

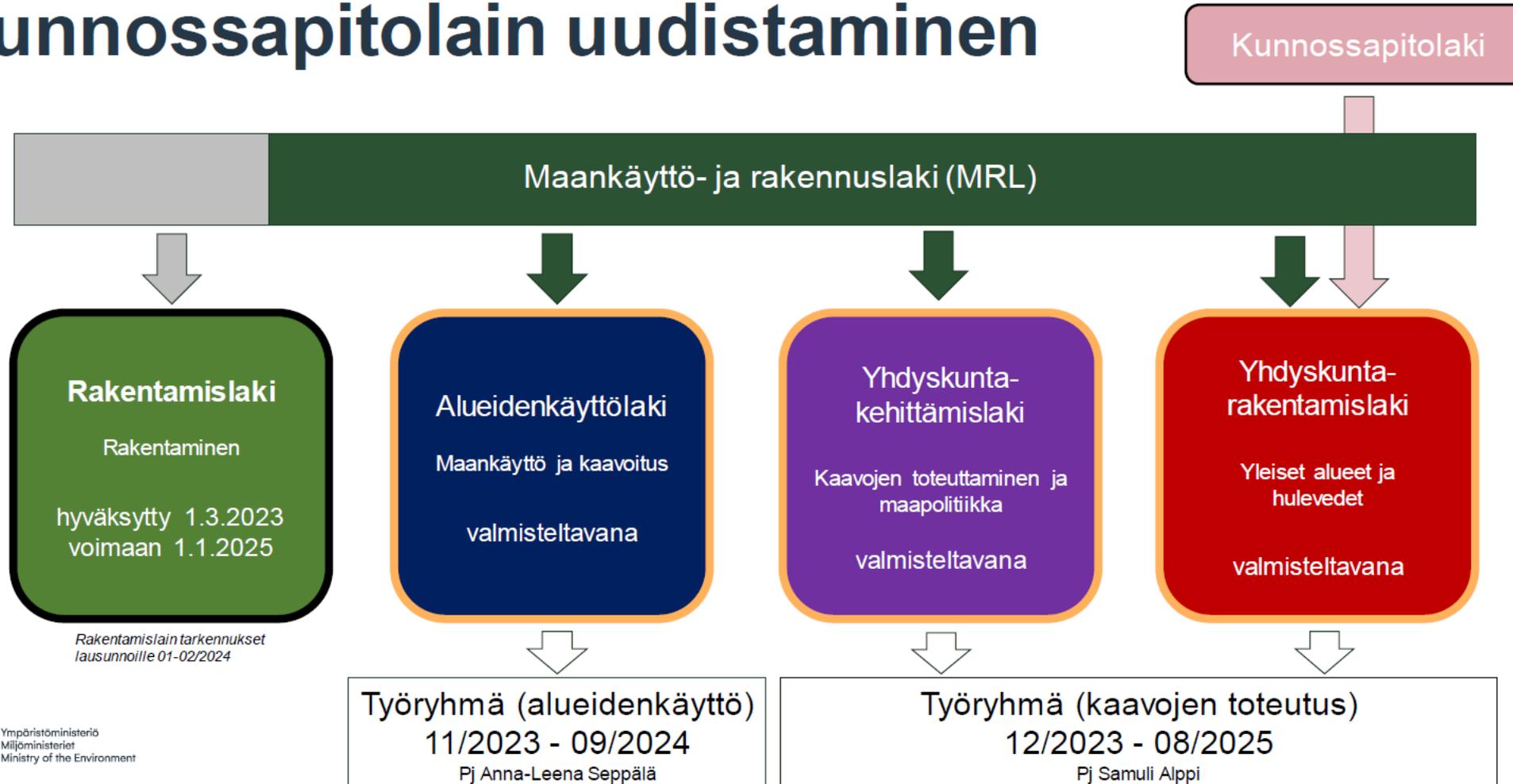
Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus toteutuu

Anu Kärkkäinen

Jäsentiedote

Maaliskuu 2024

Maankäyttö- ja rakennuslain sekä kunnossapitolain uudistaminen



Rakentamislakia korjataan ennen sen voimaantuloa - pääkohdat RT:n lausunnosta

Yleistä korjaussarjasta

- Rakennusteollisuus RT pitää hyvänä, että ehdotukset rakentamislain korjaamiseksi on valmisteltu ja ehdotuksissa on tunnistettu myös hallitusohjelman pohjalta ne osa-alueet, joita on perusteltua muuttaa.
- Keväällä 2023 rakentamislain käsittelyn yhteydessä eduskunnassa annettiin poikkeuksellisen kovaa kritiikkiä siitä, ettei sidosryhmiä ollut valmistelun yhteydessä riittävästi kuultu ja että laki sisältää puutteellisuuksia. Korjaussarjassa on puututtu asioihin, joita jo silloin pidettiin toimimattomina ja joihin sidosryhmät kiinnittivät huomioita.
 - Ympäristövaliokunta totesi (helmikuussa 2023) muun muassa, että hallituksen esitykseen sisältyvää ehdotusta rakentamislainsäädäntöä joudutaan korjaamaan monin paikoin ja esityksen johdosta tehdään eduskuntakäsittelyssä sellaisia teknisiä korjauksia useisiin lakeihin, jotka eivät sisältyneet hallituksen esitykseen. Eduskunnan oli kuitenkin vaikea tehdä eduskuntakäsittelyn yhteydessä laajasti ja yksityiskohtaisesti korjauksia lakiin.
- Edellä mainittuun perustuen pidämme hyvänä, että lakia lähdettiin nyt korjaamaan.
- Mielestämme ehdotusten pohjalta laki tulee olemaan entistä vaikuttavampi, toimivampi ja vähemmän byrokraattinen. Korjaussarja on tarpeellinen. Sääntelyn määrä ei sen myötä myöskään lisäännä.

Rakentamislakia korjataan - korjaussarjan aikataulu

- Rakentamislaki hyväksytty eduskunnassa 1.3.2023
 - Laki voimaan 1.1.2025
- Rakentamislakiin tehdään hallitusohjelman mukaisia korjauksia:
 - Muutosehdotukset lausunnolle 8.1.2024
 - Lausuntoaika päättyi 5.3.2024.
 - Lausuntojen jälkeinen käsittely, käänös ja laintarkastus maalis-toukokuu 2024.
 - Lausuntoyhteenveto?
 - EU:n tekninen notifikaatio kesä-elokuu 2024
 - Hallituksen esitys eduskunnalle syyskuu 2024
 - Lakimuutokset voimaan 1.1.2025

Korjaussarjan sisältö

- Rakennusjärjestys 17 §
- Kestävä rakentaminen:
 - Rakennuksen vähähiilisyys 38 §
 - Rakennuksen elinkaariominaisuudet 39 §
- Tapahtumarakenteet eivät luvanvaraisia 42.1 §:n 4-kohta
- Sijoittamislupa puhtaan siirtymän teollisuushankkeelle 43 a §
- Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista 43 b §
- Purkamisluvan edellytykset 56 §
- Tietojen toimittaminen:
 - Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä vaadittavat tiedot 61 §
 - Erytysuunnitelman toimittaminen 69 §
- Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu 68 a §
- Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu 95 §
- Valitusoikeudet:
 - Rakentamislupa 179 §
 - Toteuttamislupa 181 §
 - Purkamislupa 182 §
 - Maisematyölupa 183 §
- Tekninen korjaus:
 - Sijoittamislupahakemus 62 §
 - Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset 83 §



Rakentamislain korjaussarja

- **Rakentamisluvan käsittelylle määräaika 3 kk ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä.**
 - Lasketaan siitä kun lupahakemus on täydellinen ja päättyy kun päätös on tehty.
 - Käsittelyn viivästyessä kunnan olisi palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viikolta.
 - RT kannattaa esitystä
- **Erityissuunnitelmien toimittaminen**
 - Esityksen mukaan erityissuunnitelmien toimittamisesta päätetään lupapäätöksessä, aloituskokouksessa tai hankkeen aikana perustellusta syystä
 - RT kannattaa esitystä sillä tämän myötä palataan nykyisen MRL:n mukaiseen toimintatapaan.

Rakentamislain korjaussarja

- **Rakennuksen vähähiilisyys**

- RT kannattaa ehdotuksia, joiden mukaan vaatimus laskelman tekemisestä poistetaan korjausrakentamisessa ja erillispientaloilta.
- RT kannattaa erityistilanteiden huomioimista raja-arvoissa, joissa rakennuksen erityisominaisuuksista tai sijaintipaikasta johtuen raja-arvojen alittaminen on haastavaa.
- RT esittää hiilikädenjäljen poistamista laista
- RT esittää, että hiilijalanjäljen raportointi ei vaadita rakentamisluvan yhteydessä vaan hiilijalanjälki raportoidaan ennen loppukatselmusta.

- **Rakennuksen elinkaariominaisuudet**

- Esityksen mukaan materiaaliselosteen laatimisvelvoite rajataan uusiin rakennuksiin, joiden rakennuksen hiilikädenjälki ja hiilijalanjälki on raportoitava rakentamislupaa haettaessa.
- RT ehdottaa "materiaaliseloste" termin muuttamista "rakennustuoteselosteeksi".
- RT ehdottaa pykälän laajojen asetusvaltuuksien kaventamista.

Rakentamislain korjaussarja

- **Päivävuullisen toteuttajan vastuu**

- RT esittää ensisijaisesti pykälän poistamista kokonaisuudessaan perusteluineen sekä päivävuullista toteuttajaa koskevat muut viittaukset rakentamislaita
- Ehdotettu päivävuullista toteuttajaa koskeva uusi säännös lisää merkittävästi epävarmuutta sopimusten sisältöön ja niiden tulkintaan.
- Mikäli pykälää ei poisteta laista toissijaisesti RT esittää seuraavia täsmennyksiä lakiin:
 - Kun päivävuullista toteuttajaa ei nimetä, viittaukset toisaalla laissa toteuttajan tehtäviin liittyen ovat ongelmallisia ja niitä tulee korjata.
 - Laissa mainitulla koordinoitivastuulla puututaan sopimusvapauteen.
 - Päivävuullisen toteuttajan toteutusvastuu suhteessa rakennusvalvontaan on jäänyt täsmennyttä.
 - Päivävuullisen toteuttajan toteutusvastuun päättymisestä ei lausuta laissa mitään. Pykälään tulisi yksiselitteisesti mainita, että päivävuullisen toteuttajan vastuu päättyy kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi loppukatselmuksessa.

Rakentamislain korjaussarja

- **Rakennusjärjestyksen suhde rakentamislakiin täsmentyy**
 - Rakennusjärjestyksellä ei voi tiukentaa laissa olevaa luvanvaraisuuden rajaa vaikka rakentamisella olisi vaikutusta kaupunkikuvaan yms.
 - RT kannattaa esitystä
- **Uutena lakiin puhtaan siirtymän teollisuutta koskeva sijoittamislupa.**
 - Lakiin ehdotetaan nyt uutena ns. puhtaan siirtymän sijoittamislupaa, jolloin puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa. Laissa on luettelo puhtaan siirtymän teollisuushankkeista, joita sijoittamislupa koskee.
 - Ehdotettu muutos on kannatettava ja se sujuvoittaa osaltaan vihreää siirtymään tukevien hankkeiden luvitusta.
 - RT kannattaa esitystä

Rakentamislain korjaussarja

- **Purkamisluvan edellytyksiä täsmennetään**
- Eesityksen mukaan kunnanvaltuustolle säädettäisiin mahdollisuus myöntää lupa asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen tietyin edellytyksin.
 - Purkamislupa voitaisiin myöntää muille kuin suojelluille rakennuksille tilanteissa, jossa rakennukselle ei olisi enää osoitettavissa käyttötarkoitusta tai purettavaksi aiottu rakennus olisi niin huonokuntoinen, ettei korjaaminen olisi enää kustannustehokasta.
 - Lisäksi vaatimuksena on purkumateriaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys kuitenkin siten, että vaatimus ei enää edellytä merkittävää purkumateriaalien uudelleenkäyttöä ja kierrätystä.
 - Lisäksi mahdollistetaan laissa mainituin tiukoin kriteerein kunnanvaltuustolle lupa purkaa myös suojeltu kunnan omistuksessa oleva rakennus.
- Pykälään on ehdotettu useita muutoksia, jotka ovat sinällään kannatettavia ja hallinnollista taakkaa vähentäviä. Purkamisedellytysten helpottaminen muiden kuin suojeltujen rakennusten osalta vähentää byrokratiaa ja nopeuttaa kaava-alueilla tapahtuvaa kaupunkirakenteen uudistamista.
 - RT pitää hyvänä, ettei olennaista ole pelkästään purettavan rakennuskohteen sijainti alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan.

Rakentamislain korjaussarja

- **Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista**
 - Aiemmin kokeilulain mahdollistama rakennusluvan myöntäminen ennen tontti-jaon laatimista ja tontin lohkomista säädettäisiin pysyväksi käytännöksi koko maahan.
 - Pykälämuutos on kannatettava, kyseinen kokeilulaki on toiminut mainiosti Helsingin, Vantaan ja Turun asemakaava-alueilla.
- **Rakentamisluvan hakeminen**
 - Pykälään on ehdotettu useita muutoksia, jotka kokonaisuutena tulevat helpottamaan luvanhakua.
 - Pykälää muutettaisiin mm. siten, että rakennuksen rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa laadittaisiin pääpiirustustasoisina.
 - RT: kannattaa esitystä
- **Valitusoikeuksia kavennetaan rakentamislaisissa esitetystä**
 - RT kannattaa esityksiä valitusoikeuksien kaventamisesta

Alueidenkäyttölain valmistelu käynnistynyt

Alueidenkäyttölain uudistus käynnistynyt

- Ympäristöministeriö on asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus uudeksi alueidenkäyttölainsiksi.
- Työryhmän toimikausi 11/2023- 9/2024
- Työryhmän jäsenet: OM, Kuntaliitto, EK, MTK, Keskuskauppakamari, Suomen Yrittäjät, Rakli, Suomen Luonnonsuojeluliitto, TEM, LVM, VM, MMM, Kuutoskaupungit, Seutukaupunkiverkosto
- RT:n edustajat Anu Kärkkäinen, RT ja Juha Laurila Infra
- Valmistelussa uudistetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännökset:
 - Kaavoitus, muutoksenhaku jne.
 - MRL luvut 1 - 10 a ja 24 - 26 a pykälät
 - Lisäksi toteutetaan hallitusohjelman kirjaukset

Hallitusohjelman kirjaukset

- Alueidenkäyttölakiin kirjataan **maanomistajan aloiteoikeus** yleis- ja asemakaavalle. Asetetaan kunnille velvollisuus käsitellä aloite laissa säädetyssä määräajassa. Kunnan on annettava ratkaisu kaavoitusaloitteeseen monijäsenisen toimielimen päätöksellä.
- Alueidenkäyttölakiin kirjataan **prosessi kumppanuuskaavoituksesta**, jossa kunta antaa maanomistajalle mahdollisuuden kehittää yleis- tai asemakaavaa kunnan ohjauksessa kunnan kaavoitusmonopolia rikkomatta.

Yhdyskuntasuunnittelulain ja yhdyskuntarakentamislain valmistelut käynnistetty

Yhdyskuntasuunnittelulaki ja yhdyskuntarakentamislaki

- Ympäristöministeriö asettaa työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus uudeksi yhdyskuntakehittämislainsiksi ja uudeksi yhdyskuntarakentamislainsiksi.
- Työryhmän jäsenet: LVM, MMM, OM, VVM, SYKE; MML, Kuntaliitto, MTK. Rakennusteollisuus RT ry, Infra ry, Rakli ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Viherympäristöliitto ry
- RT:n edustajat: Anu Kärkkäinen, RT ja Juha Laurila Infra
- Työryhmän toimikausi: 12/2023- 08/2025
- Valmistelussa uudistetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännökset:
 - kuntien maapolitiikka, kaavojen toteuttamista koskevat korvaukset (maankäyttömaksut)
 - kunnan maan luovuttaminen ja lunastaminen
 - katujen ja muiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa koskeva sääntelykokonaisuus sekä toteuttaa hallitusohjelman asiaa koskevat kirjaukset.