



Otto Kohtanen

UUDEN MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUS- LAIN KESKEISET MUUTOKSET

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Rakennusmestari (AMK)

Rakennusalan työnjohto

Opinnäytetyö

15.11.2024

Tiivistelmä

Tekijä: Otto Kohtanen
Otsikko: Uuden maankäyttö- ja rakennuslain keskeiset muutokset
Sivumäärä: 31 sivua
Aika: 15.11.2024

Tutkinto: Rakennusmestari (AMK)
Tutkinto-ohjelma: Rakennusalan työnjohto
Ammatillinen pääaine: Rakennustekniikka
Ohjaajat: Joonas Pusila, Lehtori

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia uuden maankäyttö- ja rakennuslain keskeisiä muutoksia ja niiden vaikutuksia rakennusalaan. Uudistuksen myötä käytössä oleva maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 132/ 1999) muuttui erillisiksi alueidenkäyttölaki ja rakentamislaki (RakL 751/ 2023).

Opinnäytetyö rajattiin koskemaan pääsääntöisesti digitalisaatiota, vähähiilisyttä ja rakentamisen lupajärjestelmän sujuvoittamista, sekä niiden vaikutuksia rakennusalan toimijoihin ja yrityksiin yleisesti. Työn lähtökohtana oli Sanna Marinin hallituksen muutokset maankäyttö- ja rakennusalaan koskevaan lakiin. Hallituksen esitys (HE 139/ 2022) oli työn tärkein aineisto.

Nykyinen Petteri Orpon hallitus teki ”korjaussarjan” rakentamislakiin ja tämän perusteella hallituksen esityksen (HE 101/ 2024 vp) jo läpimenneeseen lakiin. ”Korjaussarja” pitää sisällään muutoksia 35 eri pykälässä.

Lakimuutoksen tarve oli ajankohtainen, sillä aiempi laki on jäänyt jälkeen globaalista digitalisaatiosta. Myös ympäristönsuojelun paineet päästövähennyksiin ovat lisääntyneet. Tuloksena saatiin pohdintaa uuden lain tavoitteista ja haasteista rakennus- alalla. Lain lopullinen muoto selviää vasta, kun hyväksyttyyn lakiin tehdyt muutokset ovat käsitelty eduskunnassa. Laki tulee voimaan ainakin suurimmalta osin suunnitelmien mukaan 1.1.2025.

Avainsanat: Maankäyttö- ja rakennuslaki, Alueidenkäyttölaki, Rakentamislaki, hallituksen esitys, korjaussarja

Abstract

Author: Otto Kohtanen
Title: Key Changes in New Land Use and Building Act
Number of Pages: 31 pages
Date: 15 November 2024

Degree: Bachelor of Construction Site Management
Degree Programme: Construction Site Management
Professional Major: Civil Engineering
Supervisors: Joonas Pusila, Senior Lecturer

The purpose and the aim of the final year project was to examine the key changes introduced by the new Land Use and Building Act and their impacts on the construction industry. By the reform, the previous law was divided into two separate acts: the Land Use Act and the Building Act.

The thesis primarily focused on digitalization, low-carbon construction, and streamlining of the building permit system, as well as their effects on construction industry stakeholders and companies in general. The basis of the study was the changes made by previous government to the Land Use and Building Act. The government proposal served as the main source of the thesis.

The current government introduced a “correction package” to the Building Act, which included a new government proposal to amend the already approved law.

As a result, the thesis provides insights into the goals and challenges of the new law in the construction industry. The final form of the law will only be known once the amendments to the approved law have been processed in the parliament. The law is expected to come into force on January 1, 2025

Keywords: Land Use and Building Act, Land Use Act, Building Act, government proposal, correction package

1	Johdanto	1
2	Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)	3
2.1	Tavoitteet	3
2.2	Säännökset	3
3	Lakiuudistuksen lähtökohta	4
4	Lakiuudistuksen keskeiset muutokset	5
4.1	Digitalisaatio	5
4.1.1	Taustaa	5
4.1.2	Tavoitteet	5
4.2	Vähähiilisyys	6
4.2.1	Taustaa	6
4.2.2	Tavoitteet	7
4.3	Rakentamisen lupajärjestelmän sujuvoittaminen	9
4.3.1	Taustaa	9
4.3.2	Tavoitteet ja vaikutukset	11
5	Vaikutukset rakennusalan toimijoille ja yrityksille	15
5.1	Digitalisoituminen	15
5.1.1	Käyttö ja ylläpito	16
5.2	Vähähiilisyyden vaikutukset	16
5.2.1	Rakennuksen elinkaariominaisuudet	18
5.2.2	Rakennus ja purkumateriaalit	19
5.3	Rakentamisen lupajärjestelmä	19
5.4	Vastuut	20
5.4.1	Kelpoisuudet	21
5.5	Kustannusvaikutukset	22
6	Lakimuutoksien haasteet	23
6.1	Korjaussarja	23
7	Pohdinta	25
8	Yhteenveto	26
	Lähteet	27

Lyhenteet

BREEAM:	Building Research Establishment Environmental Assessment Method, eurooppalainen ympäristöluokitusjärjestelmä
EU:	Euroopan unioni
HE, vp:	Hallituksen esitys, valtiopäivät (esitys on annettu eduskunnalle valtiopäivillä)
KIRA-ala:	Kiinteistö- ja rakentamisala
KSE 2013:	Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot 2013
LEED:	Leadership in Energy and Environmental Design, yhdysvaltalainen vihreiden kiinteistöjen sertifiointijärjestelmä
Level(s):	Euroopan komission laatima menetelmä rakentamisen resurssitehokkuuden mittaamiseen
MRL:	Maankäyttö- ja rakennuslaki
RakL:	Rakentamislaki
Ryhti:	Valtakunnallinen rakennetun ympäristön tietojärjestelmä
SYKE:	Suomen ympäristökeskus
YSE 1998:	Yleiset sopimusehdot 1998

1 Johdanto

Eduskunta hyväksyi hallituksen rakentamislakiesityksen 1.3.2023. Rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025. Laki muutoksen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista poistetaan rakentamisen osuus. Lain nimi vaihtuu alueidenkäyttölainsiksi ja rakentamista koskeva osuus muuttuu rakentamislainsiksi. [1.]

Uuden maankäyttö- ja rakennuslain keskeisimpiin muutoksiin kuuluu rakennusalan digitalisaatio. Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on laadittu pääasiassa aikana, jolloin digitalisaation tarjoamat hyödyt eivät olleet vielä käytettävissä. Viime vuosina digitaaliset suunnittelutyökalut ja tiedonrakenteet ovat kehittyneet merkittävästi. [2.]

Muutoksen saa myös vähähiilisyys ja uusiutuvan energian käyttö rakentamisessa, jolla rakentamisen osalta pyritään pääsemään päästötavoitteisiin. Suomen kasvihuonekaasupäästöistä yli kolmannes tulee rakennetusta ympäristöstä. Nykyinen tiedonhallinnan epäyhteentoimivuus estää prosessien tehostamisen. Lain mukaan rakentamislupaa haettaessa uusi rakennus on suunniteltava ja rakennettava vähähiiliseksi vaatimusten mukaisesti. Lupahakemukseen tulee sisällyttää ilmastaselvitys, jossa raportoidaan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Tähän raportointiin voi käyttää apuna digitaalista päästötietokantaa. [2,3.]

Muutoksiin myös kuuluu rakentamisen sujuvoittaminen, joka helpottaa rakennuslupamenettelyä. Keskeinen muutos on, että toimenpidelupa ja rakennuslupa yhdistetään, joten erillistä harkintaa näiden välillä ei enää tarvita. Lisäksi pienempiin rakennushankkeisiin ei enää vaadita rakentamislupaa lain mukaan. Poikkeuksena rakennuslupa tarvitaan jatkossakin pienempiin rakennushankkeisiin, mikäli hankkeella on merkittävä vaikutus alueiden käyttöön, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristöön, sekä jos rakentaminen vaatii viranomaisvalvontaa. [3.]

”Uuden maankäyttö- ja rakennuslain keskeiset muutokset” -opinnäytetyössä tutustutaan uuden maankäyttö- ja rakennuslain keskeisiin muutoksiin ja niiden vaikutuksiin rakennusalalla. Työssä tutkitaan muuttuvaa lakia rakentamisen digitaalisuuden ja -vähähiilisyiden parantamiseksi, sekä rakentamislupamenettelyn sujuvoittamista. Opinnäytetyössä tutustutaan ”hallituksen esitykseen eduskunnalle rakentamislainsäädännön laiksi”- asiakirjaan, alan toimijoiden julkisiin kommentteihin, sekä nykyisen hallituksen ”korjaussarjaan”.

2 Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

Maankäyttö- ja rakennuslain päämääränä on luoda elinympäristö, joka on terveellinen, turvallinen ja viihtyisä, sekä palvelee sosiaalisesti ja ottaa huomioon erilaisten väestöryhmien tarpeet. Laki on voimassa oleva vielä 1.1.2025 saakka.

2.1 Tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen siten, että ne tukevat hyvän elinympäristön syntymistä. Laki pyrkii edistämään kestävästä kehitystä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti. Se myös takaa, että kansalaisilla on mahdollisuus osallistua asioiden valmisteluissa. Lisäksi lain tavoitteena on turvata, että suunnittelussa korostetaan laatua, vuorovaikutteisuutta, monipuolista asiantuntemusta sekä avointa tiedottamista.

2.2 Säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus säätelevät, kaavoitusta, kuntien rakennusjärjestyksiä, ranta-alueiden suunnittelua ja rakentamista, tonttijakoa, yhdyskuntarakentamiseen liittyvää lunastusta, sekä rakentamiselle asetettuja yleisiä vaatimuksia, lupia ja muusta rakentamisen valvomisesta. Lain toimivuutta tarkkaillaan ja arvioidaan, jotta laki lunastaisi muuttuvan toimintaympäristön tarpeita. [1.]

3 Lakiuudistuksen lähtökohta

Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki (132/ 1999) sekä -asetus (895/1999) on tullut käyttöön vuonna 2000. Lakiin on sen voimaantulon jälkeen tehty useita muutoksia ja lisäyksiä, sekä sen toimivuutta on tarkasteltu. Vuosina 2001 ja 2002 lakiin tehtiin arviointeja, sekä 2005 tehtiin laajamittaisempi arvio. Edellinen kokonaisarviointi tehtiin vuosina 2012–2013. Arvioinnissa todettiin esimerkiksi, että kunnilla ei ole aina riittäviä resursseja rakentamisen ohjaukseen lain edellyttämällä tavalla. Erityisesti korjausrakentamisen valvonnassa on puutteita, sillä kunnissa ei yleensä ole asiantuntijoita, jotka olisivat koulutettuja arvioimaan kulttuurihistoriallisia, arkkitehtonisia tai rakennussuojeluun liittyviä tavoitteita. Lisäksi rakennustarkastajien koulutusta pidettiin riittämättömänä. Arvioinnin tuloksena todettiin, että rakennusvalvontatoimi tulisi keskittää suurempiin yksiköihin, jotta asiantuntemusta ja voimavaroja olisi paremmin saatavilla. Monet lain alkuperäiset tavoitteet ovat kuitenkin edelleen ajanmukaisia, mutta lain rakenne ja selkeys ovat heikentyneet yksittäisiin näkökulmiin keskittyneiden uudistusten myötä.

Maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana toimintaympäristössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia, jotka vaativat uusia toimenpiteitä. Tällaisia muutoksia ovat muun muassa aluerakenteen monimuotoistuminen, digitalisaatio, kaupungistuminen, liikkumisen muutokset, ilmasto- ja energiakysymykset sekä hallintorakenteiden muutokset.

Rakentamiseen vaikuttaa useita muita lakeja, maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi. Tarkistamista vaatii eri säädösten rooli kyseisessä kokonaisuudessa. EU:n lainsäädännöllä on mittava vaikutus rakentamisen ohjaukseen, erityisesti energiatehokkuuden ja rakennustuotteiden kelpoisuuden todentamisen osalta.

[2.]

4 Lakiuudistuksen keskeiset muutokset

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa painotetaan digitaalisuuden hyödyntämistä, vähähiilisyiden edistämistä ja lupamenettelyjen sujuvoittamista. Tavoitteena on digitaalisten työkalujen hyödyntäminen lupaprosesseissa ja vähähiilisyys tavoitteiden saavuttamisessa, sekä byrokratian vähentämisessä ja ajantasaisen tiedon saatavuuden parantamisessa.

4.1 Digitalisaatio

4.1.1 Taustaa

Digitalisaation hyödyntäminen lakimuutoksen myötä ei tarkoita nykyisten prosessien muuttamista digitaalisiksi, vaan asiakaslähtöistä palvelujen uudelleen suunnittelua ja koko toimintamallin uudistamista. Muutos antaa julkisen sektorin organisaatioille uusia edellytyksiä uudistaa toimintaansa, säästää kustannuksia, parantaa asiakaskokemusta, palvelujen saatavuutta ja laatua. Manuaalinen, aikaa vievä työ vähenee sekä viranomaisilta että kansalaisilta.

Tämänhetkisen järjestelmän haasteet liittyvät pääasiassa tiedon tuotantoon, käsitteilyyn ja sen ylläpitoon kohdistuvat merkittävät resurssit. Eri tietojen käyttöaste on matala ja niiden saatavuudessa, laadussa ja ajantasaisuudessa on ongelmia. Digitalisaation toteutuminen ja siitä haluttu hyöty vaatii, että kuntien tieto, valtakunnalliset tietojärjestelmät ja yksityisen sektorin tiedonrakenteet ovat yhteen toimivia. Tiedonhallintaa on alettu kehittää ympäristöministeriön johdolla yhteistyössä julkisen ja yksityisen sektorin kanssa. [2.]

4.1.2 Tavoitteet

Kansalaisilla on tällä hetkellä haasteena saada ajankohtaista ja ymmärrettävää tietoa. Yritysten näkökulmasta ympäristön tilaa ja suunnittelua koskevan tiedon saatavuus on tärkeää liiketoiminnan, investointien ja sijoittumispäätösten tueksi.

Tiedon puute voi haitata yritysten kykyä kehittää palveluja, automatisoida prosesseja ja edistää liiketoimintaa.

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskeva laki (431/ 2023) velvoittaa kunnat ja maakuntien liitot toimittamaan tietonsa valtakunnalliseen tietojärjestelmään. Samalla päivitettiin maankäyttö- ja rakennuslakia siten, että alueidenkäytön tiedot tallennetaan digitaaliseen muotoon. Uudistus edistää rakennetun ympäristön digitalisaatiota, nopeuttaa prosesseja, tukee rakennusten ylläpitoa sekä helpottaa ilmastovaikutusten ja materiaalien seuranta. Keskeinen muutos on tietojen yhtenäistäminen: rakennusluvat ja alueidenkäytön suunnitelmat tehdään jatkossa yhteentoimivassa, koneluettavassa muodossa rakentamislain 68§ 1 momentin mukaisesti. [4,5.]

Esityksen mukaiset suunnitelma- ja tietomallivaatimukset mahdollistavat tekoälysovellusten käytön rakennuslupaprosessissa ja -valvonnassa. Loppukatselmuksessa luovutettava toteumamalli toimii rakennuksen "Digitaalisena kakso-sena", sisältäen rakennus- ja tekniset tiedot, sekä tukee tulevia peruskorjauksia. Toteumamallit helpottavat rakennustiedon jakamista viranomaistyössä. Lisäksi tietomallien avulla voidaan tehostaa hiilijalanjäljen ja elinkaarivaikutusten valvontaa sekä luoda laajempia tietopalveluja esimerkiksi ilmastotavoitteiden tueksi. Rakennetun ympäristön tiedon yhteen toimivuus ja laaja digitalisaatio mahdollistavat tutkimuksen, tilastoinnin, raportoinnin ja seurannan ratkaisut. Nykyisin nämä tehdään erillisten tiedonkeruiden avulla. [2.]

4.2 Vähähiilisyys

4.2.1 Taustaa

Suomi tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä (Ilmastolaki 423/ 2022 §2). Tämä vaatii merkittäviä päästövähennyksiä myös rakennetussa ympäristössä, sillä rakentaminen, lämmitys ja sähkönkäyttö tuottavat yli kolmanneksen maan päästöistä. Esityksen tavoitteena on tukea rakennus- ja kiinteistöalan ilmastotavoitteita vähentämällä rakennusten, rakentamisen ja materiaalien

hiilijalanjälkeä, sillä nämä muodostavat noin puolet rakennuksen elinkaaren päästöistä.

Suomen lainsäädäntö ei tällä hetkellä säätele rakennusten kasvihuonekaasupäästöjä tai vähähiilisuuden arviointia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole tähän liittyviä säädöksiä tai asetuksenantovaltuuksia. EU-sääntelyä ei myöskään ole voimassa tällä alalla. Suurin osa rakennusmateriaalien päästöistä syntyy valmistusvaiheessa. Näiden ympäristövaikutusseuranta on vapaaehtoista. Euroopan komissio ehdottaa, että vuoteen 2030 mennessä rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki tulisi raportoida. Lisäksi varastoitu hiilidioksidi tulisi raportoida erikseen osana energiatehokkuusdirektiivin päivitystä.

Rakennuksen elinkaariominaisuuksiin liittyen on voimassa säännöksiä, joten kyse ei ole täysin uudesta sääntelystä. Ehdotettu sääntely on kuitenkin kattavampi kuin olemassa oleva sääntely. [2.]

4.2.2 Tavoitteet

Hallitusohjelman tavoitteena on hillitä asumisen ja rakentamisen hiilijalanjälkeä. Tavoitteiden mukaisesti vähähiilisen rakentamisen tiekartan toimeenpanoa jatketaan ja rakennusten elinkaaren aikaiseen hiilijalanjälkeen perustuvaa säädosohjausta on kehitettävä. [2.]

Lain tullessa voimaan rakentamislupavaiheen yhteydessä on veloitettu raporttoimaan rakennuksen vähähiilisyys. Tätä varten on kehitetty arviointimenetelmä ja kansallinen päästötietokanta. Tietokanta sisältäisi tietoja muun muassa rakennustuotteiden, työkoneiden, polttoaineiden ja rakennuksen energiankäytön päästöistä. Digitalisaatio tehostaisi tiedonkeruuta, mikä tukisi luonnonvarojen säästöä ja kestävämpien, kierrätettävien materiaalien valintaa. Suomen ympäristökeskuksen vastuulla olisi ylläpitää tätä päästötietokantaa, joka sisältäisi arvioinnissa tarvittavat ajantasaiset hiilijalan- ja hiilikädenjäljen sekä yleisluontoiset tiedot. [2,6.]

Uusi rakentamislaki velvoittaa hankkeen toteuttajan varmistamaan, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan vähähiilisesti sen käyttötarkoituksen huomioiden. Lain mukaan uuden rakennuksen hiilijalan- ja hiilikädenjälki on ilmoitettava ilmastaselvityksessä, joka tehdään loppukatselmuksessa. Vähähiilisyudessa pyritään myös kasvattamaan rakennuksen positiivisia ilmastovaikutuksia eli hiilikädenjälkeä. Joissain hankkeissa kannattaa keskittyä energiatehokkuuteen, kun taas toisissa on järkevää vähentää päästöjä valitsemalla vähähiilisiä tai kestäviä materiaaleja. Hiilijalanjäljen laskentavelvoite astuu voimaan vuonna 2026. [6.]

Laki kannustaa vähähiiliseen rakentamiseen, jossa otetaan huomioon rakennuksen koko elinkaaren aikaiset ilmastovaikutukset. Käytännössä ilmastaselvitys, materiaaliseloste ja hiilijalanjäljen raja-arvot lisätään Suomen rakentamismääräyskokoelmaan asetuksina. Lisäksi laki edistää kiertotaloutta edellyttämällä rakennusten pitkäikäisyyttä ja muunneltavuutta sekä materiaalien selvittämistä rakennus- ja purkuprosesseissa. Rakennus- tai purkuhankkeen päättyessä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä sisältämään tiedot rakennuspaikalta kuljetettujen jätteen määristä, toimituspaikoista ja käsittelytapoista. [4,7.]

Uusien rakennusten hiilijalanjäljen on pysyttävä kullekin käyttötarkoitukseluokalle asetetun raja-arvon alapuolella. Tämä vaatimus ei kuitenkaan koske rakennuksia, joita ei tarvitse rakentaa lähes nollaenergiarakennukseksi 37 § mukaan, eikä erillispientaloja tai laajasti korjattavia rakennuksia. Raja-arvot määritellään rakennuksen koko elinkaaren energiankulutuksen ja materiaalien käytön perusteella. Lähes nollaenergiarakennuksia ovat esimerkiksi suurin osa maatalouden ja teollisuuden rakennuksista sekä maanpuolustusrakennuksista. [5,2.]

Vuonna 2017 ympäristöministeriö teetti selvityksen tiekartasta, jonka tavoitteena on vähentää rakentamisen ja rakennusmateriaalien hiilijalanjälkeä sekä edistää rakennus- ja kiinteistöalan ilmastotavoitteita Suomessa. Rakennusmateriaalit muodostavat merkittävän osan rakennuksen elinkaaren kasvihuonekaasupäästöistä, erityisesti valmistusvaiheessa. Tällä hetkellä päästöjä hallitaan pääosin vapaaehtoisilla ympäristöarviointivälineillä, kuten Rakennustiedon

ympäristöluokitus, LEED, BREEAM ja EU:n käyttämä Level(s)-järjestelmä. Ympäristöministeriö on laatinut selvityksen pohjalta kolmivaiheisen tiekartan, jonka tavoitteena on siirtyä rakennuksen elinkaaren CO₂-päästöjen ohjaukseen vuoteen 2025 mennessä. [8.]

4.3 Rakentamisen lupajärjestelmän sujuvoittaminen

4.3.1 Taustaa

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on ollut vahvistaa kuntien päätösvaltaa kaavoituksessa. Kaavoitus on merkittävä osa kunnallista itsehallintoa, jonka avulla kunta voi ohjata kehitystään ja edistää taloudellista menestystä. Kun kunta ylläpitää riittävää kaavavarantoa ja ajantasaisia kaavoja, se voi estää elinkeinoelämän siirtymistä muualle ja varmistaa riittävän kohtuuhintaisen asuntotarjonnan asukkaille.

Asemakaava-alueilla rakennushankkeen tärkein lupaedellytys on, että se noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa. Yksityiskohtaiset asemakaavat voivat kuitenkin rajoittaa rakennuksen suunnittelua ja lisää usein poikkeamia. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei automaattisesti takaa rakennusluvan myöntämistä.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on neljä lupatyyppeä erilaisille rakennushankkeille: rakennuslupa, toimenpidelupa, purkamislupa ja maisematyölupa. Poikkeamisille on omat säännöksensä. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on ollut vahvistaa kuntien päätösvaltaa kaavoituksessa. Eri alueilla on erityisiä suunnittelutarpeita, esimerkiksi ranta-alueiden kaavoitus. Rakennuksen käsitettä tulkitaan joustavasti, ja viranomaiset päättävät valvontatarpeen mukaan, vaatiiko hanke rakennusluvan. Tulkintaan vaikuttavat muun muassa hankkeen sijainti ja ympäristötekijät.

Rakennuslupa vaaditaan korjaus- ja muutostöille, jotka vaikuttavat rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveyteen. Tässä tulkinnassa on joustoa ja

kuntakohtaiset käytännöt vaihtelevat. Esimerkiksi märkätilaremontit saattavat joissain kunnissa vaatia erillisen luvan. Lisäksi asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiössä täytyy ilmoittaa hallitukselle tai isännöitsijälle huoneiston muutostöistä. Taloyhtiö voi asettaa myös omia ehtoja työn toteutukselle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki laajensi purkamisluvan vaatimusta. Asemakaava- ja rakennuskieltoalueilla muun kuin talousrakennuksen purkaminen edellyttää lupaa. Näin voi myös olla myös yleiskaavan niin määrätessä. Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaat talousrakennukset vaativat myös purkamisluvan. Jos purkaminen liittyy uuden rakennuksen rakentamiseen, erillistä purkamislupaa ei tarvita. Purkamista harkittaessa on otettava huomioon erilliselle purkamislupalle säädetyt edellytykset. Kaava-alueen ulkopuolella, kun purkamislupaa ei tarvita, purkamisaikomuksesta on ilmoitettava 30 päivää ennen työn aloittamista. Purkamisluvan tarkoitus on turvata suojelua koskeva arviointi kaavapäätöksillä tai suojelupäätöksillä kohtuullisessa ajassa.

Maisematyöluvan tarve määräytyy toimenpiderajoituksen mukaan, joka on voimassa asemakaava-alueilla, tietyillä yleis- ja rakennuskieltoalueilla sekä ranta-asemakaava-alueilla, jos kaavassa niin määrätään. Vuoden 2017 lainmuutos vapautti puiden kaatamisen maa- ja metsätalousvaltaisilla yleiskaava-alueilla maisematyöluvasta. Vähäiset maisemaa muuttavat toimenpiteet ja kaavan toteuttamiseen tarvittavat toimet eivät tarvitse maisematyölupaa. Lupa ei myöskään ole tarpeen maa-ainesluvan alaisille toimille tai jo myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan kohteille. Kuntien tulkinnat vaihtelevat erityisesti vaikutusten arvioinnissa ja kaavan toteuttamiseen liittyvissä toimenpiteissä.

Lain mukaan lupaviranomaisena toimii kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Maisematyöluva voidaan delegoida myös kunnan määräämän viranomaisen käsiteltäväksi. Kunnat ovat hallintosäännöissään siirtäneet lupatoimivaltaa rakennusvalvontaviranomaiselta viranhaltijatasolle, mutta hallintopakkoa ja oikeisuvaatimusta koskevia asioita ei voi siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi. Jos päätösvalta annetaan suoraan viranhaltijalle, valitus tehdään suoraan hallinto-oikeuteen. Muussa tapauksessa viranhaltijan päätös on ensin käsiteltävä

oikaisuvaatimuksella luottamuselimen käsittelyssä ennen varsinaista valitusprosessia.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo kaavojen noudattamista, lupaprosessien käsittelyä sekä rakennusten ja ympäristön kunnossapitoa ja hoitoa yleisen edun mukaisesti. Valvonnassa sovelletaan suhteutettua valvontaa, jossa otetaan huomioon hankkeen vaativuus ja vastuullisten henkilöiden asiantuntemus sekä muut tarpeelliset seikat. Rakennusvalvonta myös ohjaa ja neuvoo rakentamiseen liittyvissä asioissa. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on huolehtimisvelvollisuus, vaikka hänellä ei olisi erityisiä pätevyysvaatimuksia. Jos hankkeeseen ryhtyvä ei täytä itse esimerkiksi suunnittelijan pätevyysvaatimuksia, on hänen hankittava pätevä henkilöstö käyttöönsä. Rakennusvalvonta arvioi tapauskohtaisesti tarvittavat pätevyydet ja suunnittelijan sekä työnjohtajan kelpoisuuden.

Kunnalla on yleinen poikkeamistoimivalta, joka kattaa suuren osan rakentamisesta säädetyn. Poikkeuksen antaminen vaatii aina erityistä syytä. Poikkeamis päätöksiä voidaan myöntää sekä yksittäistapauksissa että alueellisesti sääntelyn kautta. Vähäisiä poikkeuksia voidaan myöntää suoraan rakennusluvan yhteydessä. Tämä on melko yleistä, sillä rakennussuunnitelmat eivät aina täysin sovi kaavamääräyksiin. Ilman tätä mahdollisuutta jouduttaisiin usein käynnistämään aikaa vieviä poikkeamismenettelyjä tai muuttamaan kaavaa. [2.]

4.3.2 Tavoitteet ja vaikutukset

Yksi keskeisimpiä hallitusohjelman tavoitteita on rakentamisen prosessin sujuvoittaminen. Tämä saavutetaan yksinkertaistamalla lupajärjestelmää yhdistämällä rakennus- ja toimenpideluvat yhdeksi rakentamisluvaksi. Rakentamisluvan lupakynnystä nostetaan siten, että lainsäädäntö määrittelee tarkemmin, mitkä hankkeet tarvitsevat luvan. Lisäksi kunnilla on mahdollisuus vapauttaa tietyt rakennuskohteet luvan hakemisesta rakennusjärjestyksen perusteella. [2.]

Rakentamislain 42 § määrittelee, mitkä rakentamishankkeet tarvitsevat jatkossa rakentamisluvan. Rakentamislain mukaan luvasta vapautettua rakentamista ei

voida määrätä luvanvaraiseksi rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestys voi asettaa määräyksiä esimerkiksi rakennuksen koosta ja ympäristöön sopivuudesta. [9.]

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on asuinrakennus, kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus, tai vähintään 50 neliömetrin kokoinen katos. Lupa tarvitaan myös yleisörakennelmiin, joita voi käyttää samanaikaisesti vähintään viisi henkilöä, sekä mastoihin tai piippuihin, jotka ovat vähintään 30 metriä korkeita. Lisäksi rakentamislupa vaaditaan vähintään 2 neliömetrin kokoisille valaistuille mainoslaitteille, energiakaivoille sekä erityiseen käyttöön tarkoitetuille alueille, joista aiheutuu vaikutuksia ympäröivien alueiden käytölle. [5.]

Suurin osa rakentamisesta tapahtuu kaavoitetuilla alueilla kaavamääräysten mukaisesti. Joskus rakentajalla voi olla tarve selvittää rakennushankkeen sijainnin hyväksyttävyyden ennen suunnittelun viimeistelyä. Tällöin hankkeeseen ryhtyvä voi pyytää kunnalta, että sijoittamislupavaihe käsitellään erillisenä päätöksenä. Erillinen sijaintilupaprosessi tulisi kyseeseen erityistilanteissa. Tällaisia ovat hankkeet, jotka vaativat myös ympäristölupia tai arviota rakennuksen soveltuvuudesta tietyille alueille, esimerkiksi palveluasunnon sijainti.

Kunnan tehtäviin kuuluu aina myöntää rakentamislupa. Hakijan pyynnöstä rakennushankkeen sijoittaminen voitaisiin arvioida erikseen. Suurin osa hankkeista saisi rakentamisluvan yhdellä hallintopäätöksellä. Erillinen sijoittamisluvan tarkastelu voisi nopeuttaa hankkeita, jos kaava ei ole ajan tasalla, alueella ei ole kaavaa tai hanke poikkeaa siitä. Sijoittamislupa ei kuitenkaan vaikuttaisi tilanteisiin, joissa tarvitaan poikkeamisharkintaa tai kaavamutosta.

Purkamisluvan myöntämistä helpotettaisiin, jos rakennukselle ei ole käyttöä, se on huonokuntoinen ja sen korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Purkaminen voisi olla mahdollista myös alueilla, joissa rakennukset ovat menettäneet arvoaan. Tämä edellyttää, että purkumateriaalit käytetään uudelleen tai kierrätetään. Suojelukohteet säilyisivät kuitenkin purkamisrajoitusten piirissä. Maisematyölupaa koskeva sääntely pysyisi ennallaan. Lainvoimaisen kaavan mukaiset,

rakentamista valmistelevat toimenpiteet vapautettaisiin maisematyöluvan tarpeesta, mikä vähentäisi tulkintaepäselvyyksiä.

Rakennussuunnittelu tehdään nykyään lähes kokonaan koneluettavasti ja suunnittelumalleja hyödyntäen, sekä suurin osa kunnista käyttää sähköistä lupakäsittelyä. Rakennushankkeita sujuvoitetaan keräämällä suunnittelu- ja toteutustiedot kansalliselle sähköiselle alustalle. Tiedot toimitetaan koneluettavassa muodossa, ja toteumamallin avulla päivitetään tiedot vastaamaan valmista rakennusta. Rakennuksen omistajan vastuulla on pitää tiedot ajan tasalla, ja kunta välittää luvanvaraiset hanketiedot ympäristön tietojärjestelmään.

Viranomaisvalvonta perustuisi suhteutetun valvonnan periaatteeseen, jossa rakentamishankkeen vaativuus määrittäisi valvonnan laajuuden. Viranomaisen tehtävä olisi tarkastaa satunnaisesti, että vastuuhenkilöt täyttävät velvollisuutensa, ja puuttua havaitsemiinsa laiminlyönteihin, mutta rakentamisen laadusta viranomaisen ei vastaisi. Erityismenettelyä vaadittaisiin vaativissa hankkeissa tai erityisriskeissä. Rakennuksen omistajan vastuulla olisi ajan tasalla olevan käyttö- ja huolto-ohjeen ylläpito, ja huolto- ja korjausmerkintöjä tekisi joko omistaja tai korjaaja. Digitaalista ohjetta ei rekisteröitäisi virallisiin tietojärjestelmiin. Rakennuksen omistaja huolehtii kirjauksien säilyttämisestä.

Lakimuutoksen seurauksesta lakiin on lisätty törkeän huolimattomuuden määritelelmä. Hallinnollista rikkomusmaksua ei ehdoteta. Viranomaiset käyttäisivät edelleen hallinnollisia pakkokeinoja, kuten uhkasakkoa ja rakennustyön keskeyttämistä, rikkeiden ja laiminlyöntien yhteydessä.

Lupakynnyksen nostaminen ja toimenpideluvan poistaminen vähentäisivät niiden rakentamishankkeiden määrää, joista tarvitaan rakentamislupapäätös. Tämä toisi säästöjä pienempien hankkeiden toteuttajille, kun vähäisemmät toimenpiteet eivät edellyttäisi viranomaishyväksyntää. Kokonaisuudessaan rakentamislupaa vaativien hankkeiden määrä hieman laskisi. Uudistus myös yhdenmukaistaisi luvan hakemisen käytäntöjä eri kunnissa, selkeyttäen prosessia hakijoille.

Rakentamisluvan hakija voisi pyytää kunnalta erillistä päätöstä hankkeen sijoitumisedellytyksistä jo ennen tarkempaa teknistä tarkkailua. Tämä antaisi luvan hakijalle varmuuden siitä, onko hanke ylipäättään toteutettavissa ja minkälaisia lupia se vaatisi. Kun hankkeen sopivuus kaavaan ja kaupunkikuvaan arvioidaan jo varhaisessa vaiheessa, hakija voi paremmin hallita suunnitteluun liittyviä riskejä ja kustannuksia. Tämä menettely olisi kuitenkin hyödyllinen vain harvinaisissa tapauksissa. [2.]

5 Vaikutukset rakennusalan toimijoille ja yrityksille

Ehdotetuilla muutoksilla olisi merkittäviä vaikutuksia erityisesti rakennusliikettiin, konsulttitoimistoihin, rakennustuoteteollisuuteen, kiinteistönpidon yrityksiin ja tietojärjestelmätoimittajiin. Vähähiilinen rakentaminen muuttaa perinteisiä rakentamistapoja, ja rakennusliikkeet tarvitsisivat sen myötä lisää osaamista nykyisen vähähiilisen rakentamisen kysynnän edellyttämän osaamisen rinnalle. Konsulttitoimistoille tämä loisi uusia liiketoimintamahdollisuuksia vähähiilisen rakentamisen ja kiertotalouden saralla. Rakennustuoteteollisuudelle vaikutukset voisivat olla merkittäviä, kannustaen uusiin innovaatioihin, erityisesti vähähiilisten tuotteiden ja rakennustuotteiden kierrätyksen kasvavan potentiaalin myötä.

Yhteentoimiva tietopohja, joka kulkee suunnittelusta ja lupaprosessista rakentamiseen sekä koko rakennuksen elinkaaren ajan, parantaa tiedonhallintaa KIRA-alalla. Tämä vähentää toistuvia perustietojen hankinta- ja mittausprosesseja, ja mahdollistaa aineistojen hyödyntämisen korjaus- ja muutossuunnittelussa. Vaikka standardoidut tiedonjaon rajapinnat aiheuttavat alkuvaiheessa järjestelmämuutosten kustannuksia, ne tuovat pitkällä aikavälillä säästöjä. [2.]

5.1 Digitalisoituminen

Uusi rakentamislaki pakottaa rakennusalan digitalisoitumaan, sillä lain velvoittamat raportit ja tiedot on toimitettava sähköisesti. Tämä edellyttää alalta uusia työkaluja ja osaamista. Mikäli rakentajat eivät hanki tarvittavaa taitoa ja välineistöä ennen lain voimaantuloa, he voivat kohdata ongelmia rakennusluvan hakemisessa, eikä lupaa välttämättä myönnetä heti. Alussa haasteita voi tuoda myös lain ja sen vaatimusten epäselvyys, mikä voi johtaa epätietoisuuteen tilaajan ja rakentajan välillä, jos tilaaja ei tiedä mitä pyytää ja rakentaja ei tunne uusia vaatimuksia.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varauduttava uusiin vaatimuksiin, kuten digitaaliseen tiedonhallintaan, joka perustuu avoimiin standardeihin ja yhteentöimiviin järjestelmiin. Tämä vaatii rakennusliikkeiltä investointeja uuteen

teknologiaan ja osaamiseen. Se tarjoaa kuitenkin mahdollisuuden tehostaa prosesseja, parantaa laatua ja turvallisuutta sekä hyödyntää uusia innovaatioita ja liiketoimintamalleja. [10.]

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä Ryhti kokoaa valtakunnallisesti rakentamisen ja alueidenkäytön tiedot yhteen, mikä helpottaa ja selkeyttää tiedonhallintaa. Laadukkaampi tieto tukee kestävästä elinympäristön suunnittelua ja päätöksentekoa. Tiiviillä yhteistyöllä parannetaan tietojen ja tietojärjestelmien yhteentoimivuutta ja vältetään päällekkäistä työtä. Suomen ympäristökeskus (SYKE), vastaa tietojärjestelmästä. [11,12.]

5.1.1 Käyttö ja ylläpito

Digitaalinen ja rakennuksen kunnan ajantasainen käyttö- ja huolto-ohje helpottaa rakennusten ylläpitoa ja suunnittelua, vähentäen selvitysten ja tarkastusten tarvetta sekä alentaen suunnittelukustannuksia. Se tarjoaa yrityksille uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja voi edistää huoltosovellusten kehittämistä. Harmonisoitu tietomalli mahdollistaa innovaatioita, jotka nopeuttavat huoltotoimenpiteitä ja säästävät kustannuksia omistajalle ja palveluntarjoajille.

Digitaalinen käyttö- ja huolto-ohje tarjoaa omistajalle ajantasaisen tiedon rakennuksen kunnosta ja korjaushistoriasta, tukien pitkää elinkaarta ja arvon säilymistä. Yhdessä tietomallin kanssa se muodostaa tietoperustan, jota omistaja voi hallita OmaData-periaatteella. Säännöllinen huolto vähentää käyttökustannuksia ja ohjeen ylläpitokustannukset pysyvät maltillisina. [2.]

5.2 Vähähiilisuuden vaikutukset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varauduttava uusiin vaatimuksiin, kuten ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimiseen ja toimittamiseen osana rakennuslupahakemusta. Näiden asiakirjojen laatiminen vaatii rakennusliikkeiltä uutta osaamista, työkaluja ja yhteistyötä suunnittelijoiden, alihankkijoiden ja materiaalityöntekijöiden kanssa. Samalla ilmastaselvitys ja materiaaliseloste tarjoavat

mahdollisuuden erottautua vähähiilillä ja kiertotaloutta tukevilla ratkaisuilla. [10.]

Raja-arvosäätely edistäisi vähäpäästöisten rakennusmateriaalien ja uusiutuvan energian tuotantoa, vauhdittaen alalla vähähiilisten ratkaisujen kehitystä. Rakennusten päästöjen laskentavelvoite loisi suunnittelualalle uusia liiketoimintamahdollisuuksia, kuten hiilijalanjälkilaskennan ja vähähiilisen suunnittelun palvelut. Nykyisessä säädösohjauksessa ei ole vähähiilisyyttä koskevia vaatimuksia, joten yritykset voivat jo nyt vapaaehtoisesti tuoda esiin rakennusten hiilijalan- ja hiilikädenjäljen sekä elinkaaren ympäristövaikutukset ympäristöselosteiden tai sertifikaattien avulla. Sitova säädösohjaus olisi avain yhdenmukaisuuden ja luotettavuuden hyötyjen saavuttamiseen.

Ympäristöministeriön hiilijalanjäljen arviointimenetelmää testanneet yritykset ovat kokeneet arviointimenetelmän hyödylliseksi ja nähneet uusia liiketoiminta- ja palvelumahdollisuuksia rakentamisen alalla. Kolmen pilotointijakson aikana menetelmää koekäyttäneet yritykset ovat saaneet imagohyötyä ja mahdollisuuden kehittää uusia markkinoita. Tämä voisi tuoda kotimaisille tuotteille kilpailuetua eurooppalaisilla markkinoilla hiilijalanjälkisäätelyn yleistyessä. Yritykset arvostavat automatisoitujen laskentamallien mahdollisuuksia. Selvityksen mukaan ilmastaselvityksen liittäminen rakentamislupaan koetaan pääosin positiivisesti. Osaaminen keskittyy lähinnä kasvukeskuksiin, mikä voi heikentää toimintaedellytyksiä taantuvilla alueilla. [2.]

Rakennusyrittäjillä voi olla haasteita täyttää lain vaatimukset rakentamisen aikaisista päästöarvioista, sillä päästöjen arvio perustuu materiaaliselosteeseen eli materiaalien määräluetteloon. Rakennuslupaa hakiessa päästöarvio joudutaan usein tekemään oletuksilla, koska kaikki käytettävät materiaalit eivät ole vielä tiedossa. Materiaaliselosteessa on eriteltävä hankkeen materiaalit rakennusosien, tyyppien ja alkuperien mukaan. [10.]

Ilmastaselvityksen laatiminen tuo yrityksille kustannuksia. Suurempi haaste on kasvattaa osaamista ja kehittää toimintoja vastaamaan vähähiilisen rakentamisen säätelyä. Hallinnolliset kustannukset vähenevät ajan myötä

suunnitteluohjelmistojen ja tietomallipohjaisuuden kehittyessä. Ilmastaselvitys voi olla pientalovalmistajille markkinointietu. Yritykset voivat hyötyä investoinneista uusiin vähähiilisen rakentamisen toimintamalleihin. Alan yrityksille ilmastaselvitykset eivät ole täysin uusia, sillä markkinat ovat jo pitkään vaatineet vastaavia selvityksiä. Hiilijalanjäljen laskenta voi vähentää investointikustannuksia, sillä vähähiiliset ratkaisut ovat usein myös taloudellisia. Elinkaaren hiilijalanjäljen arviointi auttaa optimoimaan energiankulutusta, mikä tuo kustannussäästöjä rakennuksen käytössä.

Ilmastaselvitys voi tuoda taloudellista hyötyä rakennushankkeille. Euroopan unionin vihreän rahoituksen taksonomian mukaan yli 5 000 neliömetrin rakennuksilta vaaditaan ilmastaselvitys. Jos Suomessa tällaisille rakennuksille tulisi lakisääteinen vaatimus ilmastaselvityksen laatimisesta, täyttäisivät ne vihreän rahoituksen kriteerit, mikä helpottaisi rahoituksen saamista. [2.]

5.2.1 Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Rakennuksen pitkäikäisyys ja muunneltavuus tuovat omistajalle elinkaariedullisuutta, mutta vaativat alkuinvestointeja. Jos pitkäikäiseksi suunniteltu rakennus puretaan ennenaikaisesti, sen elinkaarikustannukset voivat kasvaa. Sijainnilla on suuri merkitys, kun arvioidaan rakennuksen suunniteltua käyttöikää.

Väliaikaisrakennusten siirrettävyys pidentää niiden elinkaarta ja on yhä kysyntypää, mutta lisää suunnittelukustannuksia, jotka uudelleenkäyttöarvo voi kuitenkin kompensoida. Elinkaarilaadun kysyntä rohkaisisi rakennusalan yrityksiä kehittämään kestäviä ja uudelleenkäytettäviä ratkaisuja, mikä vaatii uudenlaista osaamista.

Esityksen mukaan rakennushankkeissa olisi laadittava materiaaliseloste, joka syntyy ilmastaselvityksen yhteydessä ja tuo vain vähäisiä lisäkustannuksia yrityksille, kuten suunnittelutoimistoille. Rakennustuotteiden valmistajille materiaaliselosteen laatimisvelvoite ei edellytä lisätyötä, sillä tiedot voidaan pohjata kansallisen tietokannan yleisiin materiaalitietoihin. [2.]

5.2.2 Rakennus ja purkumateriaalit

Rakennus- ja purkumateriaalien selvitysvelvollisuuden nostaminen lain tasolle vahvistaisi kiertotaloutta ja mahdollistaisi purkumateriaalien käytön markkina- ja vaihdanta-alustoilla, luoden uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Purkumateriaalien raportointi ei koskisi hankkeita, joissa materiaalmäärä on vähäinen. Lisäksi purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys tulisi päivittää lopputarkastuksessa, ilmoittaen jätteen toimituspaikka ja käsittely. Päivitys tehtäisiin pääosin digitaalisen raportointialustan kautta, ja sen työllisyys- ja kustannusvaikutukset riippuvat siirtoasiakirjan tietosisällön standardoinnista ja yhteentoimivuudesta. [2.]

5.3 Rakentamisen lupajärjestelmä

Lupakäytäntöjen yhdenmukaistaminen kunnissa selkeyttäisi erityisesti korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuutta, hyödyttäen luvan hakijoita ja suunnittelijoita. Suunnittelutoimistot voisivat yhtenäistää toimintansa valtakunnallisesti, mikä sujuvoittaisi prosesseja. Pientalotehtaille muutos vähentäisi kuntakohtaisia tulkin- taeroja, parantaen kilpailuedellytyksiä.

Rakennusluvan hakija voi halutessaan hakea hankkeelle erillistä sijoittamislupaa, jossa alueidenkäytön edellytykset tarkastetaan ennen teknisiä vaatimuksia. Tämä nopeuttaa hankkeita, jos kaavoitus ei ole ajan tasalla tai hanke poikkeaa kaavasta. Sijoittamislupa antaa varmuuden hankkeen toteutusmahdollisuuksista varhaisessa vaiheessa, mikä vähentää suunnitelmien muutostarpeita ja kustannuksia rakentamisen edetessä.

Tietomallipohjainen suunnittelu vähentäisi tietojen erikseen toimittamista ja helpottaisi ilmastaselvityksen, hiilijalanjälkilaskennan ja materiaaliselosteen laatimista. Siirtymävaiheessa suunnittelutoimistot päivittäisivät järjestelmänsä yhteentoimivuuden vaatimusten mukaisiksi. Tietomallien käyttö voisi puolittaa tarvittavan lähtöaineiston kokoamisen työmäärän ja tehostaa laskentaprosessia entisestään.

Lupakäsittelyssä tuotettu avoin ja ajantasainen tieto toimisi tulevien rakennushankkeiden pohjatietona ja toisi kustannussäästöjä suunnittelussa sekä ylläpidossa. Tiedon saatavuus mahdollistaisi tekoälypohjaisten sovellusten kehittämisen, jotka tarjoaisivat automaattisia huoltoilmoituksia ja muita palveluja kiinteistönomistajille, luoden samalla uusia markkinoita palveluntarjoajille. Esimerkkeinä ovat kalustesuunnittelu, energiatehokkuuden arviointi ja reaaliaikainen huolto. Lisäksi keskitetty pätevyyden toteamismenettely parantaisi kotitalouksien mahdollisuuksia arvioida suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyttä tehtäviinsä. [2.]

5.4 Vastuut

Päävastuullisen toteuttajan vastuun taloudelliset vaikutukset voivat olla suuria, erityisesti jos vastuun kantamiseen kykeneviä toimijoita on vähän, mikä voi suosia suuria yrityksiä ja vähentää pienempien toimijoiden osuutta markkinoilla. Vaiheittainen toteuttajavaihdos ei sen sijaan aiheuttaisi merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

Hallitusohjelmassa kirjataan, että pääurakoitsija vastaisi rakentamisen toteutuksesta, mikä parantaisi laatua keskittämällä vastuun yhdelle taholle, jolla on parhaat edellytykset varmistaa rakentamisen määräysten ja hyvän rakentamistavan noudattaminen. Sääntelyllä, joka asettaa päävastuun yhdelle toteuttajalle, pyritään parantamaan rakentamisen laatua. Tämä vastuutaho hallitsisi myös alihankintaketjujen vaihtumisia ja ottaisi huomioon sen, että yksityishenkilöillä ei aina ole riittävää osaamista valvoa rakennustyön etenemistä.

Myötävaikutusvelvollisuus voisi tuoda yrityksille taloudellisia etuja, sillä virheiden tunnistaminen vähentäisi korjaustöitä ja oikeudenkäyntikuluja. Esitys päävastuullisen toteuttajan vastuusta ei rajoita sopimusvapautta, ja tilanne säilyy pitkälti ennallaan. Uutena mahdollisuutena rakentamishankkeen toteuttaja voi itse toimia päävastuullisena. Lisäksi hankkeen toteuttajalla on huolehtimisvelvollisuus siitä, että rakennus vastaa säädöksiä ja luvan ehtoja sekä että hankkeessa työskentelevillä on tehtävään vaadittava pätevyys ja osaaminen.

On esitetty huoli, että päävastuullista toteuttajaa koskeva sääntely voisi lisäkustannuksillaan vaikeuttaa erityisesti pienempien yritysten pääsyä markkinoille. Vaikutuksia on vaikea ennakoida, mutta tavoitteena on parantaa rakentamisen laatua ja vähentää virheitä. Jos yritys ei täytä hyvän rakennustavan vaatimuksia, sen korvaaminen pätevämällä toimijalla nähtäisiin alan parantamisena.

Rakennusalan YSE 1998- ja KSE 2013-sopimusehtoja saatetaan joutua tarkistamaan, mikä voi olla hyödyllistä rakennuksen loppukäyttäjille. Tällä hetkellä konsultin vahingonkorvaus on rajattu toimeksiannon palkkion suuruiseksi, paitsi tahallisuus- ja törkeissä tapauksissa. Suunnittelijat tarvitsevat jatkossa enemmän vastuuvakuutuksia, mikä voi nostaa suunnittelupalkkioita. Sopimusehtojen päivitys voi kuitenkin vähentää virheitä ja parantaa laatua pitkällä aikavälillä. [2.]

5.4.1 Kelpoisuudet

Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien kelpoisuusvaatimukset ovat muuttuneet siten, että tavanomaisiin tehtäviin riittää rakentamisen tai tekniikan alan tutkinto, eikä työkokemusta enää vaadita. Poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä vaaditaan soveltuva ylempi korkeakoulututkinto rakentamisen tai tekniikan alalta sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä. Erittäin vaativassa suunnittelutehtävässä edellytetään soveltuva korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai vastaava sekä vähintään kahden vuoden kokemus vastuullisista vaativista suunnittelutehtävistä. Vaativassa suunnittelutehtävässä vaatimuksena on soveltuva korkeakoulututkinto, aiempi ammatillinen korkea-asteen tutkinto tai vastaava sekä vähintään neljän vuoden kokemus tavanomaisista suunnittelutehtävistä ja kahden vuoden kokemus vaativien tehtävien avustamisesta. [6,5.]

Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyden arviointi siirtyy kunnilta valtakunnalliseen rekisteriin, josta rakentajat voivat helposti löytää pätevät osaajat. Ehdotettu keskitetty järjestelmä edellyttäisi, että suunnittelijat ja työnjohtajat hankkisivat pätevyystodistuksen valtuutetulta toimijalta. Lisäksi pätevyyttä hakevat voivat tarvita maksullisia lisäkoulutuksia. Järjestelmä loisi

liiketoimintamahdollisuuksia uusille ja nykyisille rekisterinpitoa hoitaville yrityksille ja järjestöille. [13,2.]

5.5 Kustannusvaikutukset

Lain vaikutus rakennuskustannuksiin on vaikeasti ennustettavissa, mutta kustannukset voivat nousta lyhyellä aikavälillä, kun rakennusyrietykset investoivat uusiin työkaluihin, osaamiseen ja prosesseihin, jotka vastaavat lain vaatimuksia. Esimerkiksi hiilijalan- ja hiilikädenjäljen laskeminen ja raportointi saattaa vaatia uusia ohjelmistoja, koulutusta ja asiantuntija-apua.

Pitkällä aikavälillä kustannukset voivat kuitenkin laskea, kun rakentamisen laatu paranee, virheet ja hukkamateriaali vähenevät, lupaprosessit tehostuvat ja digitalisaatio helpottaa tiedonhallintaa ja yhteistyötä. Materiaaliseloste voi myös edistää materiaalitehokkuutta ja kiertotaloutta rakennusprojekteissa.

Kustannukset voivat vaihdella rakennustyyppin ja käytettyjen materiaalien mukaan. Vähähiilinen puurakentaminen voi saada kilpailuetua, kun taas betonirakentaminen voi joutua kehittämään keinoja päästöjen vähentämiseksi. [10.]

6 Lakimuutoksien haasteet

Kuntaliiton mukaan suurin muutos on alle 30 neliömetrin ei-asuinrakennusten rakentaminen ilman lupaprosessia. Tämä voi johtaa vapaampaan rakentamiseen, sillä viranomaisen ei enää valvo palomääräysten tai rakennusten etäisyyden toteutumista. Lisäksi kunnat menettävät tarkkaa tietoa alueensa rakennuksista, mikä vaikuttaa pohjakarttojen laadintaan ja kiinteistöveron keräämiseen. Toinen merkittävä muutos kunnille on mahdollisuus muuttaa vapaa-ajanasunto tai muu rakennus ympärivuotiseen asuinkäyttöön poikkeamisluvalla ilman kaavamutosta. Kuntaliitto ja osa kunnista pitävät tätä ongelmallisena, koska esimerkiksi teollisuusalueella asuminen voi häiritä alueen olemassa olevia toimintoja. Vastaavia haasteita voi syntyä ranta-alueilla, jos loma-asunnoista tulee pysyviä koteja. Käyttötarkoituksen muutos voi myös vaatia parannuksia tieyhteyksiin ja jätevesijärjestelmiin. [14.]

Rakentamisessa tapahtuneet muutokset ovat tehneet rakennuslupaprosessista aiempaa monimutkaisemman. Aiemmin lupa-asiat hoidettiin kasvotusten ja paperilla, mutta nykyään prosessi on pitkälti digitaalinen, ja hakemuksen liitteitä voi olla yli kymmenen. Energiavaatimukset tulivat mukaan 2008, ja nykyisin tarvitaan tarkkoja piirustuksia sekä tietoa rakennetyypeistä ja u-arvoista. Rakennusluvan hakemisessa auttavat usein ammattilaiset, kuten arkkitehdit tai vastaavat työnjohtajat, koska monimutkaiset vaatimukset, kuten energiatehokkuus ja rakennusfysiikka, vaativat erityistä osaamista. Talopakettien kohdalla osa luvan hakemiseen tarvittavista asioista on usein valmiiksi suunniteltu, mikä voi helpottaa prosessia.[15.]

6.1 Korjaussarja

Ensi vuoden alussa voimaan astuva rakentamislaki, joka on osa maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta, on vieläkin käsittelyssä eduskunnassa. Tämä niin sanottu "korjaussarja" (HE 101/ 2024 vp, 20.9.2024) on uuden hallituksen muotosehdotus aiemmin läpimenneeseen lakiin. Rakentamislainsäädännössä on 197 pykälää. Korjaussarja koskee 35 pykälää. Lausuntokierroksella korjaussarja sai lähes

300 lausuntoa. Kuntien palautteen mukaan lain nopeuttaminen vaatii sähköisten järjestelmien kehittämistä, mikä ei valmistu vuoden 2025 alkuun mennessä. Lisäksi lupatakuun mukaan kunta maksaa viivästyssakkoa vasta kuukauden jälkeen aiemmin kaavaillun viikon sijaan. Rakentamisluvan hiilijalanjäljen selvitysvaatus tulee voimaan vasta vuoden 2026 alusta, sillä ensin on selkeytettävä laskentaperusteet ja vasta sen jälkeen määriteltävä raja-arvot. Materiaaliselosteen sijasta käyttöön otetaan rakennustuoteluettelo, mutta asetusten valmistelu on yhä kesken. Rakentajat ovat ilmaisseet huolta hiilijalanjäljen laskentavaatimuksista. Lisäksi tietokonemallinnetun luvan käyttöönotto siirtyy vuodella eteenpäin. Uudessa rakentamislaisissa luovutaan päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta kokonaan, vaikka edellinen hallitus oli sen aiemmin hyväksynyt. Lausuntopalautteen mukaan päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu olisi voinut aiheuttaa aikatauluviivästyksiä, lisätä oikeusprosesseja ja hämärtää vastuita rakennusalan sopimuksissa. [16,17,18.]

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma aikoo korjata säädettyä rakentamislakia siten, että hallinnollista taakkaa kevennetään, vähennetään byrokratiaa, selkeytetään valitusoikeutta ja täsmennetään päävastuullisen toteuttajan vastuita. Lakiin lisätään rakennuslupien käsittelyaikatakuu, ja viranomaisten lupien käsittelylle asetetaan sitova määräaika, jonka ylityksestä lupa- tai käsittelymaksua alennetaan. Lisäksi hallitus selvittää keinoja vähentää kaava- ja rakennuslupavalitusten määrää ja nopeuttaa niiden käsittelyä, mukaan lukien valitusoikeuden tarkentaminen. Hallitus sitoutuu päästövähennystavoitteisiin ja hiili-neutraalisuuteen ilman, että kansalaisten elinkustannukset tai yritysten kilpailukyky heikkenevät. Tämä hallituksen esitys on edelleen käsittelyssä (12.11.2024). [18.]

7 Pohdinta

Opinnäytetyössä käytetty teoriaperusta pohjautuu hyväksytyyn hallituksen esitykseen eduskunnalle rakentamislainsiksi ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 139/2022). Tähän hallituksen esitykseen ovat monen muunkin tietolähteen tulkinnat pohjautuneet. Työhön on tuotu mahdollisimman monta eri rakennusalan toimijan näkökulmaa. Kuntien ja valtion toimesta löytyy paljon julkista keskustelua, lausuntoja ja kannanottoja omista lähtökohdista lakimuutoksiin. Rakennusyrityksien kanta jäi yllättävän pieneksi julkisten tietolähteiden puuttuessa.

Aihe on rajattu koskemaan lain keskeisiin muutoksiin ja vaikutuksiin rakennusalaan. Maankäyttö- ja rakennuslain keskeiset muutokset ovat digitalisoituminen, vähähiilisyys ja lupaprosessien sujuvoittaminen. Lakimuutoksen tarpeellisuus on ajankohtainen, kun maailma on digitalisoitunut jo useamman vuosikymmenen ja paineet ympäristönsuojelun myötä päästövähennyksiin ovat kasvaneet.

Opinnäytetyötä tehdessä haasteena oli lakimuutoksen laajuus. Lain lopullinen muoto selviää vasta uuden hallituksen esityksen käsittelyn jälkeen. Lain voimaantuloon on vain joitakin viikkoja ja tilanne on edellä mainittu. Aihetta koskevia tietolähteitä oli hyvin rajallisesti ja niiden sisältöjen poikkeama oli hyvin pieni. Mielenkiinnolla jään odottamaan millaisena laki kokonaisuutena tulee ulos ja millaisia vaikutuksia tulevaisuudessa muutoksilla on rakennusosalalla, sekä kuinka toimivan kokonaisuuden digitalisaatio on luonut lupajärjestelmiin ja vähähiilisyydestä kerättäviin tietoihin. Lakiuudistuksen toteutumisen myötä on odotettavissa uusia innovaatioita, toimintoja ja yrityksiä. Kaikkien näiden yllä mainittujen pohdintojen perustalta voisi luoda uusia tutkimussuunnitelmia ja jatkotutkimuksia.

8 Yhteenveto

Tässä opinnäytetyössä on tarkasteltu maankäyttö- ja rakennuslain keskeisiä muutoksia, lain muuttuessa alueidenkäyttölaiksi ja rakentamislaki 1.1.2025 alkaen. Työssä oli tarkoitus tutkia miten uusi rakentamislaki tulee muuttamaan rakennusalan toimintaa ja tuoda muutoksista helpommin tulkittava kokonaisuus.

Digitalisaatio tehostaa julkisia palveluja, tuo kustannussäästöjä ja parantaa asiakaskokemusta. Yrityksille avoin tietojärjestelmä tukee liiketoimintaa ja investointeja. Lainsäädäntö edellyttää rakennusosalta investointeja digitaalisiin järjestelmiin ja tiedonhallintaan, mahdollistaen tehokkaammat prosessit, paremman laadun ja turvallisuuden sekä innovaatioiden hyödyntämisen.

Rakentamislain muutokset tukevat Suomen hiilineutraaliustavoitetta vuoteen 2035 mennessä vähentämällä rakennusten ja materiaalien hiilijalanjälkeä. Vuodesta 2026 alkaen rakennushankkeilta vaaditaan hiilijalanjäljen laskenta, ja ilmastaselvityksessä tulee raportoida elinkaaren aikaiset ilmastovaikutukset sekä varmistaa raja-arvojen noudattaminen. Vaikka laki lisää yritysten hallinnollisia kustannuksia ja vaatii osaamisen kehittämistä, tietomallipohjainen suunnittelu ja ohjelmistojen kehitys helpottavat prosesseja pitkällä aikavälillä.

Uudistettu maankäyttö- ja rakennuslaki tehostaa lupaprosesseja yhdistämällä rakennus- ja toimenpideluvat yhdeksi rakentamisluvaksi. Lupakynnystä nostetaan, jolloin pienemmät hankkeet vapautuvat luvasta, vähentäen byrokratiaa ja kustannuksia. Uudistus selkeyttää prosesseja, lisää kuntien päätösvaltaa kaavoituksessa ja mahdollistaa tärkeiden hankkeiden priorisoinnin.

Rakentamislain korjaussarja, joka sisältää muutoksia 35 pykälään, on yhä eduskunnan käsittelyssä. Lausuntojen perusteella sähköisten järjestelmien kehittäminen viivästyy, lupatakuun viivästysmaksuja lievennetään, ja hiilijalanjäljen selvitysvaatimus siirtyy vuoteen 2026 laskentaperusteiden tarkentamiseksi. Materiaaliselosteen korvaa rakennustuoteluettelo, ja tietokonemallinnetun luvan käyttöönotto siirtyy vuodella. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu poistetaan viivästys- ja vastuuongelmien välttämiseksi.

Lähteet

1. Ympäristöministeriö. Maankäyttö- ja rakennuslaki. <https://ym.fi/maankaytto-ja-rakennuslaki> Luettu 3.10.2024
2. Finlex. HE 139/2022. <https://finlex.fi/fi/esitykset/he/2022/20220139#idm46111189872160> Luettu 10.11.2024
3. Kiinteistölakimies. Kukkonen Juha. Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu – 3 merkittävintä muutosta rakentamiseen. <https://kiinteistolakimies.fi/artikkelit/uusi-maankaytto-ja-rakennuslaki/> Luettu 3.10.2024
4. Valtioneuvosto. Eduskunta hyväksyi rakentamisen päästöjä pienentävät ja digitalisaatiota edistävät lait. <https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/eduskunta-hyvaksyi-rakentamisen-paastoja-pienentavat-ja-digitalisaatiota-edistavat-lait> Luettu 2.10.2024
5. Finlex. Rakentamislaki 751/ 2023. Energiatehokkuus 37§, rakennuksen vähähiilisyys38§, rakentamislupahakemuksen käsittely 68§ 1mom, Rakentamislupa 42§. <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751#Pidm46111191645792> Luettu 8.11.2024
6. Urakkamaailma. Uusi rakentamislaki tulee voimaan 2025 – Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu. <https://www.urakkamaailma.fi/maankaytto-rakennuslaki-uudistus> Luettu 5.10.2024
7. Kuntaliitto. Mäenpää Paula, Mättö Minna. Rakentamislakiin liittyvä 1. yleiskirje – muutoksen pääkohdat. <https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2023/rakentamislakiin-liittyva-1-yleiskirje-muutoksen-paakohdat> Luettu 8.11.2024

8. Ympäristöministeriö. Vähähiilisen rakentamisen tiekartta. <https://ym.fi/va-hahiilisen-rakentamisen-tiekartta> Luettu 6.10.2024
9. Kuntaliitto. Mäenpää Paula, Mättö Minna. Rakentamislakiin liittyvä 3. yleiskirje – Valmistuminen lakien voimaantuloon. <https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2023/rakentamislakiin-liittyva-3-yleiskirje-valmistautumisen-lakien-voimaantuloon> Luettu 9.11.2024
10. Valttikodit. Uusi rakentamislaki 2025: Mitä laki tarkoittaa rakentajalle. <https://www.valttikodit.fi/uusi-rakentamislaki-2025/> Luettu 9.11.2024
11. Ryhti. Syke. Uusi koti rakennetun ympäristön tiedolle. <https://ryhti.syke.fi/> Luettu 10.11.2024
12. Ympäristöministeriö. Uusi yhteinen koti rakennetun ympäristön tiedolle. https://ym.fi/documents/1410903/39234050/Ryhti_Yleisesite-FI_09.06.22.pdf/4528c9a8-aec3-4dd0-18b1-670f5b021017/Ryhti_Yleisesite-FI_09.06.22.pdf?t=1654783561242 Luettu 10.11.2024
13. YLE. Leponiemi Timo. Uusi rakentamislaki pienentää lupapinoa, mutta rakentajan vastuu kasvaa. <https://yle.fi/a/74-20076901> Luettu 12.11.2024
14. Helsingin sanomat. Uusi rakentamislaki muuttaa vuodenvaihteessa suomalaisten asumista – Voi seurata ”villää rakentamista” <https://www.hs.fi/suomi/art-2000010699698.html> Luettu 12.11.2024
15. Maaseuduntulevaisuus. Hankivaara Jarmo. Ensi vuonna pienen rakennuksen saa rakentaa omalla luvalla, jos nämä asiat ovat kunnossa – nyt rakennuslupa vaatii jopa 13 liitettä ja usein ammattilaisen apua. <https://www.maaseuduntulevaisuus.fi/lukemisto/d08fe01a-5d84-41a0-8820-699c43e8d6aa> Luettu 11.11.2024

16. Kuntalehti. Riipinen Kirsi. Ensi vuonna voimaan tuleva rakentamislaki uusiksi saman tien – nykyinen hallitus muuttaa edellisen hallituksen pykälää merkittävästi. <https://kuntalehti.fi/uutiset/laki/ensi-vuonna-voimaan-tuleva-rakentamislaki-uusiksi-saman-tien-nykyinen-hallitus-muuttaa-edellisen-hallituksen-pykalia-merkittavasti/> Luettu 11.11. 2024

17. Maaseuduntulevaisuus. Hankivaara Jarmo. Nämä kolme asiaa siirtyvät vuodella eteenpäin uudessa rakentamisluvassa – yksi pykälä poistettiin kokonaan, mikä säästää kustannuksissa. <https://www.maaseuduntulevaisuus.fi/lukemisto/a6a5791d-7564-43f3-8dd9-fba7d759afe7> Luettu 11.11.2024

18. Eduskunta. Hallitus esitys HE 101/ 2024 vp. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_101+2024.aspx Luettu 11.11.2024