöksen soveltamista loma-aikoina on niin ikään pidetty ongelmallisena. Puhtaan siirtymän sijoittamislupauksen osalta kuuden kuukauden määräaika pidetään asian vaativuuteen nähden liian lyhyenä. Lisäksi lausuntopalautteessa on tuotu esiin, että rakentamislupaa haetaan kunnalta, jolloin määräaika tulee asettaa rakennusvalvonnan sijaan kunnalle. Määräajan epäillään lisäävän kielteisten päätösten määrää, sillä asiakkaan kanssa ei enää voida sopia hankkeen aikataulun mukaan toimitettavista lupaliitteistä ja tiedoista. Asiakasnäkökulmasta tämän nähdään lisäävän byrokratiaa ja rakennusvalvonnan joustamattomuutta.

Kolmen tai kuuden kuukauden määräajan kulumisen alkaa vasta siitä hetkestä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle siinä määrin täydellisenä, että hakemuksen käsittely on mahdollista. Määräaika päättyy lupapäätöksen antamiseen. Määräajan ylittymisestä seuraavaa lupamaksun alennusta ei välttämättä pidetä kovin merkittävänä, koska lupamaksut muodostavat varsin vähäisen osan rakennushankkeen kokonaiskustannuksista. Toisaalta lupamaksut muodostavat merkittävän osan kunnan rakennusvalvonnan rahoituksesta. Sen vuoksi merkittävien määräajan ylitysten arvioidaan vaikuttavan rakennusvalvonnan osalta kunnan taloudenpitoon olennaisesti. Seuraamus on näin ollen tehokas. Tätä taustaa vasten lausuntopalautteessa on katsottu, että lakisääteinen määräaika vastaa hallituksen esityksen sujuvoittamistavoitteisiin. Valiokunta yhtyy tähän johtopäätökseen.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

Muita sääntelyn sujuvoittamiseen liittyviä ehdotuksia

Esityksessä ehdotetaan vakinaistettavaksi ja ulotettavaksi koko maahan kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) mukainen menettely, jossa Helsingin, Vantaan ja Turun kaupunkien asemakaava-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Menettelyä sovellettaessa rakentamisluvassa on määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Edellä mainitun lain aikainen kokeilu on osoittanut, että menettelyn avulla voidaan yksinkertaistaa ja nopeuttaa rakennuslupakäsittelyä. Valiokunnan saamassa lausuntopalautteessa ehdotuksen katsotaan sujuvoittavan sääntelyä, ja se saa kannatusta.

Esityksen mukaan tiettyjen olennaisten teknisten vaatimusten toteutuminen osoitetaan loppukatselmusvaiheessa eikä rakentamislupaa haettaessa. Esimerkiksi rakennuksen vähähiilisyttä ohjaavien uusien rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvojen alittuminen on osoitettava ilmastaselvityksellä vasta loppukatselmusvaiheessa, kun rakennus on valmistunut. Raja-arvon alittumista ei esityksen mukaan todenneta rakentamislupavaiheessa, minkä vuoksi kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle on syytä varata mahdollisuus myöntää vähäinen poikkeama määräykseen, kuten raja-arvon vähäiseen ylittämiseen, myös loppukatselmusvaiheessa. Jos vähäistä poikkeamista ei voida myöntää loppukatselmusvaiheessa, joutuu rakentamishankkeeseen ryhtynyt täysin kohtuuttomaan tilanteeseen esimerkiksi hiilijalanjäljen täyttymisen suhteen. Saamansa lausuntopalautteen valossa valiokunta pitää ehdotettua sääntelyä kannatettavana.

Muita muutosehdotuksia

Asiantuntijakuulemisessa on esitetty kysymys, mahdollistaako rakentamislain 99 § yhdessä kuntalain (410/205) toimivallan delegointia koskevan sääntelyn kanssa toimivallan delegoinnin kunnan monijäseniseltä toimielimeltä viranhaltijoille. Valiokunnan saamassa lausuntopalautteessa asiaa on arvioitu rakentamislain ja kuntalain sisältämän sääntelyn kannalta. Oikeusvaltioperiaatteen ja hallinnon lainalaisuusperiaatteen mukaan viranomaisen toimivallan tulee perustua lakiin, ja viranomaisen pitää itse käyttää toimivaltaansa. Yleisenä oikeudellisena lähtökohtana on se, ettei viranomaisen saa siirtää tai muuten luovuttaa lakiin perustuvaa toimivaltaansa. Poikkeaminen tästä kiellosta on mahdollista vain rajoitetusti. Se edellyttää nimenomaista valtuuttavaa lain ta-soista säännöstä, jossa toimivallan siirtäminen määritellään ja rajataan riittävän täsmällisesti.

Rakentamislain 99 §:n mukaan toimivalta rakennusvalvonnan viranomaistehtävien hoitamiseen kuuluu kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Pykälä ei sisällä säännöstä, jonka mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi siirtää sille laissa säädettyä toimivaltaa viranhaltijalle tai muulle taholle. Rakentamislaki ei myöskään sisällä säännöstä, joka oikeuttaisi valtuuston siirtämään rakennusvalvontaviranomaiselle lain mukaan kuuluvaa toimivaltaa viranhaltijalle. Lausuntopalautteen ja valiokunnan saaman selvityksen perusteella tämä merkitsee sitä, etteivät kuntalain säännökset toimivallan delegoinnista tule sovellettavaksi.

Kuntalain 2 §:n 1 momentin mukaan kuntalakiä sovelletaan kunnan hallinnon ja talouden järjestämiseen, jollei lailla toisin säädetä. Kuntalaki on siten kunnan hallinnon järjestämistä koskeva yleislaki, josta voidaan poiketa säätämällä siitä toisin lailla. Kuntalakiä sovelletaan myös kunnan rakennusvalvontaviranomaisen toiminnassa, ellei rakentamislailta tai muulla lailla toisin sääde-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

tä. Valtuusto voi kuntalain 91 §:n mukaan siirtää hallintosäännöllä sellaista toimivaltaansa, jota ei ole erikseen laissa säädetty kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, ja valtuusto voi oikeuttaa rakennusvalvontaviranomaisen siirtämään edelleen viranhaltijalle tällaista siirtämäänsä valtuuston toimivaltaa. Sen sijaan kuntalain 91 § ei voi perustaa rakennusvalvontaviranomaiselle toimivaltaa siirtää lain mukaan kyseiselle kunnan viranomaiselle kuuluvaa toimivaltaa viranhaltijalle.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan rakentamislain 99 §:n tarkoituksena on ollut mahdollistaa maankäyttö- ja rakennuslain aikaisen hallinnollisen käytännön jatkuminen. Tarkoituksena ei ole ollut, että lautakunta tai muu monijäseninen toimielin huolehtii kaikista rakennusvalvontaviranomaiselle määräytyistä tehtävistä. Edellä esitetyn perusteella valiokunta ehdottaa rakentamislakia täydennettäväksi säännöksellä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen oikeudesta siirtää toimivaltaansa viranhaltijalle. Valiokunta palaa tätä koskeviin ehdotuksiin jäljempänä.

Lausuntopalautteessa on esitetty vakava huoli siitä, ettei rakentamislain voimaan tullessa vuoden 2025 alussa ole riittävästi rakentamislain kelpoisuusvaatimukset täyttäviä suunnittelijoita ja työnohjohtajia. Rakentamislain 195 §:n mukaan kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana ja työnohjohtajana pidetään myös henkilöä, jolla on rakentamislain voimaan tullessa rakennusvalvontaviranomaisen vastaaviin tehtäviin antama hyväksyntä, ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset. Siirtymäsäännöksen sanamuoto on saanut aikaan erilaisia tulkintoja, mikä voi olla omiaan vaikeuttamaan rakentamishankkeiden käynnistymistä rakentamislain voimaantultua.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tarkoituksena on, että kahden vuoden siirtymäajan puitteissa suunnittelijat ja työnohjohtajat ehtivät saada rakentamisen suunnittelu- tai työnohjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta annetun lain (812/2023) mukaiset pätevyystodistukset. Siirtymäsäännöksen nojalla kelpoisen suunnittelijan tai työnohjohtajan suunnittelu- tai työnohjohtotehtävä saattaa kuitenkin olla kesken vuoden 2027 alussa. Tarkoituksena on, ettei suunnittelijan tai työnohjohtajan tarvitse hakea pätevyystodistusta kesken olevien hankkeiden loppuun saattamista varten, vaan kelpoisuus säilyy kyseisen suunnittelu- tai työnohjohtotehtävän päättymiseen saakka. Uusien hankkeiden aloittamisen sen sijaan ei pidä olla mahdollista 1.1.2027 jälkeen, vaan kelpoisuuden osoittamista varten tarvitaan pätevyystodistus.

Saamaansa selvitykseen viitaten valiokunta ehdottaa, että kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana ja työnohjohtajana pidetään kahden vuoden ajan, 1.1.2027 saakka niitä luonnollisia henkilöitä, jotka rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tehtävänsä 1.1.2020—31.12.2024 välisenä aikana. Minkä hyvänsä kunnan hyväksyntä kattaa tässä yhteydessä koko Suomen tehtävän vaativuusluokan ja rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta. Esimerkiksi vaativan tasoiseen suunnittelu- tai työnohjohtotehtävään hyväksytyt voi toimia vastaavassa vaativan tasoisessa tehtävässä myös toisen kunnan alueella. Tehtävän vaativuuden lisäksi myös käyttötarkoitus on otettava huomioon. Esimerkiksi Pieksämäellä jäähallin suunnittelu- tai työnohjohtotehtävään hyväksytyt voi toimia Helsingissä jäähallin suunnittelu- tai työnohjohtotehtävässä, mutta Pieksämäen hyväksyntä jäähalliin ei oikeuta toimimaan Helsingissä esimerkiksi konserttitalon suunnittelijana tai työnohjohtajana.

Rakentamislain 87 §:n mukaan vastaavan työnohjohtajan ja eritysalan työnohjohtajan kelpoisuusvaatimuksena on poikkeuksellisen vaativassa työnohjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, ra-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

kentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto tai aiempi sitä vastaava tutkinto sekä lisäksi vähintään neljän vuoden kokemus ja perehtyneisyyttä kyseisen alan vaativista työjohtotehtävistä. Hallituksen esityksen HE 139/2022 vp perustelujen valossa vaativassa työjohtotehtävässä kysymykseen voi tulla pykälässä lueteltujen tutkintojen lisäksi myös aiempi teknillisessä oppilaitoksessa suoritettu rakennusmestarin tutkinto. On tarpeen varmistaa, että teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin tutkinnon suorittaneet voivat jatkaa työjohtajina myös poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä. Rakennusmestarin tutkinnon lisäksi on tarkoituksenmukaista edellyttää vähintään neljän vuoden kokemusta ja perehtyneisyyttä kyseisen alan vaativiin työjohtotehtäviin.

Rakentamislain 83 §:n mukaan rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena on poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ylempi korkeakoulututkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä. Valiokunta pitää tarkoituksenmukaisena, että teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin tutkinnon suorittaneet voivat jatkaa suunnittelijoina myös poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä. Lisäksi on tarkoituksenmukaista edellyttää vähintään kuuden vuoden kokemusta vaativista suunnittelutehtävistä.

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Laki rakentamislain muuttamisesta

17 §. Rakennusjärjestys. Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteena on muuttaa rakentamislakia siten, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee. Lakialoitteen LA 20/2024 vp tavoitteena on muuttaa rakentamislain 17 §:ää niin, että yksityiskohtaiset sisältövaatimukset kunnille ja näiden selvitysvelvollisuus rakennusjärjestyksen valmistelussa kevenevät ja että kunnan oikeudesta määrätä rakennusjärjestyksessä sivuasunnon rakentamisesta rakennuspaikalle säädetään nimenomaisesti. Lakialoite tukee hallitusohjelman tavoitetta hallinnollisen taakan keventämisestä ja byrokratian vähentämisestä. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana osa kunnista on määrännyt rakennusjärjestyksellään oikeudesta sivuasuntojen rakentamiseen.

Hallituksen esityksen tavoitteena selkiyttää sitä, mistä kunnat voivat rakennusjärjestyksellään määrätä. Rakentamislain 19 §:ssä on säädetty rakennusjärjestyksen hyväksymisestä, kuulemisesta ja julkaisemisesta. Pykälässä ei edellytetä, että kunta tekisi rakennusjärjestystä laatiessaan kaavoitukseen verrattavia selvityksiä eikä ole tarkoituksenmukaista, että tuomioistuinkaan niitä voisi edellyttää. Se seikka, että voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa kaavassa on sallittu rakentamista kulloinkin voimassa olevan rakennusmääräysten mukaisesti ei edellytä kunnalta rakennusjärjestyksen muuttamisen yhteydessä kaavoituksen yhteydessä vaadittaviin selvityksiin verrattavia vaikutusarviointeja, kuten arviointeja sallituksi tulevan rakentamisen määrästä.

Lainmuutoksella on tarkoitus muuttaa oikeuskäytännössä muodostunutta oikeustilaa, jossa kunnalta on edellytetty rakennusjärjestyksen sivuasuntoa koskevan määräyksen vaikutusten selvittämistä yhdyskuntarakenteen kehitykseen. Hallituksen esityksessä selvennetään, että kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä nimenomaisesti rakentamislain 42 §:n 1 momentin lupakynnyksen ylittävistä rakentamisesta. Sivuasunto on asuinrakennus ja rakennusjärjestyksellä voidaan

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

määrätä asuinrakennusten rakentamisesta. Asuin-, majoitus ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (631/2024) 2 §:n mukaan asuinhuoneistolla eli asunnolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä. Käytännössä asuin- ja talousrakennuksen erottaa toisistaan hellan olemassaolo.

Jotta sivuasunto voidaan sallia rakennettavaksi rakennusjärjestyksellä, olennaista on se, että sivuasunto rakennetaan jo olemassa olevalle rakennuspaikalle ja se sijoittuu olemassa olevaan pihapiiriin. Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida sallia kokonaan uusien rakennuspaikkojen muodostamista sivuasuntojen rakentamiseen. Vanhan rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain aikana on pidetty yllä käsitettä taaja-asutuksen muodostamiskiellostä. Ehdotettu muutos lieventää selkeästi taaja-asutuksen muodostamiskieltoa ja korostaa perusrakennusoikeutta, jonka mukaan omalle maalleen saa rakentaa. Sivuasunnon sallimisen jo olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan katsoa tiivistävän olemassa olevaa kaupunkirakennetta tavalla, jolla vähennetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Siten sen voidaan katsoa torjuvan ilmastonmuutosta sekä luontokatoa. Sivuasuntojen sallimisen myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä yhdyskuntateknikka ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei hajaudu vaan tiivistyy. Sivuasunnot mahdollistavat sukupolvien yhteistä asumista, mistä on etua sekä kiireisille vanhemmille että hoivaa kappeille vanhuksille.

Esityksen tavoitteena on ollut täsmentää 17 §:n säännöksiä. Edellä esitetyn perusteella pykälässä ei ole perusteltua käyttää harkintavaltaan viittaavaa sanaa tarvittava lakialoitteessa LA 20/2024 vp ehdotetulla. Muilta osin lakialoitteessa esitetty otetaan huomioon ehdotetussa säännöksessä.

42 § Rakentamislupa. Pykälän 1 momentin 4 kohtaa ehdotetaan selvennettäväksi tilapäisten tapahtumarakenteiden osalta. Rakentamislain valmistelun yhteydessä yleisörakennelman ajateltiin tarkoittavan kiinteitä, paikallaan pysyviä katsomoita, kuten esimerkiksi pesäpallostadionin kiinteää katsomoa. Yleisörakennelman ei valmistelun yhteydessä ajateltu tarkoittavan tapahtumiin liittyvien tilapäisten esiintymislavojen ja teltojen pystyttämistä. Niitä ei ole tarkoituksenmukaisesti ryhtyä luvittamaan rakentamisluvalla. Tarkoituksena on varmistaa, että rakentamislupaa ei edellytetä yksittäistä tapahtumaa varten pystytettävältä tapahtumarakenteelta, joka on käytössä enintään kolmen kuukauden ajan. Rakentamislupaa ei edellyttäisi esimerkiksi kiertueella olevan artistin esiintymislavan tai sirkusteltan ja niihin liittyvän katsomon pystyttäminen.

On mahdollista, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaisiin ilman, että käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi korjaustoimenpiteitä. Tällainen tilanne voisi olla kysymyksessä esimerkiksi silloin, kun asuinhuoneistoa käytettäisiin lyhytvuokraukseen. Edellä esitetyn johdosta valiokunta ehdottaa pykälän 3 momentin johtolauseen muuttamista siten, että siitä poistetaan viittaus korjaamiseen.

43 a §. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa on osa rakentamislupaa. Rakentamisluvan myöntäminen on aina oikeusharkintaa. Valiokunta ehdottaa pykälän 1 momentin johtolauseetta täsmennettäväksi tältä osin. Alueiden käytöllisten edellytysten tarkastelu tehdään sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttä-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

misestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Myös sijoittamisluvan myöntäminen on oikeusharkintaa.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi tarkoitetut uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueet. RED III -direktiivin 2 artiklan toisen kohdan 9 a alakohdan mukaan uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueella tarkoitetaan tiettyä joko maalla tai merellä tai sisävesillä sijaitsevaa paikkaa tai aluetta, jonka jäsenvaltio on nimennyt erityisen soveltuvaksi uusiutuvan energian tuotantolaitosten asentamiseen. Direktiivin 15 c artiklan mukaan jäsenvaltioissa tulee nimeä viimeistään 21 päivänä helmikuuta 2026 uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueita yhtä tai useampaa uusiutuvan energialähteen muotoa varten. Etusijalle alueiden nimeämisessä on artiklan mukaan asetettava muun muassa keinotekoiset ja rakennetut pinnat, liikenneinfrastruktuuri ja teollisuusalueet.

Edellä tarkoitettujen alueiden ulkopuolelle tulee jättää muun muassa Natura 2000 -alueet ja luonnonsuojelua ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä koskevien kansallisten suojelujärjestelmien piiriin kuuluvat alueet sekä tärkeimmät lintujen ja merinisäkkäiden muuttoreitit. Direktiivi edellyttää, että alueiden nimeämisen yhteydessä vahvistetaan uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueille asianmukaiset säännöt tehokkaista lieventävistä toimenpiteistä haitallisten ympäristövaikutusten välttämiseksi tai merkittäväksi vähentämiseksi samalla tarvittaessa varmistuen, että toteutetaan asianmukaisia lieventäviä toimenpiteitä oikeasuhteisesti ja oikea-aikaisesti direktiivin 92/43/ETY 6 artiklan 2 kohdassa ja 12 artiklan 1 kohdassa, direktiivin 2009/147/ETY 5 artiklassa ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2000/60/EY 4 artiklan 1 kohdan a alakohdan i alakohdassa säädettyjen velvoitteiden noudattamiseksi sekä huononemisen välttämiseksi ja hyvän ekologisen tilan tai hyvän ekologisen potentiaalin saavuttamiseksi direktiivin 2000/60/EY 4 artiklan 1 kohdan a alakohdan mukaisesti. Direktiivissä tarkoitetuista uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueista on tarkoitus säätää kansallisesti uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetussa laissa (1145/2020). Säännökset ovat valmistelussa.

Pykälän 1 momentin luetteloon ehdotetaan lisättäväksi talousvaliokunnan ehdotuksen (TaVL 27/2024 vp) mukaisesti myös palvelinkeskukset eli datakeskukset, joiden tuottamasta hukkalämmöstä pääosa hyödynnetään. Palvelinkeskuksen toiminnassa syntyvää merkittävää lämpö määrää on mahdollista hyödyntää esimerkiksi kaukolämpönä ja samalla korvata fossiilista tai muuta polttoon perustuvaa kaukolämmöntuotantoa.

46 a §. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytykset. Valiokunta ehdottaa, että 46 a §:n 1 momentin 8 kohtaa täsmennetään. Kaikki rakentaminen aiheuttaa jonkinlaista haittaa naapureille. Kynnys sijoittamislualle ei voi olla näin korkea. Toisaalta rakentamisesta aiheutuva haitta naapureille ei saa olla kohtuuton. Haitan kohtuullisuutta on arvioitava naapureiden kannalta.

75 a §. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaikutusten arviointi. Esityksessä vaikutusten arviointi ehdotetaan säädettäväksi rakentamishankkeeseen ryhtyvän tehtäväksi. Vaikutusten arvioinnin laajuus riippuu selvitetävän hankkeen laajuudesta. Mitä suurempi hanke, sitä laajemmat vaikutusten arvioinnit vaaditaan. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tarkoituksena on edellyttää, että puhtaan siirtymän sijoittamisluvan merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset selvitetään maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:ssä tarkoitetuista seikoista ja vaikutuksia arvioidaan

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

samoilla kriteereillä kuin kaavoituksen vaikutuksia. Tarkoituksena on mahdollistaa korkeimman hallinto-oikeuden ennakkoratkaisujen soveltaminen sijoittamisluvan vaikutusten selvittämiseen.

Erityisesti ympäristövaikutusten arvioinnissa on huomattava, että sijoittamisluvan edellytyksenä on se, että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämistä. Jos hankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia, vaikutukset ehdotetaan arvioitavaksi rakentamislain 75 §:n mukaisesti. Valiokunta ehdottaa 75 a §:ä muutettavaksi siten, että sijoittamisluvan vaikutusten selvittäminen tapahtuu samalla tarkkuudella kuin kaavan vaikutusten selvittäminen.

99 §. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Maankäyttö- ja rakennuslain 21 §:n 4 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kunta-laissa säädetään. Rakentamislain yhteydessä laista poistettiin tarpeettomina viittauksia yleislakiin. Edellä mainittu maankäyttö- ja rakennuslain säännös tulkittiin viittaukseksi yleislakiin. Käytäntöä, jonka mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi siirtää toimivaltaansa viranhaltijalle, ei ollut missään vaiheessa tarkoitus muuttaa.

Valiokunta ehdottaa rakentamislain 99 §:n muuttamista tarkoituksenaan mahdollistaa maankäyttö- ja rakennuslain aikaisen hallinnollisen käytännön jatkuminen. Ei ole tarkoituksenmukaista, että lautakunta ja monijäseninen toimielin huolehtii kaikista rakennusvalvontaviranomaiselle määrätävistä tehtävistä. Sen vuoksi rakentamislain 99 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että kunnan määräämälle lautakunnalle tai monijäseniselle toimielimelle, eli rakennusvalvontaviranomaiselle, annetaan mahdollisuus siirtää toimivaltaansa viranhaltijalle, ellei laissa erikseen toisin säädetä.

179 a §. Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan valitusoikeus pohjautuu rakentamislain muihin valitusoikeuksiin ja on niihin vertautuen laaja, sillä puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ohitetaan kaavoitus ja sen valitusmahdollisuudet. Mallina on käytetty rakentamislain 180 §:n muotoilua rekisteröityjen yhteisöjen valitusoikeudesta. Sen mukaan valitusoikeus on toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen tai kulttuuriperinnön vaaliminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen. Lakialoitteen LA 21/2024 vp hyväksymisen johdosta valiokunta ehdottaa jäljempänä muutoksia 180 §:n säännöksiin yhteisöjen valitusoikeuden osalta. Valiokunta ehdottaa, että 179 a §:n säännöstä muutetaan vastaavasti. Tällöin valitusoikeus vastaa tältä osin kaavaa koskevan valitusoikeuden sijaan rakentamisluvan ja poikkeamisluvan valitusoikeutta.

180 §. Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta. Lakialoitteessa LA 21/2024 vp esitetään, että yhdistysten valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta rajataan vain sellaisiin hankkeisiin, joihin sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia. Lakialoitteen tarkoitus on rajata yhdistysten valitusoikeuden ulkopuolelle esimerkiksi yksittäiset pientalohankkeet, joilla on käytännössä korkeintaan vähäisiä vaikutuksia luonto- tai ympäristöarvoihin. Lakialoitteen tavoitteena on sujuvoittaa erityisesti pientalorakentamista. Lakialoite on pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman sujuvoittamista-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

voitteiden mukainen. Rakentamislain 180 §:ssä tarkoitetut päätökset koskevat usein yksittäisten pientalojen tai muiden vastaavien ympäristövaikutuksiltaan vähäisten hankkeiden rakentamista.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan ei ole tarkoituksenmukaista ulottaa valitusoikeutta luonnon- tai ympäristönsuojelun edistämiseksi perustetuille yhdistyksille sellaisissa päätöksissä, joilla ei ole tosiasiallisesti merkittäviä vaikutuksia luonto- tai ympäristöarvoihin tai näiden suojeluun. Sen vuoksi yhdistysten valitusoikeutta rajoitettaisiin koskemaan vain hankkeita, joihin sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia eli joilla voi olla merkittäviä ympäristövaikutuksia. Kansainväliset velvoitteet, mukaan lukien Århusin sopimus, edellyttävät ympäristöllisten muutoksenhakumahdollisuuksien turvaamista lähinnä hankkeissa, joilla voi olla merkittäviä ympäristövaikutuksia.

195 §. Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös. Pätevyys on yleinen ominaisuus, joka sisältää tietyn koulutus- ja kokemustason. Kelpoisuudella tarkoitetaan sitä, onko tietyn pätevyystason omaava henkilö kelpoinen toimimaan suunnittelijana tai työnjohtajana konkreettisesti esillä olevassa hankkeessa. Valiokunta ehdottaa täsmennettäväksi työnjohtajan ja suunnittelijan kelpoisuusvaatimuksia koskevaa siirtymäsäännöstä. Tarkoituksena on, että kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana ja työnjohtajana pidetään kahden vuoden ajan, 1.1.2027 saakka niitä luonnollisia henkilöitä, jotka rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tehtävänsä 1.1.2020—31.12.2024 välisenä aikana. Minkä hyvänsä kunnan antama hyväksyntä kattaa koko Suomen sekä tehtävän vaativuusluokan että rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta. Esimerkiksi vaativan tasoiseen suunnittelu- tai työnjohtotehtävään hyväksytyt voi toimia vastaavassa, vaativan tasoisessa tehtävässä myös toisen kunnan alueella. Tehtävän vaativuuden lisäksi otetaan huomioon rakentamishankkeen käyttötarkoitus.

Säännöksen tarkoituksena on, että kahden vuoden siirtymäajan puitteissa suunnittelijat ja työnjohtajat hankkivat rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta annetun lain (812/2023) mukaiset pätevyystodistukset. Siirtymäsäännöksen nojalla kelpoisen suunnittelijan tai työnjohtajan suunnittelu- tai työnjohtotehtävä saattaa kuitenkin olla kesken 1.1.2027. Kesken olevien hankkeiden loppuun saattamista varten suunnittelijan tai työnjohtajan ei tarvitse hakea pätevyystodistusta, vaan kelpoisuus säilyy kyseisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävän päättämiseen saakka. Uusien hankkeiden aloittaminen sen sijaan ei siirtymäsäännöksen nojalla ole enää mahdollista 1.1.2027 jälkeen, vaan kelpoisuuden osoittamista varten tarvitaan pätevyystodistus.

Kaikkien suunnittelijoiden ja työnjohtajien on haettava rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta annetun lain mukaista pätevyystodistusta niin, että se on tullut myönnettyksi viimeistään 1.1.2027. Pätevyystodistuksesta ilmenee pätevyyden osoittamislain 9 § mukaisesti tiedot tutkinnosta ja sen tasosta, myönnetyn pätevyyden pätevyysala ja -taso sekä todistuksen voimassaoloaika. Lisäksi todistuksen liitteenä on oltava pätevyyden osoittamisen perusteena olevat tarkemmat tiedot tutkinnosta, muusta koulutuksesta sekä eritellyt tiedot kokemuksesta. Todistus voidaan myöntää enintään seitsemäksi vuodeksi.

Siirtymäsäännöksen kahden vuoden siirtymäaika varmistaa sen, että kaikki suunnittelijat ja työnjohtajat ehtivät hakea pätevyystodistuksen. Jos esimerkiksi työnjohtajan viimeinen hanke ennen eläkkeelle siirtymistä on kesken 1.1.2027, säilyy jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

hyväksyntä hankkeen loppuun saakka, eikä todistuksen hakeminen ole tällöin tarpeen. Jos kyseisen työnjohtajan tarkoituksena on jatkaa vielä jossain uudessa hankkeessa vuonna 2027, hänen pitää hakea pätevyystodistus, sillä vuonna 2027 ja sen jälkeen alkavissa hankkeissa ei voi toimia suunnittelijana tai työnjohtajana ilman pätevyystodistusta.

Rakentamislain 87 §:n mukaan vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksena on 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. Hallituksen esityksen HE 139/2022 vp perustelujen valossa vaativassa työnjohtotehtävässä kysymykseen voi tulla pykälässä lueteltujen tutkintojen lisäksi myös aiempi teknillisessä oppilaitoksessa suoritettu rakennusmestarin tutkinto. Valiokunta pitää tarpeellisena varmistaa, että teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin tutkinnon suorittaneet voivat jatkaa työnjohtajina myös poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä. Rakennusmestarin tutkinnon lisäksi kelpoisuuteen edellytettäisiin lisäksi vähintään neljän vuoden kokemus ja perehtyneisyyttä kyseisen alan vaativista työnjohtotehtävistä. Pätevyys on osoitettava ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella. Valiokunta ehdottaa, että pykälään lisätään tämän johdosta 2 momentti.

Rakentamislain 83 §:n mukaan rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena on poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ylempi korkeakoulututkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä. Valiokunta pitää tarpeellisena varmistaa, että teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin tutkinnon suorittaneet voivat jatkaa suunnittelijoina myös poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä. Rakennusarkkitehdin tutkinnon lisäksi kelpoisuuteen edellytettäisiin lisäksi vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä. Pätevyys on osoitettava ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella. Valiokunta ehdottaa myös tästä asiasta siirtymäsäännöstä pykälän 2 momenttiin.

Pykälän 2 momentin siirtymäsäännös koskee poikkeusta 83 ja 87 §:n mukaisesta poikkeuksellisen vaativan suunnittelu- tai työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimuksesta. Rakennusarkkitehdeilla, jotka ovat valmistuneet ennen 1.1.1997 ja rakennusmestareilla, jotka ovat valmistuneet ennen 1.1.1998, ei ole ylempää korkeakoulututkintoa. Jos he ovat työskennelleet koko uransa kyseisissä tehtävissä, heidän kokemuksensa voidaan katsoa kompensoivan puuttuvaa ylempää korkeakoulututkintoa. Pykälän 1 momentin mukainen kahden vuoden siirtymäaika koskee myös rakennusarkkitehteja ja rakennusmestareita, joten myös heillä on kaksi vuotta aikaa pätevyystodistuksen hankkimiseen.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 101/2024 vp sisältyvät 2.—5. lakiehdotuksen.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

Eduskunta hyväksyy muutettuna ja yhdistettynä hallituksen esitykseen HE 101/2024 vp sisältyvän 1. lakiehdotuksen ja lakialoitteeseen LA 20/2024 vp ja LA 21/2024 vp sisältyvän lakiehdotuksen. **(Valiokunnan muutosehdotukset)**

Eduskunta hyväksyy yhden lausuman. **(Valiokunnan lausumaehdotus)**

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan rakentamislain (751/2023) 39 §:n 2 momentti ja 95 §, muutetaan 17 §:n 2 ja 3 momentti, 38 §, 39 §:n 3 momentti, 42 §:n 1 momentin 4 kohta ja 3 momentti, 56 §, 59 §:n otsikko, 61, 62, 69 ja 71 §, 75 §:n 3 momentti, 82 §:n 3 momentti, 83 §:n 3 momentti, 84 §:n otsikko sekä 1 ja 2 momentti, 86 §:n 3 momentti, 93 §, 94 §:n 2 momentti, 99 ja 109 §, 110 §:n 3 momentti, 112 §:n 2 momentti, 122 §:n 2 momentin 8 kohta sekä 179, 180, 181, 182, 195 ja 197 § sekä

lisätään lakiin uusi 38 a, 43 a, 43 b, 46 a, 63 a, 67 a, 68 a ja 75 a §, 82 §:ään uusi 3 momentti, jolloin muutettu 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 86 §:ään uusi 3 momentti, jolloin muutettu 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 122 §:n 2 momenttiin uusi 9—11 kohta, lakiin uusi 179 a § ja 183 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

17 §

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia ~~suunnitelmallista ja sopivaa~~ rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;

3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;

4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,

5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;

6) rakennuskohteiden paloturvallisuuden liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;

7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä

8) muita 5—7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

38 §

Rakennuksen vähähiilisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä seuraavien uusien rakennusten osalta:

- 1) rivitalo;
- 2) asuinkerrostalo;
- 3) toimistorakennus ja terveyskeskus;
- 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria ja näyttelyhalli;
- 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti ja hoitolaitos;
- 6) opetusrakennus ja päiväkotii;
- 7) liikuntahalli;
- 8) sairaala;
- 9) lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruinen varistorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli.

Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.

Vähähiilisuuden arvioinnin on katettava erikseen rakennuksen ja rakennuspaikan sisältämät uudet ja hyödynnettävät rakennus- ja tekniikkaosat. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että 1 momentissa tarkoitettulle rakennukselle laaditaan rakentamislupavaiheessa vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo. Luettelo on päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastaselvityksen laatimisesta sekä rakennustuoteluettelosta.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

38 a §

Hiilijalanjäljen raja-arvo

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 38 §:n 1—9 kohdassa tarkoitettujen rakennusten käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa. Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastaselvityksellä. Raja-arvo ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.

Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen, eikä se sisällä rakennuspaikan hiilijalanjälkeä eikä rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä.

Raja-arvoa annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvon alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka 29 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen vaikeaa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvosta.

39 §

Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tavoitteellisesta teknisestä käyttöiästä, muunneltavuudesta, huollettavuudesta ja korjattavuudesta sekä rakennusosien purettavuudesta.

42 §

Rakentamislupa

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;

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 ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen Rakentamislupa tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

- 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 ympäristövaiikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

43 a §

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettuja puhtaan siirtymän teollisuushankkeita ovat:

- 1) energiatuotantolaitos, joka tuottaa energiaa uusiutuvalla energialla lukuun ottamatta tuuli- ja aurinkovoimalaitosta;
- 2) uusiutuvaan energiaan tai sähköistämiseen perustuvia fossiilisten polttoaineiden tai raaka-aineiden käyttöä korvaava teollisuuden hanke;
- 3) vedyn valmistus ja hyödyntäminen, lukuun ottamatta vedyn valmistusta fossiilisista polttoaineista;
- 4) hiilidioksidin talteenotto, hyödyntäminen ja varastointi;
- 5) akkutehdas ja akkumateriaalien valmistus, talteenotto ja uudelleenkäyttö;
- 6) Euroopan nettonollateknologiatuotteiden valmistusekosysteemiä vahvistavasta toimenpidekehiksestä ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/1735 17 ja 18 artiklan mukaisille alueille sijoittuva ja lostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointi.
- 7) uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämistä koskevan Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2001 2 artiklan toisen kohdan 9 a alakohdassa ja 15 c artiklassa tarkoitettulla uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueella toteutettava kyseiselle alueelle asetettuja ehtoja noudattava hanke lukuun ottamatta tuuli- ja aurinkovoimalaitosta.
- 8) palvelinkeskus, jonka tuottamasta hukkalämmöstä pääosa hyödynnetään.

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

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

43 b §

Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

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

46 a §

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytykset

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytyksenä 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 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain 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 **kohtuutonta** 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 on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta;
- 11) vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistavien, käsittelevien tai varastoivien tuotantolaitosten sijoittaminen on sopivaa ottaen huomioon sijoituspaikan ympäristön nykyinen ja tuleva alueidenkäyttölain mukaisessa oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus sekä aluetta mahdollisesti koskevat kaavamääräykset.

Jos puhtaan siirtymän sijoittamisluvan mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä purkamisluvan myöntämisen edellytyksistä säädetään.

56 §

Purkamisluvan edellytykset

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-,

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

yleis-, tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

- 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;
- 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja
- 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

- 1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta;
- 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;
- 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja
- 4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

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

59 §

Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä

61 §

Rakentamislupahakemus

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

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

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

- 1) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perus-tamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 2) energiaselvitys;
- 3) rakennustuoteluettelo;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 5) selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke;
- 6) muu kuin 1—5 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

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

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

62 §

Sijoittamislupahakemus

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

63 a §

Kuuleminen ja tiedottaminen puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta

Kunnan on ilmoitettava puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen vireille tulosta ja kuuluttava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa. 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 on lisäksi varattava kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksesta, joka koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Luvan hakijan on tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

67 a §

Lausunto puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta

Kunnan on pyydettävä puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksesta lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta sekä muulta valtion viranomaiselta, jos lupahakemus koskee merkittävästi sen toimialaa.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

68 a §

Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn. Suunnittelutehtävän vaativuudeltaan poikkeuksellisen ja erityisen vaativan rakentamishankkeen rakentamislupahakemus sekä puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemus on ratkaistava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn.

Lupahakemuksen käsittelyn viivästyemisestä on kunnan oma-aloitteisesti palautettava rakentamislupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta, jollei viivästys ole aiheutunut hakijasta.

Tarkempia säännöksiä määräajan laskemisesta voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella.

69 §

Erityissuunnitelman toimittaminen

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

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

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

71 §

Rakennuksen toteumamalli

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että suunnittelija päivittää suunnitelmiin rakennustöiden toteutuksen mukaiset muutokset ja rakennuksen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat pääpiirustustasoiset rakennussuunnitelmat pääpiirustustasoa vastaavaksi toteumamalliksi sekä erityissuunnitelmat vastaamaan toteutettua rakennusta. Erityissuunnittelijan on toimitettava pääsuunnittelijalle ja rakennussuunnittelijalle toteutuneet, päivitettyt erityissuunnitelmat. Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että rakennuksen toteumamalli tai koneluettavat tiedot pidetään ajan tasalla rakennuksessa tehtävien muutostöiden yhteydessä.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

75 §

Ympäristövaikutusten arviointi

Lupaviranomaisen velvollisuudesta toimittaa lupahakemus ja -päätös sekä niiden olennaisia osia koskevat käännökset Suomen ympäristökeskukselle toiseen valtioon lähettämiseksi niissä hankkeissa, joilla on valtioiden rajat ylittäviä ympäristövaikutuksia, säädetään ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 29 a §:ssä.

75 a §

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaikutusten arviointi

Puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen yhteydessä rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hankkeen laajuudesta riippuen selvitettävä suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset: ~~ympäristövaikutukset sekä yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muutvaikutukset.~~

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Jos kysymyksessä on ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 3 §:ssä tarkoitettu hanke, sen ympäristövaikutukset arvioidaan noudattaen tämän lain 75 §:ää.

82 §

Suunnittelutehtävän vaativuusluokat

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

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

83 §

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

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

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

84 §

Suunnittelijoiden ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen yhteydessä kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle hankkeen pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija. Samassa yhteydessä on ilmoitettava myös hankkeen arvioimisen kannalta olennaiset erityissuunnittelijat. Muut erityissuunnittelijat on ilmoitettava ennen erityissuunnitelman toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Ilmoitukseen on sisällytettävä suunnittelijan suostumus tehtävään.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle myös suunnittelijan vaihtumisesta kesken rakentamishankkeen. Ilmoittamiseen sovelletaan, mitä 1 momentissa säädetään ilmoituksen sisällöstä.

86 §

Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

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

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

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 toteumamalliksi vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta vastaavan työnjohtajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi rakennussuunnittelijan on laadittava 139 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje rakennussuunnitelman sisällön osalta.

94 §

Erytyissuunnittelija

Erytyissuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat erityissuunnitelmat toteumamalliksi vastaamaan toteutettua raken-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

nuskohdetta vastaavan työnjohtajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi hänen on laadittava 139 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje oman erityisalansa osalta.

99 § (Uusi)

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Kyseinen lautakunta tai monijäseninen toimielin (rakennusvalvontaviranomainen) voi siirtää toimivaltaansa viranhaltijalle, ellei laissa erikseen toisin säädetä. Kuntalaissa (410/2015) säädetään viranomaisen toimivallan siirrosta osana kuntien yhteistoimintaa. Hallintopakkoa koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

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. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tällaisesta rakentamista valmistelevasta toimenpiteestä ennen sen aloittamista.

Rakennuksen perustuksen paalutustyö saadaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle paalutustyöstä ennen sen aloittamista. Ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja.

110 §

Aloituskokous

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan 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.

112 §

Viranomaiskatselmukset

Katselmuksen toimittavan viranhaltijan on selvittävä, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden joh-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

dosta edellytetyt toimenpiteet tehty. 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 aiheetta 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. Katselmus voi kohdistua ainoastaan rakentamisluvan varaisen rakennustyön mukaisiin tiloihin. Muutoin noudatetaan hallintolain (434/2003) 38 §:ää.

122 §

Loppukatselmus

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 8) toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä;
 - 9) rakennus alittaa sille ilmastaselvityksellä osoitetun 38 a §:ssä säädetyn hiilijalanjäljen raja-arvon;
 - 10) rakennuksen 38 §:n 3 momentin mukainen rakennustuoteluettelo on päivitetty;
 - 11) tontti on merkitty 43 b §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin.
-

179 §

Valitusoikeus rakentamisluvasta

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja 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 valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

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

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

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

179 a §

Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta

Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta 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) elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella;
- 7) muulla kuin 4—6 kohdassa tarkoitetulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

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 § (Uusi)

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;~~
7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

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.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

181 §

Valitusoikeus toteuttamisluvasta

Valitusoikeus erillisellä päätöksellä ratkaistavasta toteuttamisluvasta on:

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

182 §

Valitusoikeus purkamisluvasta

Valitusoikeus purkamisluvasta on:

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

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

183 §

Valitusoikeus maisematyöluvasta

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

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

195 § (Uusi)

Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

Kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana ~~ja~~ tai työjohtajana pidetään 1 päivään tammikuuta 2027 saakka myös henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaantuloa jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä vastaaviin tehtäviin sekä vaativuusluokan että rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta ~~antama hyväksyntä~~ ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset. Jos suunnittelutehtävä tai työjohtoteh-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

tävä on kesken 1 päivänä tammikuuta 2027, säilyy kelpoisuus kyseisessä tehtävässä sen päättämiseen saakka.

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1997 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1998 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

197 §

Tietojen toimittamista rakennetun ympäristön tietojärjestelmään koskeva siirtymäsäännös

Kunnan on ryhdyttävä toimittamaan 72 ja 73 §:ssä tarkoitetut tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2029.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sen 38, 38 a, 61 ja 68 a §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2026.

Rakentamislupahakemukseen sovelletaan 1 päivästä tammikuuta 2025 lukien 31 päivään joulukuuta 2025 alueiden käyttölain (132/1999) 131 §:ää.

2.

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain (752/2023) voimaantulosäännöksen 1 momentti seuraavasti:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025. Tällä lailla muutettavan lain 131 §:n kuomoaminen tulee kuitenkin voimaan vasta 1 päivänä tammikuuta 2026.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

alueidenkäyttölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan alueidenkäyttölain (132/1999) 57 §:n 1 momentti, 131 ja 188 a § ja 197 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 57 §:n 1 momentti ja 197 §:n 1 momentti laissa 752/2023, 131 § laissa 41/2014 sekä 188 a § laissa 1147/2022, seuraavasti:

57 §

Asemakaavamääräykset

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

131 §

Rakentamislupahakemus

Rakentamislupaa haetaan kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä:

- 1) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;
- 2) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan.

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

- 1) ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta, jos ne eivät jo ole rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä;
- 2) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

- 3) energiaselvitys;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 5) pätevän henkilön laatima selvitys rakennuksen kunnosta;
- 6) muu kuin 1—5 kohdassa tarkoitettu rakentamislupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

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

188 a §

Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittävää kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä

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

197 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Kaavaa hyväksyttäessä on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava luonnonsuojelulain 5 lukua. Muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava luonnonsuojelulakia.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

4.

Laki

ympäristönsuojelulain 156 b §:n muuttamisesta

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

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

156 b §

Perustason puhdistusvaatimuksen toimeenpano muulla alueella

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

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

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

5.

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 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 768/2023, seuraavasti:

7 §

Soveltamisalan rajausta ja suhde muuhun lainsäädäntöön

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp

Valiokunnan lausumaehdotus

Eduskunta edellyttää, että hallitus tarkastelee viipymättä kaukolämmön paikallisten kasvi-huonekaasupäästöjen skenaariolaskentamenetelmien käyttöönottoa yhteistyössä keskeisten sidosryhmien kanssa.

Helsingissä 4.12.2024

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Krista Mikkonen vihr
varapuheenjohtaja Pinja Perholehto sd
jäsen Pauli Aalto-Setälä kok
jäsen Marko Asell sd
jäsen Noora Fagerström kok
jäsen Petri Huru ps
jäsen Christoffer Ingo r
jäsen Vesa Kallio kesk
jäsen Mai Kivelä vas
jäsen Hanna Kosonen kesk
jäsen Johan Kvarnström sd
jäsen Jorma Piisinen ps
jäsen Saara-Sofia Sirén kok
varajäsen Mikko Polvinen ps
varajäsen Ville Väyrynen kok

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Susanna Paakkola

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp Vastalause

Vastalause

Perustelut

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi 1.1.2025 voimaan tulevaa rakentamislakia sekä maankäyttö- ja rakentamislakia, jonka nimike muuttuu mainittuna ajankohtana alueidenkäyttölakiksi. Lisäksi ehdotetaan muutettavaksi ympäristönsuojelulakia ja viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annettua lakia.

Rakennusjärjestys 17§

Esityksessä muutetaan 2 ja 3 momenttia niin, että on selvää, että rakennusjärjestyksellä ei voi kaventaa 42 §:n 1 momentin luvanvaraisuutta eikä rajoittaa millään syyllä esimerkiksi alle 30 m²:n talousrakennusten rakentamista.

Muutoksen jälkeen on epäselvää, missä määrin rakennusjärjestyksellä voitaisiin jatkossa määrätä rakentamislupasta vapaiden rakennuskohteiden ominaisuuksista. Hyvä asia on, että muutoksen jälkeenkin kunnille jäisi mahdollisuus edellyttää haettavaksi jätevesijärjestelmälle rakentamislupaa. Rakennusjärjestys on rakennushankkeeseen ryhtyvälle, suunnittelijalle ja osaltaan myös viranomaiselle tarpeellinen väline, kun lupakynnystä nostetaan.

Rakennusjärjestyksellä täytyy voida antaa määräyksiä esimerkiksi paloturvallisuuskysymyksistä, alimmista rakentamiskorkeuksista, etäisyyksistä rantaviivaan ja sopeutumisesta rantamaisemaan. Nämä kysymykset ovat keskeisiä ympäristönsuojelun ja luonnonsuojelun tavoitteiden sekä esimerkiksi tulvasuojelun ja muiden rakentamiseen liittyvien turvallisuusnäkökohtien kannalta. Taajamassa tulee esimerkiksi voida määrätä suurehkojen luvanvaraisuudesta pois rajautuvien katosten sopeutumisesta kaupunkikuvaan. Laissa tulisi yksiselitteisesti todeta, että rakennusjärjestyksellä voi määrätä myös muiden kuin rakentamislupaa edellyttävien kohteiden ominaisuuksista tarpeellisessa määrin. On hyvä huomata, että ilman rakentamislupaa voisi jatkossa rakentaa esimerkiksi pientuulivoimalan keskelle asuinalueita. Tietyissä olosuhteissa tätä voi olla syytä kunnassa rakennusjärjestyksellä rajoittaa.

Jos rakennusjärjestyksen merkitystä ohjausjärjestelmässä muutettaisiin esitetyllä tavalla, tarkoitaisi se, että voimassa olevia yleis- ja/tai asemakaavoja tulisi tarkistaa lupakynnyksen alle jäävää rakentamista koskevan ohjauksen sisällyttämiseksi kaavoihin. Paikoin muutos johtaisi kaavojen merkittävään muutostarpeeseen ja johtaisi yksityiskohtaiseen kaavoitukseen mikä aiheuttaisi huomattavia lisäkustannuksia. Nykyjärjestelmässä näin yksityiskohtaista kaavoitusta ei ole ollut tarpeen tehdä, koska yleiset määräykset on voitu sisällyttää rakennusjärjestykseen ja huomioida luvituksen yhteydessä. Kunnilla täytyy säilyttää mahdollisuus ohjata rakennusjärjestyksellä rakentamista.

Rakennuksen vähähiilisyys 38 §

Hallituksen esityksen keskeisimmät muutosehdotukset hallinnollisen taakan ja byrokratian vähentämiseksi liittyvät ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisvelvoitteen sovelta-

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp Vastalause

misalan supistamiseen: ilmastaselvitystä ja materiaaliselostetta ei tarvitsisi esittää pientalojen osalta, eikä myöskään laajamittaisesti korjattavan rakennuksen osalta, eikä velvoite koskisi myöskään muita muutostöitä ja laajennuksia.

Materiaaliseloste muuttuisi rakennustuoteluetteloksi. Lisäksi esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia niin, että rakennuksen ja rakennuspaikan ilmastaselvitys tulisi laatia ja esittää vasta rakennuksen loppukatselmusta varten. Esityksen mukaisesti rakentamislupaa haettaessa ei tulisi siten esittää ilmastaselvitystä, vaan hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitettaisiin vasta hankkeen valmistuttua. Rakennustuoteluettelo olisi edelleen esitettävä rakentamislupaa haettaessa.

Ilmastaselvitys ja raja-arvot eivät koskisi puolestaan seuraavia uusia rakennuksia: erillispientalo, siirtokelpoinen rakennus, sekä nettoalaltaan alle 1000 neliömetrin suuruinen varistorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli. Ehdotus poistaisi ilmastaselvityksen laatimisvelvoitteen edellä kuvatulla tavalla tietyltä joukolta rakennuksia. Lisäksi laajamittaisesti korjattavien rakennusten osalta jatkossa ei enää edellytettäisi ilmastaselvitystä.

Ilmastaselvityksen tekeminen rakentamislupavaiheessa mahdollistaisi vähähiilisyyden paremman huomioimisen ennakoivasti ja koko rakentamisprosessin ajan. Jos suunnitelma laaditaan vasta katselmusvaiheessa, on todennäköistä, että suurempi osa rakennuksista ylittää asetetun hiilijalanjäljen raja-arvon, jolloin jo valmiiseen rakennukseen on tehtävä muutoksia. Tämä on todennäköisesti kalliimpaa kuin ennakointi. Muutoksia materiaaleihin ja muihin ratkaisuihin on paljon järkevämpää sekä kustannustehokkaampaa tehdä suunnitteluvaiheessa. Vaikka rakennustuoteluettelo onkin vaadittava jo rakentamislupaa haettaessa, ei rakennustuoteluettelo yksin kerro rakennuksen hiilijalanjäljestä riittävästi.

Ilmastaselvityksen soveltamisalaa supistetaan niin, että siihen ei tarvitsisi sisällyttää pientaloa tai laajamittaisia korjauksia ja laajennuksia. Tällä voi olla vaikutusta Suomen ilmastotavoitteen saavuttamiseen ja erityisesti pientalojen ulosrajaaminen vähentää yksittäisten ihmisten mahdollisuuksia vaikuttaa asumisen hiilijalanjälkeen. Korjausrakentamisen määrä Suomessa on merkittävä ja määrä ja tarve kasvavat tulevaisuudessa entisestään. Osa korjaushankkeista on hyvin laajoja kokonaisuuksia, joiden päästövähennyspotentiaali on merkittävä.

Uudelleen laadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD) tulee vaikuttamaan hallituksen esityksessä ehdotettuun rakennuksen vähähiilisyyden sääntelykokonaisuuteen, ilmastaselvityksen soveltamisalaan ja raja-arvo-ohjaukseen. Direktiiviin mukaan jäsenvaltioiden tulee asettaa uudisrakennusten hiilijalanjäljen tavoitearvot vuonna 2027. Jäsenmaiden on toimitettava 2027 mennessä etenemissuunnitelma, jossa esitetään miten "kaikkien uusien rakennusten kumulatiivista elinkaarenaikaista ilmaston kokonaislämmitysvaikutuspotentiaalia koskevat raja-arvot otetaan käyttöön, sekä asetettava tavoitteita uusille rakennuksille vuodesta 2030 alkaen. On todennäköistä, että direktiivin implementointi edellyttää rakentamislain muutosta pian sääntelyn tultua voimaan. Osana direktiivin implementointia on oletettavasti tarkasteltava myös rakennuksen vähähiilisyyden ohjaukseen liittyviä sanktioita. Direktiivin implementointi saattaa edellyttää myös muutoksia kansalliseen vähähiilisyyden arviointimenetelmään ja rakennustuoteluetteloon.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp
Vastalause

Hiilijalanjäljen raja-arvo 38 a §

Hallituksen esittämä uusi 38 a § mahdollistaa uuden rakennuksen hiilijalanjäljelle asetetusta raja-arvosta poikkeamisen tietyissä erityistilanteissa, joissa raja-arvon alittaminen on erityisen vaikeaa. Raja-arvosta ei lähtökohtaisesti kuitenkaan tulisi voida joustaa, tai vähintäänkin näiden erityistilanteiden pitäisi olla hyvin tiukasti ja selkeästi määriteltyjä.

Purkamisoikeuden edellytykset (56 §)

Hallituksen esittämä muutos tulisi heikentämään asemakaavan roolia rakennusten suojelussa ja tätä kautta myös rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Kunnalle ei tule säätää mahdollisuutta myöntää lupaa asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen edes tietyn edellytyksin. Vaarana on, että hallituksen esittämä uudistus tulee voimistamaan jo nyt havaittavaa ilmiötä, jossa suojeltujen rakennusten kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään kohteen suojeluarvojen menettämisen jouduttamiseksi, koska tämä johtaa purkamisluvan edellytysten täyttymiseen.

Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu 68 a §

Rakentamislupahakemus on ratkaistava 3 kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat rakentamislupahakemuksen käsittelyn. Lakiin kirjattu aikataulu tulee aiheuttamaan haasteita kunnissa. Lain säätämisen yhteydessä olisi tarpeellista täsmentää, mitä käsittelyaikaan käytännössä lasketaan (esim. muiden viranomaisten lausuntojen saamiseen ja muiden lakien mukaisiin menettelyihin kuuluva aika).

Pääsyy pitkiin rakentamislupahakemusten käsittelyaikoihin on hakemusten heikko laatu. Kunnissa ei ole haluttu tehdä kielteisiä päätöksiä, vaan sen sijaan hanketta on ohjattu niin kauan, että lupa on voitu myöntää. Määräajan ja sanktioiden myötä kielteisten päätösten määrä tulee kasvamaan ja tällä on vaikutusta rakennuslupamaksujen kertymään. On todennäköistä, että lupamaksujen määrä kunnissa vähenee ja tämä aiheuttaa korotuspaineen maksuihin useissa kunnissa.

Sen sijaan, että lakiin kirjattaisiin määräaika, tulisi kunnissa antaa arvio rakennusluvan käsittelyaikataulusta ja palvelulupaus ripeästä käsittelystä.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu 95 §

Viime hallituskaudella hyväksytyssä rakentamislaisissa oli uusi päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskeva pykälä. Tämän hallituskauden mukaisessa rakentamislain päivittämisessä pykälä kumotaan, ja rakentamislain muista pykälistä poistetaan maininta päävastuullisesta toteuttajasta. Kokonaisvastuu rakentamisen virheistä pitäisi olla pääurakoitsijalla. Rakennusurakoiden ketjuttaminen lisää mahdollisia laiminlyöntejä ja prosessien pitkittymistä, jolloin on oltava selkeää, kenellä on kokonaisvastuu. (vastalauseen lausumaehdotus 2)

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp
Vastalause

Rakentamisluvan, toteuttamisluvan ja purkamisluvan valitusoikeuden rajaaminen 179 §, 181 § ja 182 §

Suomen rakennuskanta on nuorta, ja kaikki suojelukohteet ovat merkittäviä kulttuuri- ja rakennusperintömme säilymiseksi. Rakentamislain muutosehdotuksen 179 §, 181 § ja 182 §:ssä ELY-keskuksen ja museoviranomaisen valitusoikeutta rakentamis-, toteuttamis- ja purkamisluvista halutaan rajoittaa. Lainmuutoksen myötä museoviranomaisilla ja ELY-keskuksella olisi valitusoikeus vain päätöksiin, jotka koskevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä kohteita. Museoviranomaisten muutoksenhakuoikeuden säilyttäminen mahdollisimman laajana on perusteltua, kun samaan aikaan heikennetään rakennussuojelun edellytyksiä ja helpotetaan purkamista.

Lakiesityksessä kansalaisten vaikutusmahdollisuudet on rajattu minimiin. Voimassa olevassa maankäyttö- ja rakennuslaissa kuntalaisilla on vielä valitusoikeus purkamisluvasta. Ensi vuonna voimaantulevasta rakentamislaista kuntalaisen valitusoikeus poistettiin ja sitä korvaamaan asetettiin kansalaisjärjestöille valitusoikeus purkamisluvasta, mikäli rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän, suojellun tai historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista. Nyt rakentamislain "korjaussarjassa" valitusoikeus rakentamisluvasta ja purkamisluvasta poistetaan myös rekisteröidyltä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen. Tämä rajaa pois järjestöt sekä kotiseutu- ja asukasyhdistykset. Muutoksen jälkeen kunnan jäsenellä ei olisi edes yhteisön kautta valitusoikeutta purkamisluvasta, joka koskisi suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista.

Lakiesityksen perusteluissa ei arvioida vaikutuksia kulttuuriperintöön. Suojeltujen rakennusten purkamista käsitellään teknisenä asiana, vaikka kyse pitkälti suomalaisen rakennusperinnön säilymisestä. Valitusoikeus purkamisluvasta on keskeistä suomalaisen historiallisen rakennusperinnön säilymiseksi. Rekisteröidyillä yhteisöillä tulee säilyä valitusoikeus purkamislupaan, museoviranomaisella ja ELY-keskuksella tulee jatkossakin olla mahdollisuus valittaa kaikkia suojelukohteita koskevista päätöksistä ja kunnalle ei tule säätää mahdollisuutta myöntää lupaa asema-kaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen tietyin edellytyksin.

Ympäristöjärjestöjen valitusoikeuden rajaaminen edelleen 179 a § ja 180 § (Uusi)

Ympäristövaliokunta rajaa edelleen niiden järjestöjen valitusoikeutta, joiden tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, sellaisiin hankkeisiin, joihin sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia. Emme voi hyväksyä järjestöjen valitusoikeuden rajaamista.

Sijoittamislupa puhtaan siirtymän teollisuushankkeelle 43 a §

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa on täysin uusi, vaikutuksiltaan osin vaikeasti ennakoitava alueidenkäytön suunnittelun instrumentti, joka todennäköisesti tulee toimimaan parhaiten alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa kaavaa. Puhtaan siirtymän hankkeita on tärkeää edistää ripeästi ja byrokratiaa vähentäen osana siirtymää kestävään yhteiskuntaan. Samalla tulee varmistaa, että puhtaan siirtymän teollisuushankkeet eivät heikennä ympäristön tilaa paikallisesti.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp
Vastalause

Puhtaan siirtymän tuotantolaitosten sijoittaminen olisi jatkossa mahdollista oikeusvaikutteisen kaavan vastaisesti. Ainoastaan vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistavien, käsittelevien tai varastoivien tuotantolaitosten sijoittamisessa olisi huomioitava kaavan mukainen käyttötarkoitus. Vaikutuksiltaan ja mittasuhteiltaan rajoittamattomista alueidenkäyttöhankkeista päättäminen ohi kaavoitusmenettelyn voi tuottaa vaikeasti ratkaistavia maankäytön ristiriitoja. Se voi heikentää kuntien mahdollisuuksia kehittää yhdyskuntarakennettaan suunnitelmallisesti ja kestävästi. Kaavoituksen keskeinen tehtävä on sovittaa yhteen erilaisia maankäyttötarpeita niin, että eri toimijat voivat ennakoida ympäristössään tapahtuvia muutoksia samalla, kun heillä on varmuus omista toimintamahdollisuuksistaan. Puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden sijoittaminen ilman kaavoitusta kaventaa valitusoikeutta, mikä heikentää kuntien, yhdistysten sekä kansalaisten vaikutusmahdollisuuksia omaan lähiympäristöönsä.

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden vauhdittaminen ilman kaavoitusta voi johtaa tilanteeseen, jossa hanke heikentää ympäristön tilaa (esim. luontovaikutukset, saastuminen, ympäristöriskit). Tiedepaneelit, kuten myös Vihreän siirtymän rahoituksen työryhmä, peräänkuuluttavat, että ilmastotoimet eivät saa heikentää ympäristön tilaa. Luontokadon ja muiden ympäristönäkökulmien huomioimista päästöttömän energian ja muun puhtaan siirtymän teollisuuden suunnittelussa ja luvituksessa tulee vahvistaa, eikä heikentää ohittamalla osa lupaprosessia. Kaikkien teollisuushankkeitten edistämiseksi olennaista on yhteisvaikutusten arviointi. On mahdollista, että sijoittamislupa puhtaan siirtymän hankkeille johtaa tilanteisiin, joissa luonnon monimuotoisuus tai vesien tila heikkenee, jolloin lupaa on arvioitava uudelleen.

Kiinnitämme lisäksi huomiota parhaillaan ympäristöministeriössä ja työ- ja elinkeinoministeriössä valmistelussa olevaan RED 3 -direktiivin täytäntöönpanoon liittyvään luvituslainsäädäntöön.

Toimeenpanon haasteet kunnissa

Esitys vaikuttaa merkittävästi kuntien rakennusvalvontatyöhön ja esitetyt siirtymäajat ovat kannatettavia. Valmisteilla olevat asetukset ja esitys rakentamislain muuttamisesta vahvistetaan todennäköisesti vasta joulukuussa. Kunnilla on aikaa valmistautua uuteen lakikokonaisuuteen vain muutamia päiviä. Aikataulua voidaan pitää kohtuuttomana. Esitys vaikuttaa kuntien rakennusvalvontataksaan, hallintosääntöön ja merkittävästi rakennusjärjestykseen. Edellä mainitut asiakirjat on mahdollista laatia vasta lain vahvistumisen jälkeen tammikuussa 2025. Kuntien on todennäköisesti keskeytettävä 2025 vuonna tulneiden lupahakemusten lupakäsittely siihen asti, kunnes esimerkiksi toimivaltaa koskevat kysymykset ovat selvät.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että lakiehdotukset 2.—5. hyväksytään valiokunnan mietinnön mukaisena,

että lakiehdotus 1. hyväksytään muutoin valiokunnan mietinnön mukaisena, paitsi 17, 38, 38 a, 68 a, 179, 180, 181 ja 182 § poistetaan sekä 56 ja 179 a § hyväksytään muutettuna (Vastalauseen muutosehdotukset) ja

**Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp
Vastalause**

että hyväksytään lisäksi kaksi lausumaa. (Vastalauseen lausumaehdotukset)

Vastalauseen muutosehdotukset

17 §

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön Valiokunnan mietintöluonnos toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
 - 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
 - 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
 - 4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön;
 - 5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
 - 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
 - 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
 - 8) muita 5—7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.
-

38 §

Rakennuksen vähähiilisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä seuraavien uusien rakennusten osalta:

- 1) rivitalo;
- 2) asuinkerrostalo;
- 3) toimistorakennus ja terveyskeskus;
- 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria ja näyttelyhalli;

**Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp
Vastalause**

- 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti ja hoitolaitos;
- 6) opetusrakennus ja päiväkotii;
- 7) liikuntahalli;
- 8) sairaala;
- 9) lämmitetyltä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruinen varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli.

Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.

Vähähiilisyyden arvioinnin on katettava erikseen rakennuksen ja rakennuspaikan sisältämät uudet ja hyödynnettävät rakennus- ja tekniikkaosat. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että 1 momentissa tarkoitettulle rakennukselle laaditaan rakentamislupavaiheessa vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo. Luettelo on päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastaselvityksen laatimisesta sekä rakennustuoteluettelosta.

38 a §

Hiilijalanjäljen raja-arvo

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 38 §:n 1—9 kohdassa tarkoitettujen rakennusten käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa. Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastaselvityksellä. Raja-arvo ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.

Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen, eikä se sisällä rakennuspaikan hiilijalanjälkeä eikä rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä.

Raja-arvoa annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvon alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka 29 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen vaikeaa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvosta.

56 §

Purkamisluvan edellytykset

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-,

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp Vastalause

yleis-, tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeutaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

- 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;
- 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja
- 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

~~Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:~~

~~1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta;~~

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

~~3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja~~

~~4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.~~

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

68 a §

Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

~~Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn. Suunnittelutehtävän vaativuudeltaan poikkeuksellisen ja erityisen vaativan rakentamishankkeen rakentamislupahakemus sekä puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemus on ratkaistava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn.~~

~~Lupahakemuksen käsittelyn viivästyminen on kunnan oma-aloitteisesti palautettava rakentamislupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta, jollei viivästys ole aiheutunut hakijasta.~~

~~Tarkempia säännöksiä määräajan laskemisesta voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella.~~

179 §

Valitusoikeus rakentamisluvasta

~~Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja 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;~~

**Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp
Vastalause**

~~3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
4) kunnalla;
5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.~~

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

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

179 a §

Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta

Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta 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) elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella;
- 7) muulla kuin 4–6 kohdassa tarkoitettulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

~~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 § (Uusi)

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) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp Vastalause

~~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.~~

181 §

Valitusoikeus toteuttamisluvasta

~~Valitusoikeus erillisellä päätöksellä ratkaistavasta toteuttamisluvasta on:~~

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

182 §

Valitusoikeus purkamisluvasta

~~Valitusoikeus purkamisluvasta on:~~

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

~~Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenneja ympäristökeskuksella sekä museoviranomaisella, jos rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.~~

Vastalauseen lausumaehdotukset

- 1. Eduskunta edellyttää, että hallitus seuraa puhtaan siirtymän sijoittamisluvan toimivuutta erityisesti kaavoitetuilla alueilla sekä sen vaikutuksia ympäristön tilaan.*
- 2. Eduskunta edellyttää, että hallitus palauttaa viime hallituskaudella hyväksytyt rakentamislain pykälän päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta ja varmistaa, että kokonaisvastuu rakentamisen virheistä on pääurakoitsijalla.*

**Valiokunnan mietintö YmVM 15/2024 vp
Vastalause**

Helsingissä 04.12.2024

Pinja Perholehto sd
Marko Asell sd
Johan Kvarnström sd
Krista Mikkonen vihr
Mai Kivelä vas