



Uusi rakentamislaki korjausrakentamisessa

Rakentaja-ilta: korjausrakentaminen pientaloissa 25.10.2023

Kirsi Martinkauppi

Hallitusneuvos, Rakennukset ja rakentaminen -yksikön johtaja

RakL:n olennaiset muutokset MRL:ään verrattuna:

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

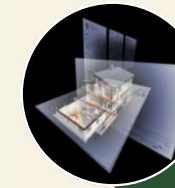


Rakentamislupa yksinkertaistaa lupajärjestelmää

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

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment
vähäinen.

Rakentamislupa

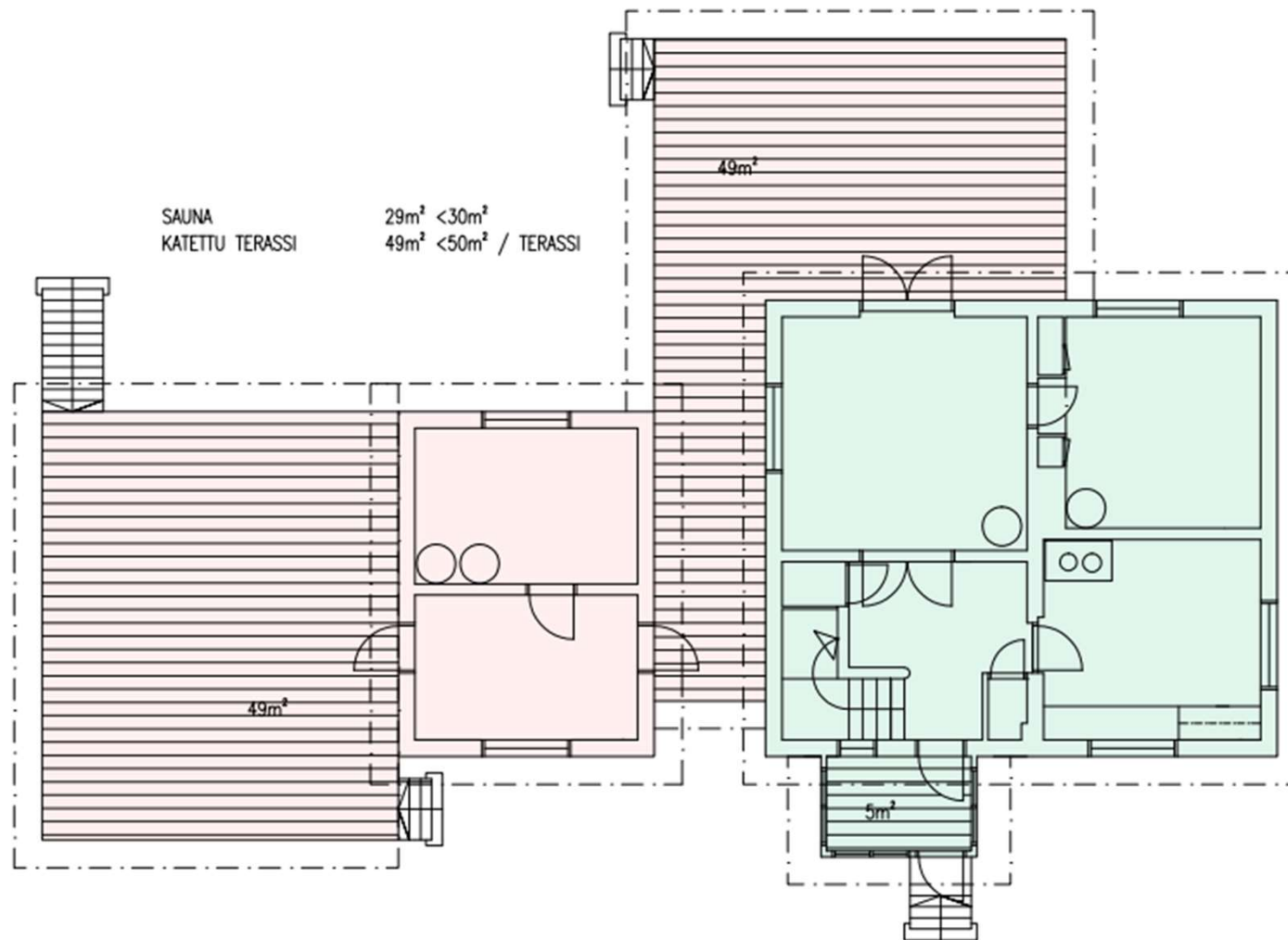


Oleannaisten teknisten vaatimusten tarkastelu (toteuttamisen edellytykset)



Alueidenkäytöllinen tarkastelu (sijoittamisen edellytykset)





Kuva: Noora Aronpää

Korjaamisen luvanvaraisuus 42.3 §

- Korjaaminen on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen.
- Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen.
- Toimenpidealueessa todetun terveystaitan poistaminen.
- Toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut.
- Korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden.
- Korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.
- Korjaaminen kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.
- Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:
 - 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
 - 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
 - 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Rakennuksen korjaaminen 30 §

- Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä. Rakennuksen on sovellettava aiottuun käyttöönsä. Korjausten ja muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.
- Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä **rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen**, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voi toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen. Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut siksi, että se ei ole ollut teknisesti toimiva, on korjaustyössä noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia. Korjaus- ja muutostyössä voidaan noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia, jos tarkoituksena on parantaa rakennuksen toimivuutta.
- Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa on noudatettava uuden käyttötarkoituksen mukaisia olennaisia teknisiä vaatimuksia noudattaen, mitä 2 momentissa säädetään.



Loppukatselmus 122 §

- Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.
- Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:
 - 1) rakennustyö on saatettu loppuun **rakentamisluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti**;
 - 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukset ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
 - 3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
 - 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 118 §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
 - 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle;
 - 6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on täytäntöönpanokelpoinen;
 - 7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa;
 - 8) toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä.

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

- Ei erikseen suunnittelutarveratkaisua, vaan sijoittamisen edellytykset ratkaistaan osana rakentamislupaa
- Oikeusharkintaa
- Ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista



Sijoittamisen edellytykset haja-asutusalueella

- Rakennuspaikan koko 1 000 m², kunta voi määrätä rakennusjärjestyksellä toisin
- Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista

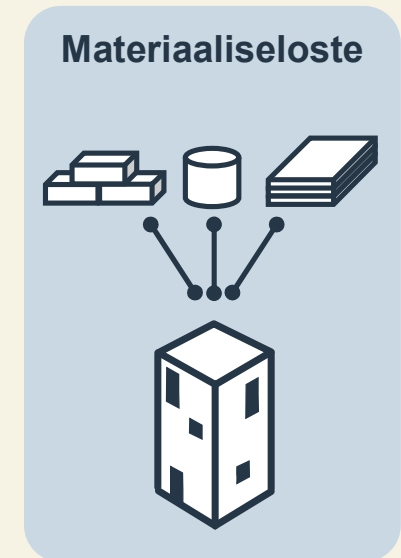
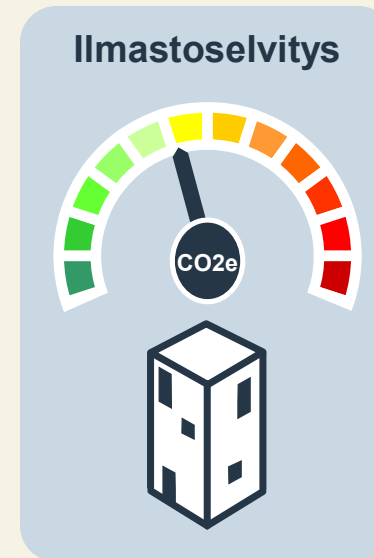


Kestävä rakentaminen

- Olennainen tekninen vaatimus rakennuksen vähähiilisyydestä
 - Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskenta
 - Asetuksenantovaltuus ilmastaselvityksen tekemiseen ja hiilijalanjäljen raja-arvojen määrittämiseen
- Olennainen tekninen vaatimus rakennuksen elinkaariominaisuuksista
 - Tavoitteellinen tekninen käyttöikä, tilojen muunneltavuus
 - Asetuksenantovaltuus materiaaliselosteesta
- Kansallinen päästötietokanta CO2data.fi
 - rakennuksen ja rakennuspaikan vähähiilisyyden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen tiedot
 - Asetuksenantovaltuus ylläpitoon ja tietojen päivittämiseen
- Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys
 - selvitys rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien, rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien ja vaarallisten jätteiden määrästä, asetuksenantovaltuus



Ympäristöministeriö
Maa- ja metsätalousministeriö
Kulttuuriperintöministeriö



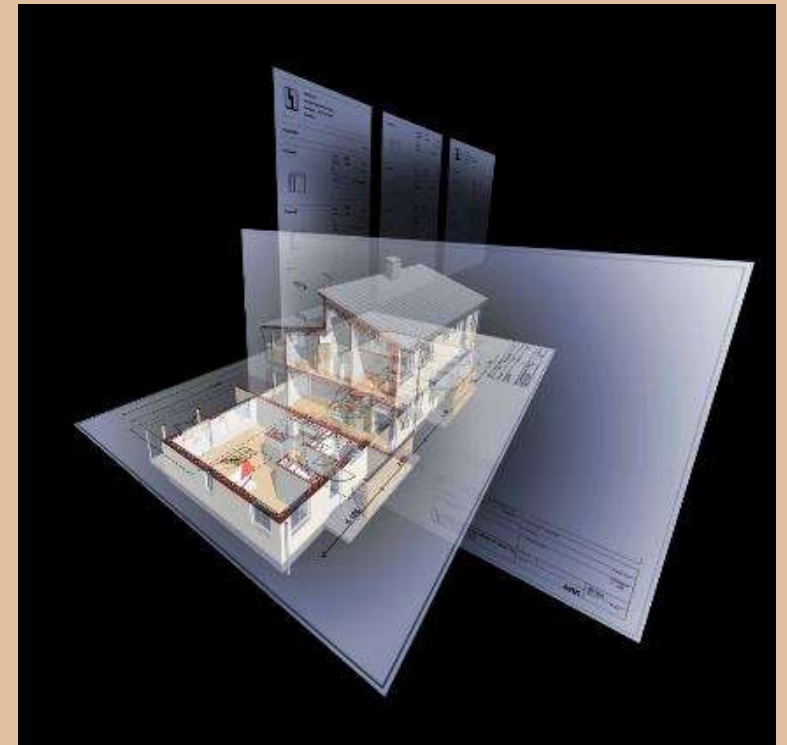
Rakennuksen rakentamislupa haetaan tietomallilla, muilta kohteilta selvitys

Lupa rakentamiseen haetaan tietomallimuotoisella suunnitelmalla tai muutoin koneluettavassa muodossa.

Kunta toimittaa suunnitelmamallin ja toteumamallin rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

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

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



Kuva: Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine

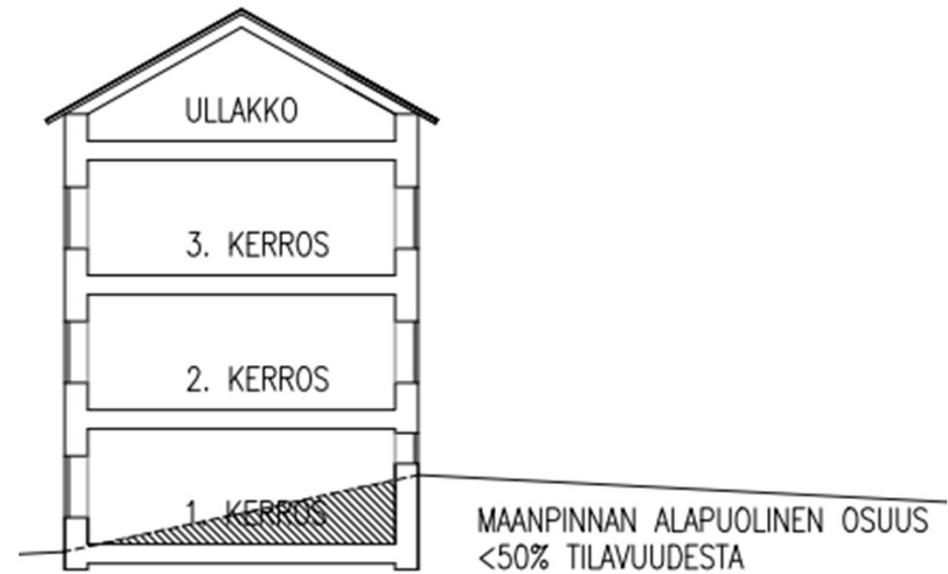
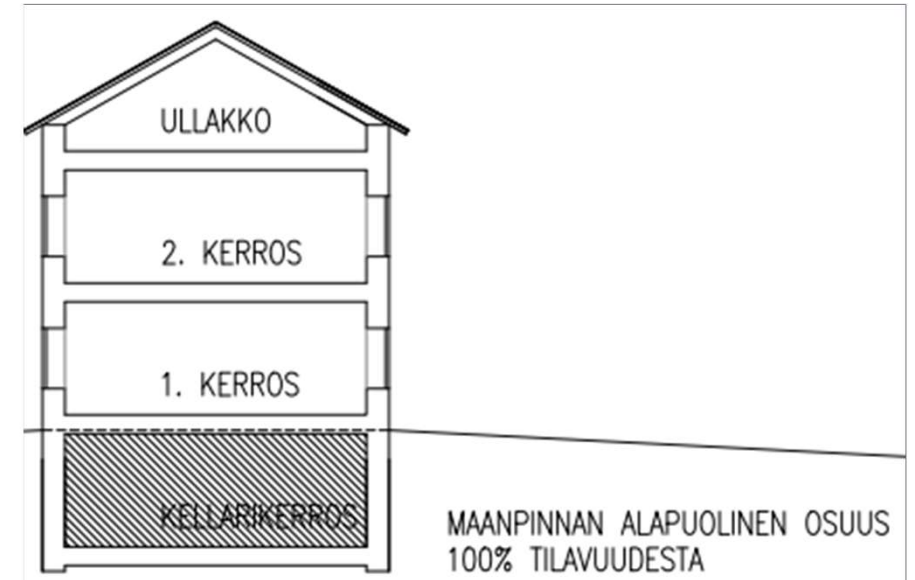
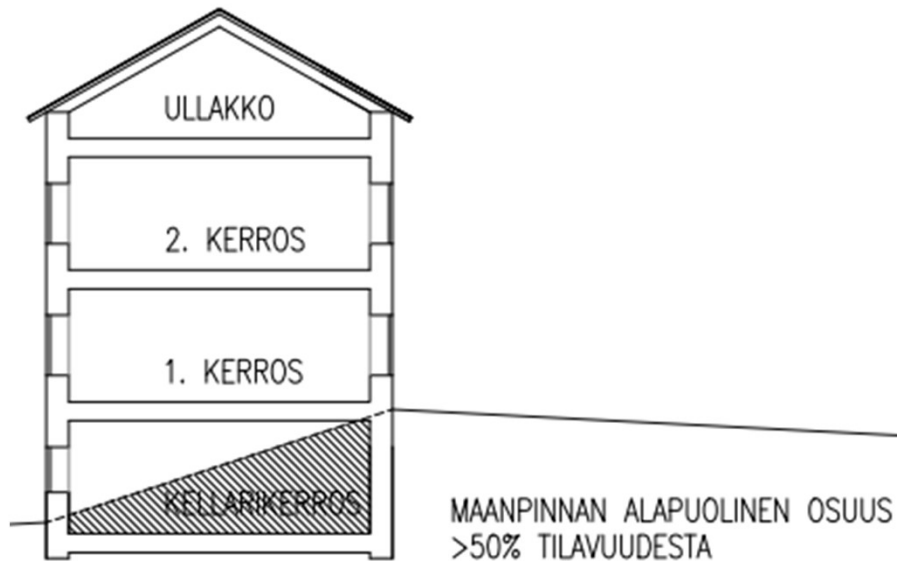
Päävastuullinen toteuttaja vastuussa toteutuksen kokonaisuudesta

- Huolehtii rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti sekä vastaa toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.
- **Huolehtimisvastuu** toiminnan kokonaisuuden yhteensovittamisesta ja koordinoinnista kuten pääsuunnittelijalla.
- **Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi nimetä** tai ottaa itse vastattavakseen.
- Rakennushankkeessa voi olla vaiheittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja.
- Ei vastuu-aikaa eikä liityntää yksityisoikeudellisiin sopimuksiin.

- Muiden toimijoiden tehtävät ennallaan MRL:n mukaisina.
- Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan päivitettävä suunnitelmamalli toteumamalliksi.
- **Ei säännöksiä valvojasta**
- **Myötävaikutusvelvollisuus:** Rakennushankkeen osapuolten on tehtävä yhteistyötä rakentamisen laadun parantamiseksi ja luotava edellytykset rakennushankkeen laadukkaalle toteuttamiselle.
- Laadunvarmistusselvityksen, ulkopuolisen tarkastuksen ja erityismenettelyn käyttöä tiukennettu.

RakL 8 §: ”Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja ullakko rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan määrittämän tason yläpuolella”.

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



Kuvat Noora Aronpää

Miten kerrosala lasketaan?

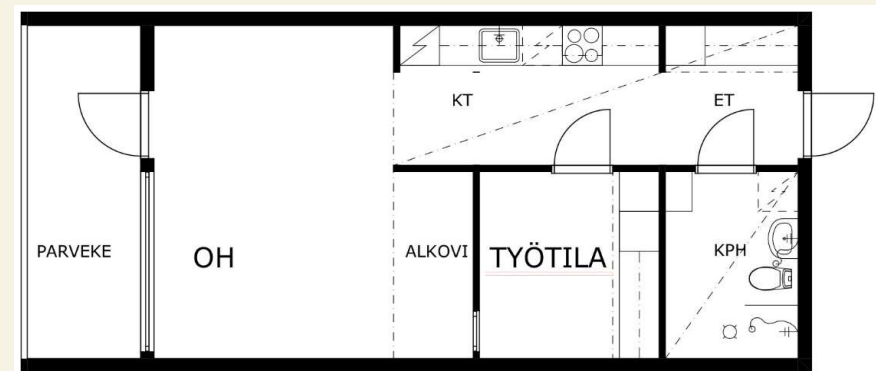
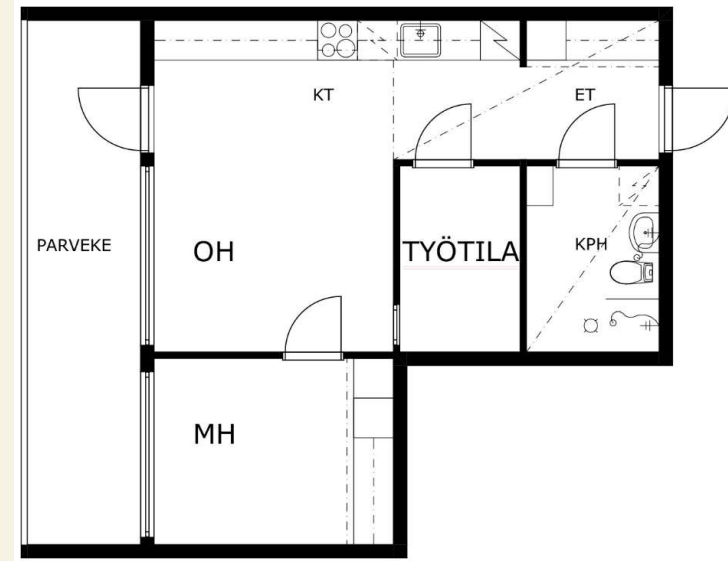
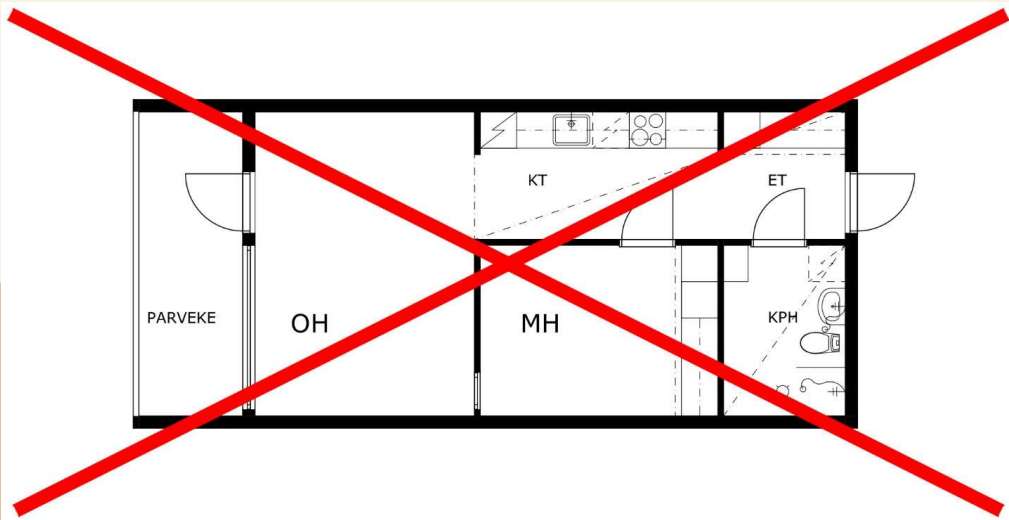
- Tontin tai rakennuspaikan kerrosala koostuu sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta.
- Kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
- Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran.
- Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan ja taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

Kerrosalan laskemista koskeva siirtymäsäännös

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

Asuin-, majoitus- ja työtila

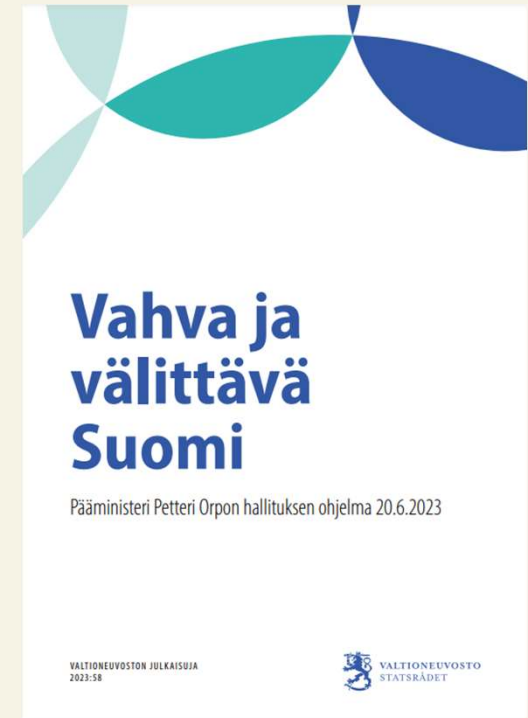
Asuin-, majoitus- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Työtilan valaistus voidaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla.



Kuva: Noora Aronpää

Orpon hallitusohjelmasta poimittua

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



12.11.2023



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment