

# Rakentamislaki tulee - oletko valmis?

7.11.2024 mukaisin tiedoin

Leena Salmelainen, Turun rakennusvalvonta  
Jani Kemppainen, Talonrakennusteollisuus ry

# Infokiertue tulevasta rakentamislaista

7.10. Helsinki + Teams

23.10. Joensuu + Teams

24.10. Kuopio + Teams

31.10. Jyväskylä + Teams

8.11. Rauma

11.11. Turku

13.11. Seinäjoki + Teams

26.11. Oulu

27.11. Tampere + Teams

- Tilaisuudet ovat kaikille avoimia ja ilmaisia
- <https://rt.fi/tapahtumat-ja-koulutukset/2024/09/rakentamislaki-uudistuu-mika-muuttuu/>

# Agenda

- MRL:stä rakentamislakiin
- Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat (5)
- Vähähiilisyys, rakennustuoteluettelo (15, 38, 38a, 39)
- Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys (16)
- Rakentamislupakynnys (42)
- Rakentamislupahakemus (61)
- Käsittelyaikatakuu (68 a)
- Suunnittelijan ja työnjohtajan kelpoisuudet (82-90)
- Erityissuunnitelman toimittaminen (69)
- Tietomallimuotoinen suunnitelma (60, 71, 72, 73)
- Olennaiset tekniset vaatimukset (29-41)
- Vastuut (91-98, 102)
- Laadunvarmistusselvitys (111)
- Osittainen ja varsinainen loppukatselmus (122,123)
- Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje ja purkaminen (139, 56)
- Valitusoikeudet ( 179 ja 182)
- Asetusvalmistelu

# Maankäyttö- ja rakennuslaista rakentamislakiin

- Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) kokonaisuudistus uudistus käynnistettiin virallisesti 4/2018
- Valmisteltiin kaavoitus- ja rakentamislaki (KRL) lausuntokierroksella syksyllä 2021
  - 10 viikkoa, 800 sivua, 400 pykälää, muutoksia 18 muuhun lakiin
- Lausuntoja 549 kappaletta
  - Kritiikkiä erityisesti kaavoituspuolelle, jonka johdosta maaliskuussa 2022 YM päätti viedä eteenpäin vain Rakentamislain
- KRL:sta lohkaistua Rakentamislakia ei laitettu enää uudelle lausuntokierrokselle, vaikka lähes kaikki KIRA-alan toimijat sitä vaativat
  - Myös lainsäädännön arviointineuvosto totesi 6/2022, että uusi lausuntokierros olisi pitänyt järjestää
  - YM totesi, että jos lausuntokierros olisi järjestetty, ei laki olisi ehtinyt läpi eduskunnasta ennen eduskuntavaaleja
- Rakentamislaki ja siihen liittyvät liitelait hyväksyttiin 1.3.2023 (HE139/2022)
  - Täysistunnon äänestyksen tulos: jaa 102, ei 76; poissa 21

# Rakentamislakia korjataan ennen sen voimaantuloa

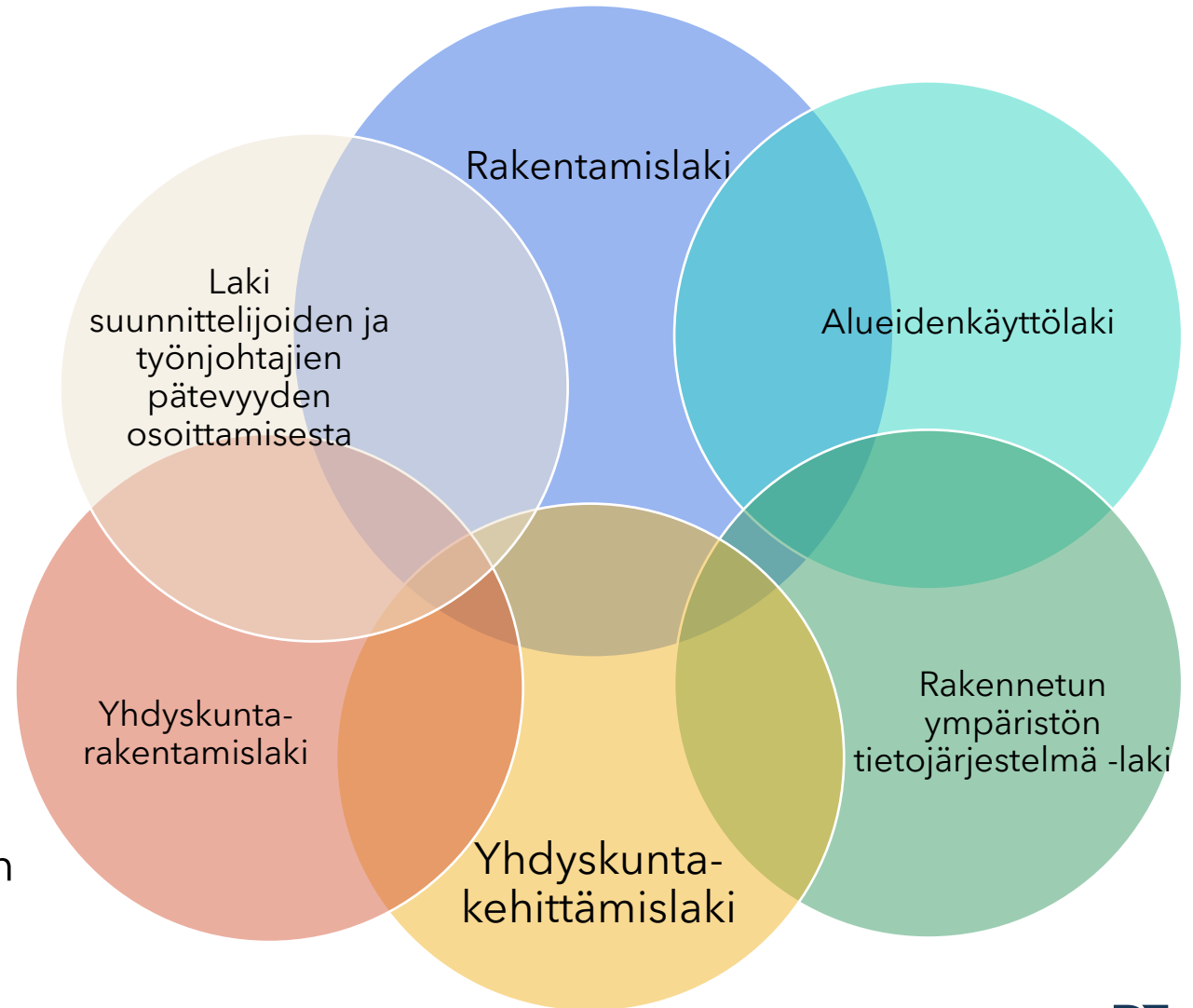
- PM Petteri Orpon hallitusohjelma: "Korjataan rakentamislakia niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy sekä päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy"
- YM:n esitys korjaussarjasta lausunnoilla 9.1.-5.3.2024, noin 280 lausuntoa
- Päävastuullista toteuttajaa koskevan pykälän poisto, muutamia tarkennuksia ja teknisiä korjauksia
- Tietomallintamisen, ilmastaselvityksen ja käsittelyaikatakuun siirtymäsäännös, voimaan 1.1.2026
- Lain vahvistaminen tulee venymään joulukuulle, toivottavasti ei kuitenkaan tammikuulle...

# Rakentamislaki - aikataulu

- Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025, on jo julkaistu
- PM Petteri Orpon hallitusohjelma: "Korjataan rakentamislakia niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy sekä päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy"
- Rakentamislain korjaussarja muuttaa noin 30 pykälän sisältöä
  - Hallituksen esitys korjaussarjan muutoksista eduskuntaan syyskuussa 2024
    - HE 101/2024
  - Eduskunnan ympäristövaliokunta antaa mietinnön
    - Talousvaliokunta antaa lausunnon
- Korjaussarjan muutoksista 1.1.2026 tulee voimaan
  - 38§ ja 38a§, ilmastaselvitys ja hiilijalanjäljen raja-arvo
  - 61§, tietomallin käyttö rakentamislupaa hakiessa (MRL 131§ vuoden 2025 ajan)
  - 68 a§, rakentamislupien käsittelyaikatakuu
- Asetuksien osalta aikataulua esityksen lopussa

# MRL-uudistuksessa yhdestä laista tulee kuusi eri lakia

- Rakentamislaki
  - Laki hyväksytty 1.3.2023 (HE 139/2022)
  - Päivitetty keväällä 2024
- Laki suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyden osoittamisesta
- RYTJ-laki
  - Laki hyväksytty 24.2.2023 (HE 140/2022)
- Alueidenkäyttölaki
  - Kaavoitus MRL:stä, valmistelu meneillään
  - Eduskuntaan keväällä 2025
- Yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki
  - Maankäyttö MRL:stä, valmistelu meneillään
  - Eduskuntaan syksyllä 2025



# 5§ Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan otettava huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:

- 1) rakennuskohteen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistettävä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
- 2) rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen **tai** sopusuhtainen;
- 3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustumalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;
- 4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen;
- 5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä

**Eduskunnan Perustuslakivaliokunta: 5 §:ä ei voida pitää luvan myöntämisen tai epäämisen perusteena, vaan rakentamisluvan edellytysten täytyminen arvioidaan aina luvan edellytyksiä koskevan rakentamislain 44, 45 tai 46 §:n mukaisesti**



# 38§ ja 38 a§ Rakennuksen vähähiilisyys

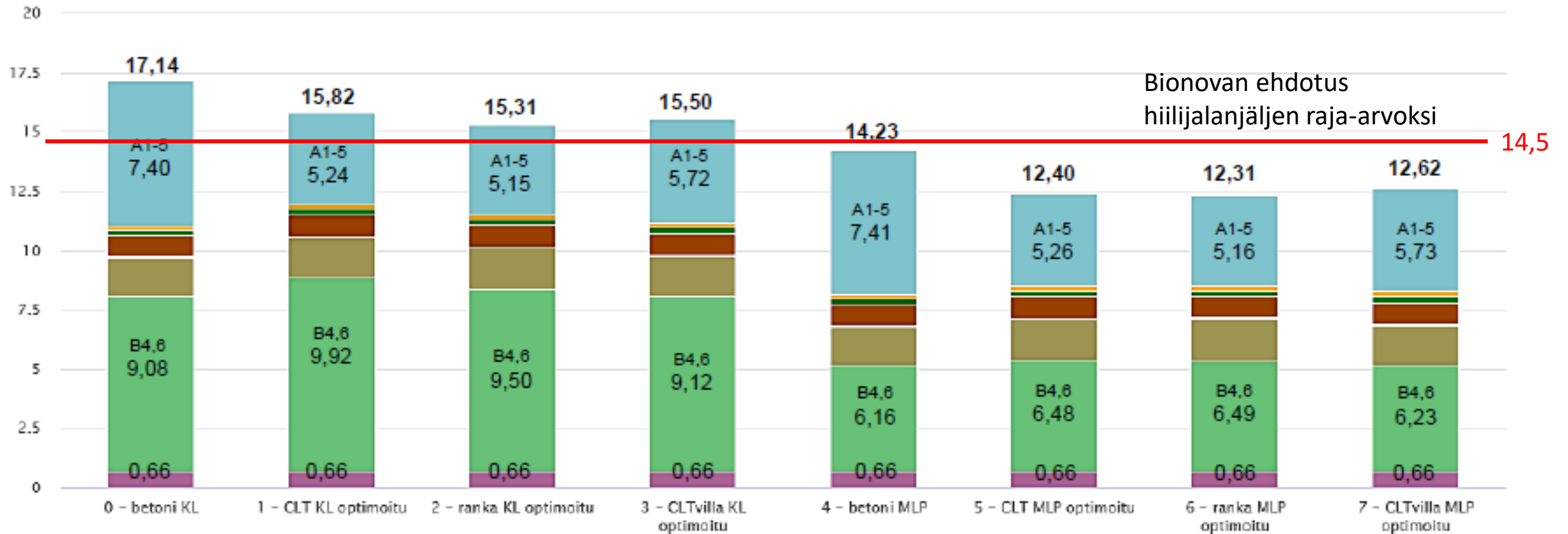
- Hiilijalanjälki ja -kädenjälki raportoitava loppukatselmukseen mennessä, 1.1.2026 alkaen
  - Ei koske pien- ja paritaloja eikä korjausrakentamista
  - Uusina mukaan mm. jäähalli, uimahalli ja logistiikakeskukset
- Vähähiilisuuden arviointimenetelmä kattaa rakennuksen elinkaaren
  - Laskennassa käytettävä rakennustuotteiden EPD-tietoja, CO2data.fi-tietoja (15§) tai muita menetelmän hyväksymiä tietoja
- Raja-arvot hiilijalanjäljille annetaan käyttötarkoitukseluokittain, oma asetuksensa
- Raja-arvo koskee vain rakennusta, ei rakennuspaikkaa
- Raja-arvo voidaan ylittää erityistilanteissa
  - Rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvät ominaispiirteet
  - Olennaisten teknisten vaatimusten toteuttaminen erityisen haastavaa
  - Esim. korkea rakennus, melualue, kaavasta johtuvia vaatimuksia, muuntojoustavuus, siirrettävyys, paloturvallisuus
- **Laissa ei ole nyt säädetty erikseen sanktioinnista raja-arvon ylittyessä, rakennusvalvonta voi myöntää vähäisen poikkeaman**

# 39§ Rakennuksen elinkaariominaisuudet

- Rakennus suunniteltava ja rakennettava elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi ja tavoitteelliselta tekniseltä käyttöiältään pitkäikäiseksi
- Erityistä huomiota kiinnitettävä
  - Pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden **kestävyyteen**
  - Rakennuksen ja sen tilojen, rakennusosien sekä teknisten järjestelmien **käyttöikään, käytettävyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja korjattavuuteen**
  - Rakennusosien **purettavuuteen ja uudelleenkäytettävyyteen**
- Rakennustuoteluettelo laadittava rakennuksille, joilta vaaditaan ilmastaselvitys (siirretty 38§)
  - Rakennuksen sisältämät uudet ja hyödynnettävät materiaalit ja tuotteet pääpiirustustasoisena
  - **Rakennustuoteluettelo rakentamislupahakemuksen liitteenä**
    - *Asetusluonnoksen mukaan luetteloidaan tiedossa olevat rakennustuotteet*
  - Rakennustuotteiden kelpoisuuden osoittamiseksi tehty luettelo riittänee, kun siihen lisätään määrä- ja sijaintitietoa

# Asuinkerrostalo (YM 6/2021)

- A1-A3 Valmistus
  - A5-YM Uudisrakennustyömaan toiminnot (taulukkoarvo)
  - B6 Energian käyttö
  - B1 Karbonisaatio
- A4 Kuljetus työmaalle (taulukkoarvo)
  - B3-4 Korjausten energiankulutus (taulukkoarvo)
  - C Käytön jälkeen (C)
- A5 Rakennustuotteiden työmaahävikki
  - B4 Rakennusosien vaihto
  - D-energia Ylijäävä energia



kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a – 50 vuotta

# Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys 16§ (asetus notifikaatiossa 27.12.2024 saakka)

- Tehtävä purkamis- tai rakentamislupahakemuksen yhteydessä (ellei määrä ole vähäinen)
  - Arvio purettavan materiaalin laadusta ja määrästä
  - Arvio maa- ja kiviainesten määrästä
- Selvitys päivitettävä hankkeen valmistuttua
  - Purkumateriaalit
  - Vaarallisia aineita sisältävät purkumateriaalit
  - Pois kuljetetut maa- ja kiviainekset
  - Pois kuljetetut rakennus- ja purkujätteet
  - Ensisijaisesti siirtoasiakirjojen tietojen perusteella
- Ryhtyvä huolehtii, että päivitetyt tiedot viedään rakennetun ympäristön tietojärjestelmään
  - Siirtoasiakirjat tehtävä joka tapauksessa, kuten nykyäänkin

## Purkumateriaalien jaottelu (ei vaarallisia aineita)

- Betoni
- Tiili
- Kivennäislaatat ja keramiikka
- Asfaltti
- Bitumi ja kattuhuopa
- Kipsi
- Puu ja puupohjaiset tuotteet
- Metallit
- Lasi
- Muovi
- Eristeet
- Sähkö- ja elektroniikkalaitteet
- Sekalainen materiaali

# Voiko rakennustuotteita uudelleenkäyttää?

- RakL 121§: *Rakennuksen osaksi tarkoitetun rakennustuotteen on oltava turvallinen ja terveellinen sekä ominaisuuksiltaan sellainen, että rakennuskohde asianmukaisesti suunniteltuna ja rakennettuna täyttää tässä laissa säädetyt olennaiset tekniset vaatimukset tavanomaisella tavalla kunnossapidettynä taloudellisesti perustellun käyttöiän ajan.*
- EU:n rakennustuoteasetus edellyttää harmonisoitujen tuotestandardien alaisilta rakennustuotteilta CE-merkintää (tuli voimaan 1.7. 2013)
  - Muita tapoja ETA, tyyppihyväksyntä, varmennustodistus, valmistuksen laadunvalvonta ja rakennuspaikkakohtainen hyväksyntä
- YM antoi tiedotteen kesäkuussa 2022
  - Rakennustuoteasetus koskee lähtökohtaisesti uusia tuotteita
  - Rakennustuoteasetuksessa säädetään tilanteista, joissa rakennustuote asetetaan ensimmäistä kertaa markkinoille
  - Uudelleenkäytettävää rakennustuotetta ei tarvitse CE-merkitä, jos tuotetta ei olennaisesti muuteta
  - Viime kädessä uudelleenkäytettävien tuotteiden kelpoisuus osoitetaan rakennuspaikkakohtaisessa varmentamisessa

# Rakentamislupa 42§, uudiskohde

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää lupaa, kun kohde on

- 1) Asuinrakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä ja käyttöaika on yli kaksi kuukautta;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) Energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytöllä.

Lupaa edellytetään myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.

Riippumatta siitä tarvitaanko lupaa, tulee noudattaa kaikkia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä kuten paloturvallisuusmääräyksiä (rakennusten välinen etäisyys) ja rakentamislain olennaisia teknisiä vaatimuksia. Noudatettava kaavamääräyksiä, sallittua rakennusoikeutta ei saa ylittää.

Miten poikkeaminen (esim. asemakaava) käsitellään, jos rakentamislupaa ei tarvita?

# Rakentamislupa 42§, korjaus- ja muutostyö

Luvan vaatii

- Rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva korjaus- ja muutostyö
- Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalan lisääminen
- Rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muuttaminen
- Mikäli korjaaminen kohdistuu
  - Terveyshaitan poistamiseen
  - Kantavien rakenteiden korjaamiseen
- Mikäli korjaaminen voi vaarantaa rakennuksen turvallisuuden tai terveellisyyden
- Jos korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön
- Suojeltujen rakennusten korjaaminen
- Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuva korjaus- tai muutostyö, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energia- ja ympäristövaikutuksiin

# RakL 61 § Rakentamislupahakemuksen liitteet

- 1) Pääpiirustukset (asemapiirros, pohjapiirustus, leikkauspiirustus, julkisivupiirustus)
- 2) Rakennuksen rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa (1.1.2026 alkaen)
- 3) Selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä edellyttää seuraavia:

- 1) Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
- 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

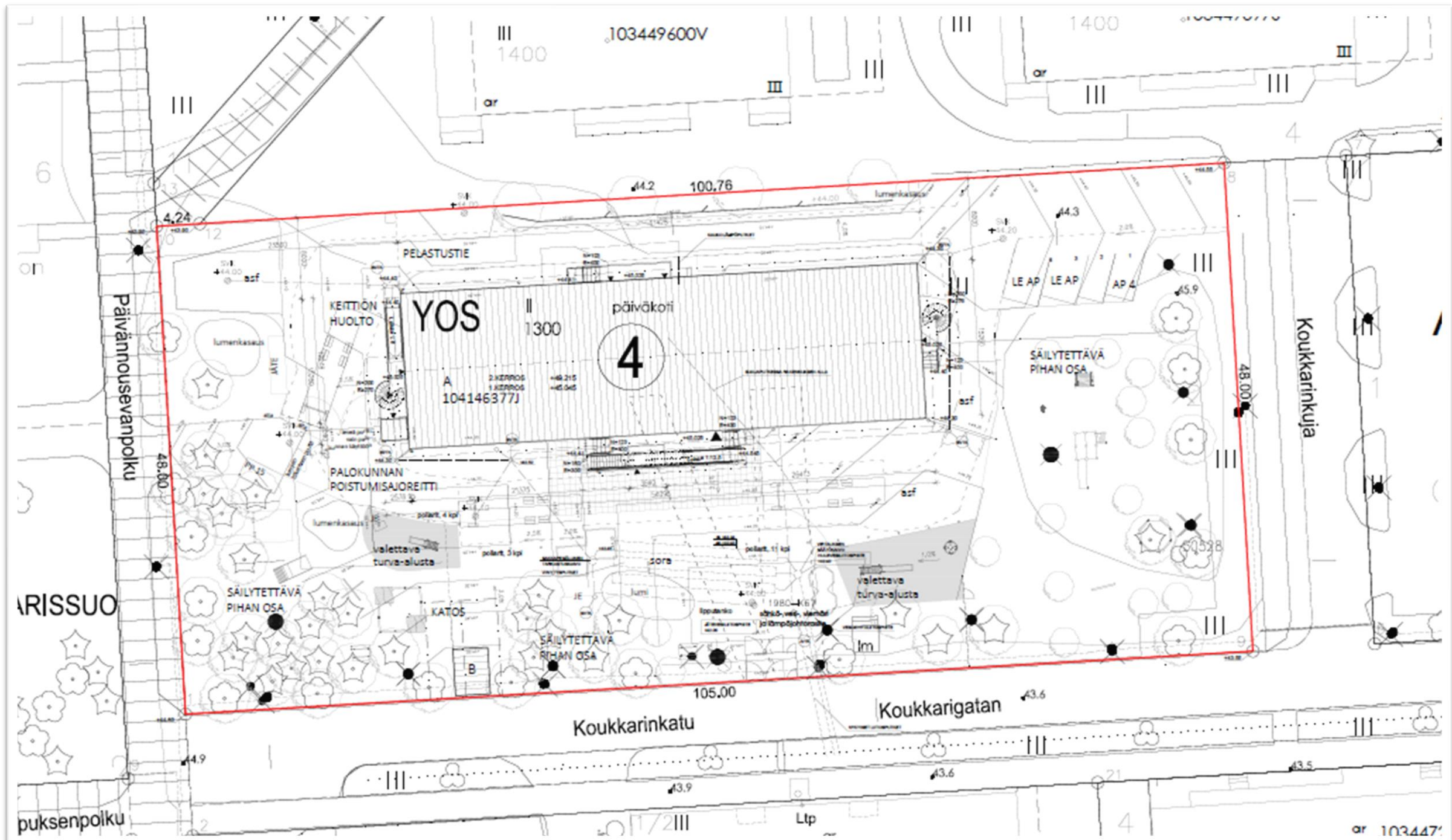
Rakentamislupaa hakiessa tehty materiaali saa olla siis **pääpiirustustasoista**

**HUOM!** Kuntien rakennusjärjestykset uusittava, mitä vaateita täältä tulee?



# Pääpiirustusten sisältö kerrotaan YM:n ohjeessa 216/2015

- Asemapiirros
  - Rakennuspaikan tiedot, mm. rajat mittoineen, aluetunnukset, tonttia koskevat kaavamääräykset, kerrosala- ja autopaikkalaskelma
  - Rakennuksen tiedot, mm. rakennuksen etäisyys rantaviivasta, rakennuksen nurkkapisteet, vesijohdot, viemärit ja kaivot, kaapelikanavat ja voimajohdot
  - Piha-alueen tiedot, mm. liikennejärjestelyt, pelastustiet, luiskat, portaat, aidat, leikkipaikat, oleskelualueet, autopaikat, väestönsuojan uloskäynnit, maalämpökaivot, istutukset ja puusto
- Pohja- ja leikkauspiirustukset sisältää mm.
  - Piirustus jokaisesta kerroksesta tai tasosta
  - Pysty- ja vaakasuuntaiset rakenteet kuvattava leikattuina
  - Palo-osastot ja poistumisalueet
  - Leikkaustasot valittava niin, että lupaharkinnan kannalta tarkoituksenmukaiset tiedot löytyy
- Julkisivupiirustus sisältää mm.
  - Kaikki rakennuksen sivut vesikaton näkyvine osineen
  - Pintojen, rakennusosien ja laitteiden materiaalit, pintakäsittelyt ja värit



# Erityissuunnitelman toimittaminen (69§)

- Rakennussuunnitelmaa lukuun ottamatta kaikki muut suunnitelmat ovat erityissuunnitelmia
  - Rakenne-, pohjarakenne-, lämmityslaitte-, kiinteistön vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto-, purku ja suojaus-, kosteudenhallinta, paloturvallisuus-, rakennusautomaatio-, valaistussuunnitelma jne.
- Vaatimus rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana perustellusta syystä
- Erityissuunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee
  
- Vaatimus hyvin samanlainen kuin MRL:ssä, RAVA:n nyt kuitenkin perusteltava tarve erityissuunnitelmalle

# Käsittelyaikatakuu (68 a§)

- Rakentamislupahakemus on ratkaistava 3 kuukauden (6 kk erittäin ja poikkeuksellisen vaativissa) kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa
  - Hakemus oltava sellainen, että liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn
- Jos käsittely viivästyy, kunnan on palautettava rakentamislupamaksusta 20 % kultakin viivästyksen kuukaudelta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta
- Tulee voimaan 1.1.2026

# Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksien toteaminen muuttuu

- Työ- ja tutkintotodistuksia ei enää toimiteta rakennusvalvontaan arvioitaviksi
- Jatkossa pätevyyden toteaa valtuutettu toimielin, FISE tulee hakemaan tällaiseksi
  - Lisäksi voimassa oleva FISE-pätevyys ja siirtymäsäännös (RakL 195§) mahdollisia
- Haettu valtakunnallinen pätevyys voimassa 7 vuotta
- Uusi pätevyysluokka, erittäin vaativa
- Tavanomaisen luokan työkokemusvaatimus poistuu, muuten koulutus- ja kokemusvaatimus säilyy nykyisellään
  - Tutkinnon sisältövaatimukset tarkentuvat
- Tällä hetkellä FISEn rekisterissä 6500 pätevyyttä
  - Pääsuunnittelijoita 383 kpl
  - Rakennussuunnittelijoita 681 kpl
  - Vastaavia työnjohtajia 254 kpl
  - Näiden määrien täytyy moninkertaistua, jotta valtakunnallisesti toimijoita on riittävästi

# Siirtymäsäännös helpottaa tilannetta heti alkuun

RakL 195§: *"Kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana ja työnjohtajana pidetään myös henkilöä, jolla on tämän lain voimaan tullessa rakennusvalvontaviranomaisen vastaaviin tehtäviin antama hyväksyntä ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset."*

- Tarkoitetaanko rakennusvalvontaviranomaisella kuntaa vai jotain laajempaa tahoa?
  - Kannattaa selvittää rakennushankkeen kunnan linjaus etukäteen
  - YM ei ole antanut omaa linjausta
- Pätevyystaso enintään aiemmin hyväksytty
- Laissa ei suoraan sanota määräaika pätevyyden kestolle
  - MRL 122e§: hyväksyntä työnjohtajille voimassa viisi vuotta
- Eli jos suunnittelija tai työnjohtaja on hyväksytty (kuntakohtainen on varma) vähintään vaadittuun vaativuusluokkaan, ei uutta hyväksyntää tarvitse hakea
  - Työnjohtaja hyväksytty vuonna 2020 tai sen jälkeen
  - Suunnittelija hyväksytty viimeisen 20 vuoden aikana? Rava voi ottaa huomioon hankkeen erityispiirteet...
- Vaativuustason noustessa tai (ehkä) kunnan vaihtuessa on haettava rakentamislain mukainen valtuutetun toimielimen todistus

# Kelpoisuutta koskevan siirtymäsäännöksen tulkinta Turussa

- Turussa aikaisemmin toimineet työnjohtajat ja suunnittelijat hyväksytään ilman lisäselvityksiä, mikäli ovat toimineet Turussa viimeksi kuluneiden 5 vuoden aikana.
  - Menettely käytössä 5 vuotta 1.1.2025 alkaen (pätevyyslaki 14 §)
- "uudet tulokkaat" Turussa (työnjohtajat ja suunnittelijat)
  - Pyydetään tutkintotodistus (arvioidaan pätevyys)
  - Pyydetään selvitys, missä kunnassa ja missä hankkeessa hyväksytty ko. vaativuustason tehtävään
  - Pyydetään riittävät suunnitelmat ko. hankkeesta, jotta voidaan arvioida, onko henkilöllä "rakennusvalvontaviranomaisen vastaaviin tehtäviin antama hyväksyntä"
  - Menettely voimassa niin kauan kunnes YM:n hyväksymän toimijan toiminta on käynnissä
- Henkilöt, joita ei ole missään rakennusvalvonnassa vielä hyväksytty → ei ole kelpoisuutta eikä hyväksytä
- Tarvittaessa tehdään valituskelpoinen päätös

# Esimerkkejä kohteiden vaativuusluokista uudisrakentamisessa (työnjohtaja)

- Vähäinen
  - Liiteri, pieni autotalli, alle 25 m<sup>2</sup> rakennukset
- Tavanomainen
  - Omakotitalo, vapaa-ajan rakennus, teollisuus-, varasto- tai maatalousrakennus, enintään 3 kerrosta (sis. kellari ja ullakko), enintään 500 m<sup>2</sup>
- Vaativa
  - Enintään 8 krs, asuinkerrostalo, päiväkotit, terveyskeskus, liikuntarakennus
- Erittäin vaativa
  - Suuret asuinkerrostalot (9-16 kerrosta), oppilaitokset, urheiluhallit, liike- ja toimistorakennukset, hoitolaitokset ja majoitusrakennukset
- Poikkeuksellisen vaativa
  - Yli 16 kerrosta, sairaalat, liikenneterminaalit, kongressikeskukset, poikkeukselliset kantavat rakenteet, poikkeuksellisen vaikeat perustamisolosuhteet



# Mitä tietoja suunnitelmamallissa ja toteumamallissa on oltava 1.1.2026 alkaen?

- Rakentamislaisissa on useita pykälää, joissa on maininta, linkitys tai asetuksenantovaltuus liittyen tietomalleihin ja niiden sisältöihin
- RakL 60§
  - Suunnitelmamallin rakennuskohdetiedot sisältävät pääasialliset tiedot rakennuksesta ja rakennusosista ja niiden ominaisuuksista
  - Toteumamallin rakennuskohdetiedot sisältävät tiedot toteutuneesta rakennuksesta mukaan lukien suunnitelmamallista poikkeavat tiedot sekä pääasialliset tiedot rakennustuotteista ja niiden ominaisuuksista
  - Myös erityissuunnitelmat on toimitettava tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa
  - Koskee myös korjaushankkeita korjaus- ja muutostyötä koskevien tietojen osalta
- Pykälien nojalla annettava asetukset hyvin tärkeä sisällön osalta
  - Tietojen oltava lakisääteisesti vaadittuja
  - **Suunnitelmamallilla** tarkoitetaan suunnitelmaa, joka toimitetaan rakennusvalvontaan ennen töiden aloittamista (rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat)
  - **Toteumamallilla** tarkoitetaan toteutuneen kohteen mukaan päivitettyä suunnitelmaa

# RakL 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*
  - Päivitystyö tehdään vastaavan työnjohtajan ilmoituksen mukaisesti (93-94§)
- Mitä sisältöä suunnittelijat päivittävät suunnitelmiin?
  - Onko kyse vain olemassa olevien tietosisältöjen päivittämisestä vai lisätäänkö suunnitelmiin tietokenttiä?
  - Täytyykö esimerkiksi käytetyt rakennustuotteet lisätä toteumamalliin vai riittääkö niistä tehty luettelo tuotekelpoisuuden osoittamiseksi?
  - **toteumamalli on PÄÄPIIRUSTUSTASOINEN eli suunnitelmamalli PÄIVITETÄÄN, ei lisää tietokenttiä**

# Rakentamislaki 72§ ja 73§, kunta toimittaa tietoa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään

## 72§ Viranomaiskatselmustietojen julkaiseminen

- Aloituskokous
- Pohjakatselmus
- Sijaintikatselmus
- Loppukatselmus
- Yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa viranomaisten saataville
- Tietojen sisällöstä ja koneluettavasta muodosta asetuksenantovaltuus

## 73§ Lupiin liittyvien tietojen julkaiseminen

- Rakentamislupapäätös liitteineen
- Maisematyölupapäätös
- Purkamislupapäätös
- Rakennuksen suunnitelmamalli
- Rakennuksen toteumamalli
- Yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa viranomaisten saataville
- Tietojen sisällöstä ja koneluettavasta muodosta asetuksenantovaltuus

Viranomaisille toimitettava tieto tulee olla arkistointikelpoista: **IFC 4.0, XML, CSV, JSON**

# Täytyykö tehdä tietomallimuotoinen suunnitelma?

- Korjaussarjan perustelumuistio, 61 §:
  - Suunnitelmamalli on toimitettava rakentamislupahakemuksen liitteenä vain, jos rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset on tuotettu tietomallityökaluilla. Muuten suunnitelmamallin tiedot toimitetaan muussa koneluettavassa muodossa. Muu koneluettava muoto on esimerkiksi määrämuotoinen luettelo rakennuksen rakennussuunnitelman sisältämistä keskeisistä tiedoista.
- Koneluettavalla muodolla tarkoitettaisiin tiedonhallintalain (488/2023) 2 §:n 14 -kohdan mukaan tiedostomuotoa, jonka rakenne mahdollistaa sen, että **ohjelmistot pystyvät helposti yksilöimään, tunnistamaan ja poimimaan siitä tietoaineistoja, yksittäisiä tietoja sekä niiden rakenteita.**
- **Tällä hetkellä vaikuttaa siltä, että muussa koneluettavassa muodossa on toimitettava RH1 ja RH2 -lomakkeet ja muutamia muita rakennuksen ominaisuustietoja!**
- Asetustyö on vielä kesken lopullisen sisältötarpeen osalta
- Mikäli luvanhakuvaiheessa ei hankkeessa ole tehty suunnitelmamallia, ei myöskään hankkeen loppukatselmuksen yhteydessä tarvitse toimittaa toteumamallia rakennusvalvontaan!

# Olennaiset tekniset vaatimukset pysyvät lähes ennallaan

- Nykyiset asetukset siirretään rakentamislain nojalla annetuiksi
- Rakennuksen korjaustavalle oma pykälänsä (30§)
  - Voidaan korjata vanhaa rakennustapaa noudattaen, mikäli tapa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu energiatehokkuuden parantamisvaatimusta
- Uusina vaatimuksina vähähiilisyys ja elinkaariominaisuudet (38§-39§)
- Asuin-, majoitus- ja työtilat (40§) ja sen pohjalta annettu asetus
  - Uusi vaatimus ikkunasta suoraan ulos, ei toisen tilan kautta (ei koske työtiloja)
    - Majoitusrakennuksen laajamittaisessa korjauksessa vaatimuksesta voidaan poiketa (myös käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä)
    - Rakennettaessa uutta majoitusrakennusta ikkunavaatimuksesta voidaan poiketa enintään 20 prosentissa majoitushuoneista
  - Alakattoon rakennettävien koteloiden osuus enintään 20% pinta-alasta (huonekorkeus kuitenkin oltava > 2,2 m)
  - Lyhytaikaiseen vuokraukseen ei tarkennuksia tässä vaiheessa
- Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD) tulee muuttamaan useita vaatimuksia, muutokset voimaan kesällä 2026
  - Rakentamislain korjaussarja 2, EPBD ja CPR

# Rakentamisen vastuut pysyvät lähes ennallaan

- Päävastuullisen toteuttajan vastuupykälä (95§) poistettiin korjaussarjan myötä
- Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä kokonaisvastuu, kuten MRL:ssakin
- Vastuita voidaan jakaa sopimuksin vapaasti
- Suunnittelijoiden päivitettävä suunnitelmat vastaamaan toteutettua rakennusta
  - Vastaavan työnjohtajan ilmoituksen mukaisesti
- Uutena myötävaikutusvelvollisuus (98§): *"Rakentamishankkeen osapuolten on tehtävä yhteistyötä rakentamisen laadun parantamiseksi ja luotava edellytykset rakentamishankkeen laadukkaalle toteuttamiselle."*
- Viranomaisvalvonnan laajuutta avattu uudella pykälällä (102§):
  - Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa
  - Rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa rakentamisen laadusta
  - Viranomaisen on kuitenkin huolehdittava, että hankkeessa käytetään ulkopuolista tarkastusta ja erityismenettelyä silloin, kun hankkeen tai tehtävän vaativuus sitä edellyttävät

# Laadunvarmistusselvitys (111§)

- MRL: Laadunvarmistusselvitystä voidaan edellyttää, jos rakennushanke tai osa siitä on erittäin vaativa
- RakL: Laadunvarmistusselvitys on edellytettävä, jos rakentamishanke tai osa siitä on poikkeuksellisen tai erittäin vaativa. Jos vain osa rakentamishankkeesta on poikkeuksellisen tai erittäin vaativa, on laadunvarmistusselvitystä edellytettävä vain tältä osin.
  - Vaatimus esitettävä rakentamisluvassa tai aloituskokouksen perusteella
- Vastaa pitkälti YSE98:n 10-11§ sisältöä (urakoitsijan laadunvarmistus ja -valvonta)
- Merkittävät olennaiset tiedot niistä toimista, joilla varmistetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisen lopputuloksen saavuttaminen
- Selvitykselle ei ole olemassa tarkempaa sisältövaatimusta, YM ohje listaa mm.
  - Riskianalyysi
  - Esitys rakennustyön tarkastusasiakirjaksi laadunvarmistustoimenpiteeseen
  - Rakennusvaiheiden tarkastusten vastuuhenkilöt ja muut työvaihetarkastuksia suorittavat henkilöt sekä heidän koulutuksensa ja kokemuksensa, rakennusaikataulu toteutumisarvioineen toiminnan laadun arvioimiseksi
  - Rakennushankkeeseen ryhtyvän hyväksymä työmaan laatusuunnitelma, joka sisältää laadunvarmistukseen liittyvät laadunohjaus- ja valvontamenettelyt sekä urakoitsijan sisäiset laadunvalvontatoimenpiteet

# Osittainen ja varsinainen loppukatselmus (122,123§)

- Uusi vaatimus loppukatselmuksen toimittamiselle
  - Rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteutumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa (1.1.2026 alkaen)
    - Iso, periaatteellinen muutos; tähän saakka rakennusvalvonnalle ei ole vaatimusta lähettää lopullisia suunnitelmia
    - Kannattaa huomioida myös omaperustaisessa asuntotuotannossa
  - Muodostaa ison ongelman erityisesti osittaisiin loppukatselmuksiin (käyttöönottokatselmuksiin)
  - Tullee aiheuttamaan aikatauluhaasteita myös varsinaisille loppukatselmuksille, kun kaikki suunnitelmat on päivitettävä ja toimitettava kuntaan ensin
- Rakennustuoteluettelo täytyy olla päivitetty ja toteutusta vastaava (1.1.2026 alkaen)
- Ilmastaselvitys tehty ja hiilijalanjälki alittaa raja-arvon (1.1.2026 alkaen)
  - Vähäinen poikkeama mahdollinen raja-arvon ylittyessä



# Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (139§) ja rakennuksen purkaminen (56§)

- Käyttö- ja huolto-ohjeen oltava koneluettavassa muodossa, muuten sisältövaatimus hyvin samanlainen kuin nykyäänkin
- Rakennuksen omistaja vastaa käyttö- ja huolto-ohjeen ajantasaisuudesta
- Käyttö- ja huolto-ohje oltava valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle ennen loppukatselmusta
  
- Purkamisluvan edellytykset helpottuvat ja luvasta valittaminen vaikeutuu
- Rakennuksen saa purkaa, jos kaava, joka ei ole vanhentunut (<13v), sallii purkamisen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla
- Muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos:
  - purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen
  - rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;
  - rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja
  - rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot
- Lisäksi kunta pystyy purkamaan myös suojellun rakennuksen tietyin edellytyksin

# Valitusoikeus rakentamisluvasta 179§

- 1) viereisen ja vastapäätä olevan kiinteistön ja 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 rakennusta
  - HUOM! Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan museoviranomaisella ei ole valitusoikeutta ja korjaussarjassa muutetaan alkuperäisessä rakentamislaiissa olevaa valitusoikeutta.
- 7) ELY-keskuksilla, jos rakentaminen edellyttää purkamislupaa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamiseen.
- 8) Rekisteröidyllä yhteisöillä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden ja luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan YVA-menettelyä.
  - Poistuu yhdistyksiltä, joiden toimialana kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen

# Valitusoikeus purkamisluvasta 182§

- Valitusoikeus purkamisluvasta on:
  - viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
  - sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
  - sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
  - kunnalla.
  - Lisäksi rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella sekä museoviranomaisella, jos rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.
- Muutos alkuperäiseen rakentamislakiin:
  - Valitusoikeus kumotaan sellaisilta rekisteröidyiltä yhteisöiltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen.
  - ELY-keskusten valitusoikeus muutetaan vastaamaan nykyistä MRL 192§:ää.
  - Museoviranomaisten valitusoikeus rajataan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin asioihin.

# Tiedossa olevien asetusten valmisteluaikataulu

asetus	lausuntokierros	EU-notifikaatio	Tulee voimaan
YmA rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta	Vuosina -21 ja -22	28.6.-1.10. 2024	1.1.2026
YmA purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä	I-II/24	25.9.-27.12.-24	1.1.2025
YmA asuin-, majoitus ja toimitiloista	IV-V/24	3.7.-4.10.2024	1.1.2025
YmA rakentamislain tietomallien toimittamisesta	XI-XII/24?		1.1.2026
VnA uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista	Q2/25?		1.1.2026
VnA suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokista ja koulutuksista	VII-VIII/24	(ei notifikaatiota)	1.1.2025
VnA rakentamisesta	VI-VIII/24	(ei notifikaatiota)	1.1.2025

# Kiitoksia!

anu.karkkainen@rt.fi  
jani.kemppainen@rt.fi