

Rakentamislaki

Lammin Päivät 9.10.2024

Paula Mäenpää

Rakennetun ympäristön lainsäädännön eheys?

RAKENTAMISLAKI, hyväksytty 1.3.2023

MUUTOS HE valmistelussa

- **Ehdotus käsittelyajasta (3 – 6 kk) ongelmallinen.** Hallinnollinen taakan kasvu ja resurssien riittävyys.
- **Kokonaisvaikutukset kuntiin?**
- **HE-tavoite 19.9.2024**

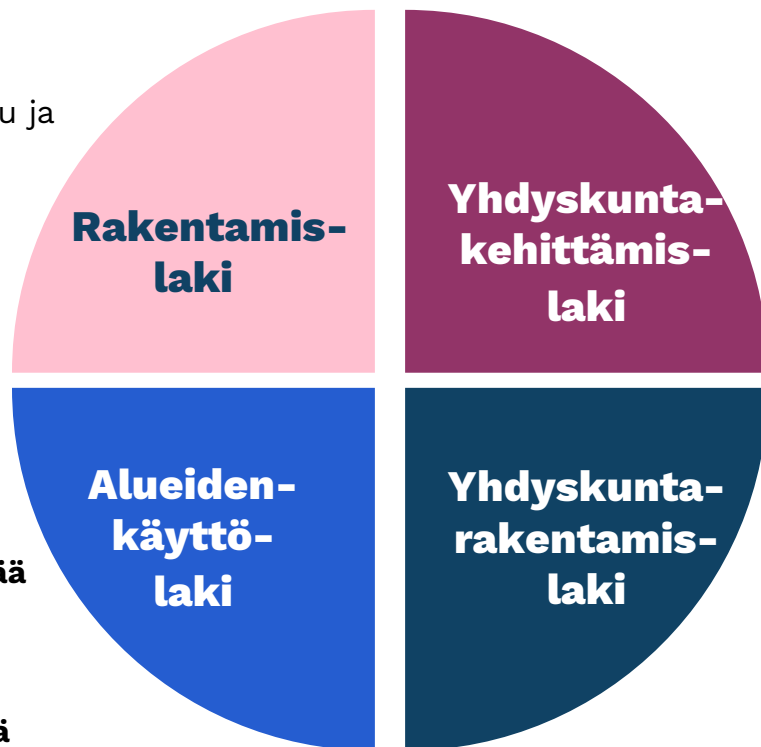
ALUEIDENKÄYTTÖLAKI

- **Kunnan kaavamonopoli säilytettävä**
- **Kaavajärjestelmän joustava käyttö tärkeää**
- **Vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi joustavasti tilanteen mukaan**
- **Liian yksityiskohtainen sääntely jäykistää toimintaa**

HE-luonnos lausunnolle 10/11.24

HE tavoite kevät 2025

2



RYTJ-LAKI

Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä

Hyväksytty 24.2.2023, voimaan 1.1.2024

YHDYSKUNTAKEHITTÄMISLAKI

- **Huolena, että maankäyttösopimusten selkeyttäminen tehdään murentamalla toimiva nykykäytäntö**
- Maanomistajan osallistuminen yhdyskuntakehittämisen kustannuksiin mahdollista toteuttaa tasapuolisesti myös nykyisellään. **HE tavoite kevät 2026**
- Haitallinen yhteisvaikutus yhdyskunta-kehittämisen kustannuksiin **lunastuslain** uudistamisen kanssa; lausuttu 16.8.24, **HE tavoite syksy 2024**

YHDYSKUNTARAKENTAMISLAKI

- Kadunpito (MRL), katujen ja yleisten alueiden kunnossapito (KPL)
- Hulevesien hallinta
- **Rahoituspohjan riittävyys: kustannusvaikutukset selvitetävä**
- **Kuntien ohjauskeinoja katutöihin vahvistettava**

HE tavoite kevät 2026

Lakien toimeenpaneminen edellyttää kunnilta ainakin seuraavia toimenpiteitä 1.1.2025 mennessä

- **Rakentamislaki** (751/2023, RakL) voimaan 1.1.2025
- **Alueidenkäyttölaki** (maankäyttö- ja rakennuslaki muutetaan lailla 752/2023 alueidenkäyttöläiksi) voimaan 1.1.2025
- **Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä** (431/2023, RYTJ-laki) voimaan 1.1.2024
- Päättötoimivallan määrittelemistä **hallintosäännössä** ja mahdollisesti **delegointipäätöksin**
- **Taksan uusimista**
- **Rakennusjärjestyksen uusimista**
- Menettelytapojen uudistamista
- Kuntien ohjelmistojen edelleen kehittäminen vastaamaan uuden lain vaatimuksia
- Henkilöstön ja luottamushenkilöiden kouluttamista
- Päättöpohjien uudistamista koneluettavaan muotoon
- Asiakasohjeiden uusimista

Rakentamislain (RakL) olennaiset muutokset maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) verrattuna:

Rakentamislain keskeiset muutokset

1. Yksi lupamuoto, rakentamislupa, joka käsittää sijoittamisen edellytykset.
2. Lupakynnys määrätty laissa > 8 kohtaa, muilta osin määrätään rakennusjärjestyksessä.
3. Rakentamislupaa haetaan tietomallimuotoisella suunnitelmalla tai muutoin koneluettavassa muodossa - tiedot julkaistaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään Ryhtiin.
4. Uudet olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen elinkaaresta ja vähähiilisyydestä.
5. Päävastuulliselle toteuttajalle vastuu toteutuksen kokonaisuudesta.
6. Pätevyysrekisteri suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksille.

”Korjaussarjassa” esitetty muutokset (lausunnolla 3/2024 HE 19.9.2024)



Rakennusjärjestyksen rooliin esitetty muutosta. KL vastustanut esitystä. 17 §



Tietomallin sisältövaatimukset muuttuvat pääpiirustustasoiseksi 61 §, **voimaan 1.1.2026**



Rakennuksen vähähiilisyyys 38 §, Hiilijalanjäljen raja-arvo 38 a §, **voimaan 1.1.2026**



Poistuu lainsäädännöstä.

Asetusvalmistelun tilannekatsaus

- Ympäristöministeriön asetus rakennuksen **ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta** on kesällä lähetetty notifiointiin, joka päättyy 1.10.2024. (TRIS 2024/348/FI)
- Ympäristöministeriön **asetus asuin- ja majoitus ja työtiloista** on lähetetty notifiointiin, joka päättyy 4.10.2024. (TRIS 2024/0371/FI)
- Valtioneuvoston asetus rakennuksen **esteettömyydestä** annetun valtioneuvoston asetuksen 1 §:n muuttamisesta on lähetetty notifiointiin, joka päättyy 14.11.2024. (TRIS 2024/0449/FI)
- Ympäristöministeriön **asetus rakentamislain tietomallien toimittamisesta tulee lausunnoille syksyn aikana.**
- Valtioneuvoston asetuksen valmistelu rakennusten hiilijalanjäljen **raja-arvoista** on lähdössä käyntiin syksyllä, lausunnonle alkukeväästä 2025.
- Valtioneuvoston asetus rakentamisen **suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista**, lausuntoaika päättyi 30.8.2024.
- Valtioneuvoston **asetukset rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen** eräiden pykälien **kumoamisesta**, lausuntoaika päättyi 16.8.2024.
- Rakentamislain ”**korjaussarja 2**” tulossa valmisteltavaksi myöhemmin. Tarkoitus muun muassa implementoida EPBD*:n **määräyksiä ja lyhytvuokrauksen säätely.**

*rakennusten energiatehokkuusdirektiivi Energy Performance of Buildings Directive

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

HE 101/2024 vp ehdotus julkiastu 19.9.2024

- HE eduskunnalle **19.9.2024, Kuntaliitto kuultavana 17.10.2024.**
- Laki voimaan 1.1.2025
- 38, 38 a, 61 ja 68 a §:ää **sovelletaan ensimmäisen kerran vasta 1.1.2026.**
 - Rakennuksen vähähiilisyys 38 §,
 - Hiilijalanjäljen raja-arvo 38 a §,
 - Rakentamislupahakemus 61 §
 - Määräaika rakentamislupahakemukselle ja seuraamukset määräajan laiminlyönnistä 68 a §
- 72 ja 73 §:in tietojen toimittaminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään viimeistään 1.1.2029 alkaen.

YM:n näkemys ”korjaussarjan” vaikutuksista

”Korjaussarjalla hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee

- Rakentamisluvan yhteydessä vaadittavien tietojen laajuutta rajataan.
- Erityissuunnitelma on toimitettava vain **perustellusta** syystä.
- Hiilijalanjäljen laskenta ja raja-arvo eivät koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista ja ilmastaselvitys toimitetaan vasta **loppukatselmuksen** yhteydessä.
- Kolmen tai kuuden kuukauden **käsittelyaikatakuu** rakentamishankkeesta riippuen.
- **Purkamisluvan edellytyksiin** muutoksia, mm. kunnan omistama suojeltu rakennus.
- Valitusoikeuksien muutokset sujuvoittavat lupa- ja valitusprosesseja.
- **Päävastuullisen** toteuttajan toteutusvastuu kumotaan.
- Puhtaan siirtymän sijoittamislupa sujuvoittaa puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakentamista.
- Tapahtuma-alan tilaisuuksien järjestämistä **helpotetaan** täsmentämällä lakiin, ettei rakentamisen luvanvaraisuus koske enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.
- Kokeilulain mahdollistama rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista pysyväksi käytännöksi.
- (Värikoodi **lisää kuntien hallinnollista taakkaa, selkeytyy/ vähentää kuntien tehtäviä**)

RakL 68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

HE 101/2024 vp ehdotus julkiastu 19.9.2024
tulossa voimaan 1.1.2026

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

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

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

Lausunnot!

Tarkistettava

- ✓ prosessit
- ✓ toimivalta
- ✓ henkilöstön riittävyys
- ✓ taksa

RakL 43 a § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

HE 101/2024 vp ehdotus

- esitetty 6 kuukauden käsittelyaikaa

”Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytyksenä ei ole, että hankkeen olisi sijoitettava asema tai yleiskaavan sallimaan paikkaan. Sijoittamisluvan edellytyksenä ei ole myöskään kaavasta myönnetty poikkeamislupa, vaan sijoittamisluvalla voidaan ohittaa kaavoitus.” S.67

Rakentamisluvan hakijan niin pyytäessä puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Edellä 1 momentissa tarkoitettuja puhtaan siirtymän teollisuushankkeita ovat:

- 1) energiatuotantolaitos, joka tuottaa energiaa uusiutuvalla energialla lukuun ottamatta tuulija aurinkovoimalaitosta;*
- 2) uusiutuvaan energiaan tai sähköistämiseen perustuvia fossiilisten polttoaineiden tai raaka-aineiden käyttöä korvaava teollisuuden hanke;*
- 3) vedyn valmistus ja hyödyntäminen, lukuun ottamatta vedyn valmistusta fossiilisista polttoaineista;*
- 4) hiilidioksidin talteenotto, hyödyntäminen ja varastointi;*
- 5) akkutehdas ja akkumateriaalien valmistus, talteenotto ja uudelleenkäyttö;*

6) Euroopan nettonollateknologiatuotteiden valmistusekosysteemiä vahvistavasta toimenpidekehyksestä ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/... 17 ja 18 artiklan mukaisille alueille sijoittuva jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointi.

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

RakL 38 §Rakennuksen vähähiilisyyys

**HE 101/2024 vp ehdotus julkiastu 19.9.2024
tulossa voimaan 1.1.2026**

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

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

Ilmastoselvityksen laatimisvelvoite ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja. Vähähiilisyyden arvioinnin on katettava erikseen rakennuksen ja rakennuspaikan sisältämät uudet ja hyödynnettävät rakennus- ja tekniikkaosat. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, **että 1 momentissa tarkoitettulle rakennukselle laaditaan rakentamislupavaiheessa vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo. Luettelo on päivitettävä** keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastoselvityksen laatimisesta sekä rakennustuoteluettelosta.

Muutokset käytännössä

- Rakentamisen ohjaus
- Sijoittamislupa, rakentamislupa
- Luvanvararaisuuden muutos
- Suunnitelma- ja toteumamalli



RakL 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.
- **Ympäristövaliokunnan mietinnön (YmV 27/2022 vp) mukaan säännöstä ei ole tarkoitettu itsenäiseksi luvan arviointiperusteeksi. Rakentamislain 5 §:ää ei voida yksinään pitää kielteisen lupapäätöksen perusteena tai muutoksenhaun valitusperusteena.**

Uudet lupamuodot sijoittamislupa ja rakentamislupa RakL 43 §

- Rakennuslupa, toimenpidelupa ja rakentamiseen liittyvä ilmoitusmenettely poistuvat lainsäädännöstä ja jatkossa ne korvaa yksi lupamuoto, **rakentamislupa** (RakL 42 §).
- Maisematyölupa (RakL 53 §), rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus (RakL 55 §) säilyvät lainsäädännössä.
- Rakentamislupa koostuu **alueidenkäytöllisten** edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten **teknisten vaatimusten** (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.
- Hakijan halutessa, **kunta** voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (RakL 43 §). Rakentamisluvan yhteydessä sijoittamisen edellytyksistä päättää **rakennusvalvontaviranomainen**.
- Rakentamislupa voi koostua sijoittamisen ja teknisten vaatimusten tarkastelusta tai vain olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelusta.
 - Rakentamislupahakemuksen, jossa käsitellään vain rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksiä, valitusoikeudesta on määrätty erikseen (RakL 181 §)

Erillisen sijoittamisluvan myöntää kunta

- esitetty 3 kuukauden käsittelyaikaa

SIJOITTAMISLUPA (RakL 62 §)

Sijoittamisen edellytykset

- asemakaava-alueella (RakL 44 §)
- muualla kuin asemakaava-alueella (RakL 45 §)
- suunnittelutarvealueella (RakL 46 §)

Hakijan pyynnöstä erillinen päätös > toimivalta kunnalla. HSL:ssä ratkaistava kenen toimivaltaa!

HUOM! Poikkeamislupa (RakL 57 §)
erillinen hallintopäätös > toimivalta ratkaistava HLS:ssä



TOTEUTTAMISEN EDELLYTYKSET (RakL 48 §)

Rakennusvalvontaviranomainen arvioi edellytykset olennaisten teknisten vaatimusten täyttymiseen.

- Suhteutettu valvonta!



RAKENTAMISLUPA (RakL 42 §)

Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen > joka nimetään HLS:ssä.

Toimielin voi siirtää toimivaltaa viranhaltijalle.

*HLS hallintosääntö

RakL 42 § Rakentamislupa 1/4

Esimerkit luvanvaraisuudesta löytyvät HE 139/2022:n perusteluista.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

1) *asuinrakennus;*

- asuntolaiva

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 lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;*

- kiosk, katsomo,

5) *vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;*

- 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus on yli 35 metriä

• 6) *vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;*

• 7) *energiakaivo;*

• 8) *erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.*

- kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue kuten esim. golfkenttä

RakL 42 § Rakentamislupa 2/4

HE 101/2024 Myös korjaus- ja muutostöistä voidaan määrätä RJ:ssä

- Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen **korjaus- ja muutostyöhön**, joka on **verrattavissa rakennuksen rakentamiseen**, sekä rakennuksen **laajentamiseen** tai sen **kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen**. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa **todetun terveystaitan poistamiseen**, toimenpidealueen **kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden** taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta **kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön**. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen **olennaisiin ominaispiirteisiin**.

RakL 42 § Rakentamislupa 3/4

Esimerkki luvanvaraisuudesta löytyy HE 139/2022:n perusteluista.

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

- *1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;*
- *2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;*
- *3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti*
 - loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen

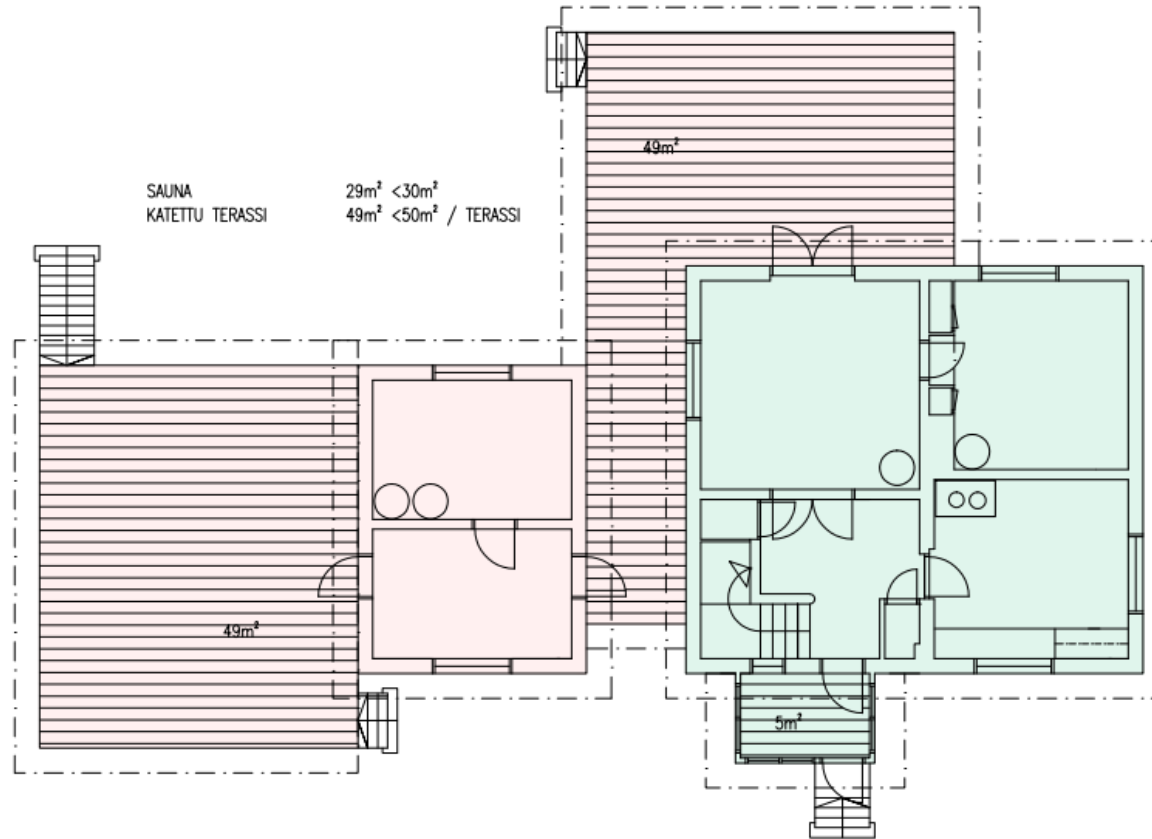
RakL 42 § Rakentamislupa 4/4

RJ:ssä voidaan määrätä ettei lupaa tarvita, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä

- Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on **vähäistä merkittävämpää vaikutusta** alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan. **Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.***

Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen

- Rakennusjärjestyksellä ei voida määrätä RakL 42 §:n perusteella luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista luvanvaraiseksi.
- Myös luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen rakentamisessa tulee noudattaa lakia, asetuksia (ml. rakentamismääräykset) ja alueella voimassa olevan kaavan.
- **Jos rakennus poikkeaa vähäisesti esimerkiksi kaavamääräyksestä, edellyttää rakennuksen rakentaminen myönteistä poikkeamislupaa, muttei rakentamislupaa. Jos luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus muodostaa kaavoittamattomalle ranta-alueelle uuden rakennuspaikan tarvitaan poikkeamislupa ranta-alueen suunnittelutarpeesta. > Poikkeamislupien määrä tulee kasvamaan!**



Kuva hallitusneuvos Kirsi Martinkaupin esityksestä
Rakentamislaki ja lain toimeenpano kunnissa FCG
7.10.2024

Suunnitelmamalli ja toteumamalli toimitetaan Ryhtiin

Suunnitelmamalli (RakL 61 §)

Rakentamislupahakemukseen on liitettävä rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen:

- rakennuksen rakennussuunnitelmien laadinnassa tehty pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa taikka muun kuin rakennuksen osalta selvitys rakennuskohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen;

Toteumamalli (RakL 71 §)

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.

Ryhti (Syke) (RakL 72, 73, 197 §)

Kunnan tulee toimittaa koneluettavassa muodossa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (Ryhti) mm. tiedot;

- aloituskokouksesta, pohjakatselmuksesta, sijaintikatselmuksesta, osittaisesta loppukatselmuksesta ja loppukatselmuksesta (RakL 72 §)
- rakentamislupapäätös liitteineen, maisematyölupapäätös, purkamislupapäätös, poikkeamislupapäätös, rakennuksen suunnitelmamalli, rakennuksen toteumamalli ja tiedot (RakL 73§)

Kunnan on ryhdyttävä toimittamaan tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2029.

Rakennusjärjestys

Oltava voimassa 1.1.2027

RakL 17 § Rakennusjärjestys

- *Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.*
- *Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elin-ympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.*
- *Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.*
- *Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.*

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

HE 101/2024 vp ehdotus julkiastu 19.9.2024

Rakennusjärjestys 17 §

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

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

7 Säännöskohtaiset perustelut

17 § Rakennusjärjestys

Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka katsoisi, että rakentamishankkeella olisi vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

Rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksellään ratkaista, millainen rakentaminen ei vaadi lupaa. **Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä esimerkiksi laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentamisesta; rakennuksen julkisivun tai katon ulkoväriytyksen muuttamisesta; ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen tai aurinkopaneelin sijoittamisesta; julkisivuun asennettavan kilven, markiisin tai parvekelasituksen asentamisesta; huoneistojen jakamisesta tai yhdistämisestä; asuntovaunun tai -laivan paikallaan pitämisestä, tai uuden hiihtohissin sijoittamisesta jo urheiluun tai vastaavaan alueidenkäytön suunnittelussa osoitetulle alueelle.**

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä esimerkiksi, että lomarakennuspaikalla saa rakentaa yksiasuntoisen loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 150 neliometriä ja se voi olla enintään kaksikerroksinen. Sen sijaan rakennusjärjestyksessä ei voida esimerkiksi rajoittaa talousrakennusten lukumäärää tai määrätä, että talousrakennuksen on oltava vähintään 30 neliometriä, jolloin se muuttuisi luvanvaraiseksi. Esimerkiksi talousrakennusten kokoa ja lukumäärää koskevat rajoitukset olisi tarkoituksenmukaista tehdä kaavalla, ei rakennusjärjestyksellä.

Rakentamislain 17 §:n 2 momenttiin lisättäisiin viittaus rakentamislain 42 §:n 1 momenttiin. Vaikka lähtökohtaisesti pykälissä tulisi viitata vain aikaisempiin pykäliin, on tässä tapauksessa selvyiden vuoksi identifioitava vasta jäljempänä tuleva pykälä, jotta lain luvut säilyisivät loogisessa järjestyksessä. Rakennusjärjestyksellä voitaisiin antaa vain sellaisia paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisia ja sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamisluvan kynnystä.

Rakentamislain 17 §:n 3 momenttia muutettaisiin siten, että rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea luvanvaraista rakentamista, kun kyse on rakennuskohteen rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittamisesta sekä rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöönsä.

Muun kuin luvanvaraisen rakentamisen osalta rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea muun muassa rakentamistapaa, istutuksia, aitoja, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea sekä uuden rakennuksenrakentamista että korjaus- ja muutostöitä. Luonnollisesti määräykset voisivat koskea laajennuksia ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä, sillä myös ne ovat rakentamista.

Rakennusjärjestyksen määräykset voisivat koskea myös rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta. Säännös koskisi esimerkiksi grillikatoksia ja autokatoksia, joiden sijoittamisessa voitaisiin noudattaa esimerkiksi rakennusten neljän metrin etäisyyttä naapurin rajasta. Palovaarallisten rakennusten, kuten esimerkiksi savusaunan etäisyytenä naapurin rajasta voitaisiin pitää esimerkiksi kuuttatoista metriä.

**Kuntaliiton mallirakennusjärjestys löytyy
julkaisupalvelusta.**

Mallirakennusjärjestys | Kuntaliitto.fi

Sisällys 1/ 3

1 LUKU YLEISTÄ

- 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä ja tavoite
- 2 § Rakennustapaohjeet
- 3 § Rakennushankkeen ja toimenpiteen ennakolausunnot
- 4 § Määritelmiä soveltamisesta

2 LUKU RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN

- 5 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja **yleisillä alueilla**
 - 5.3 Korjausrakentamien
- 6 § Rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle
- 7 § Rakennuskohteen korkeusasema
- 8 § Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle
 - 8.1 Rakennuksen vähäiset ylitykset yleisille alueille
 - 8.2 Rakennukseen kiinnitettävän vähäisen laitteen, suojan ja katoksen vähäiset ylitykset yleisille alueille
- 9 § Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylittäminen
- 10 § Maanalainen rakentaminen
- 11 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen osoitmerkintä
- 12 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus
- 13 § Mainos- ja tekniset laitteet
 - 13.1 Valaistut laitteet
 - 13.2 Siirrettävät laitteet

3 LUKU ERITYISET MÄÄRÄYKSET RAKENTAMISESTA ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE

- 14 § Suunnittelutarvealueen määrittäminen
- 15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset
 - 15.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset
 - 15.4. Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset
- 16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus
 - 16.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka
 - 16.2 Pienteollisuus asuinrakennuspaikalla**
 - 16.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella
 - 16.4 Loma-asumisen rakennuspaikka ei ranta-alueella
 - 16.5 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella**
 - 16.6 Kellari- ja ullakkotilojen rakentaminen
- 17 § Rakentamisen määrä, maatarakentaminen
 - 17.1 Rakentamisen määrä
 - 17.2 Asuinrakentaminen
 - 17.3. Muu rakentaminen maatilalla

18 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

- 18.1 Rakentamisen määrä
- 18.2 Etäisyysvaatimukset

4 LUKU RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLA

- 20 § Lupaa edellyttävän rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla
 - 20.2 Määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista
- 21 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta
- 22 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä**
- (23 § Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutosalueet)

Sisällys 2/ 3

5 LUKU RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

24 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

- 24.2 Aidat ja niiden tukimuurit
- 24.3 Tukimuurit
- 24.4 Aurinkosähköjärjestelmät
- 24.5 Ilmalämpöpumput
- 24.6 Jätevesijärjestelmät
- 24.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet
- 24.8 Laiturit
- 24.9 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit
- 24.10 Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot
- 24.11 Siilot ja varastointisäiliöt
- 24.12 Liikuteltavat laitteet

25 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

- 25.2 Asuinrakennusten terrassien ja parvekkeiden lasittaminen
- 25.3 Savupiiput ja tulisijat
- 25.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja (materiaalin) muutokset
- 25.5 Hiihtohissit

6 LUKU RAKENTAMINEN ERITYISALUEILLA

26 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

- 26.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä
- 26.2 Eritysalueen yleiset määräykset
- 26.3 Suojellun rakennuksen määritelmää
- 26.4 Selvitysvaatimukset

27 § Rakentaminen pohjavesialueilla

- 27.1 Pohjaveden suojelu ja pilaantumisen estäminen
- 27.2 Selvitysvaatimukset
- 27.3 Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueilla

28

28 § Pilaantunut maaperä

- 28.1 Selvitysvaatimukset
- 28.2 Ilmoitusvaatimus
- 28.3 Määräys

29 § Haitalliset yhdisteet

- 29.1 Ilmoitusvaatimus
- 29.2 Selvitysvaatimukset
- 29.3 Määräys

7 LUKU LUONNON MONIMUOTOISUUS RAKENTAMISESSA

32 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

- 32.1 Yleiset määräykset
- 32.2 Pihan rakentaminen
- 32.3 Selvitysvaatimus

33 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

- 33.1 Yleiset määräykset
- 33.2 Pihan rakentaminen

34 § Erityismääräykset asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla

35 § Erityismääräykset ranta- alueilla

- 35.2 Pihan rakentaminen

36 § Arvokkaat luontoalueet

37 § Lintuturvallinen rakentaminen

8 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

38 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen

- 38.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys

39 § Piha-alueen korkeusasema

40 § Pengerrykset ja tukimuuri

41 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie

- 41.1 Ajoneuvoliittymä
- 41.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus
- 41.3 Pelastustie

Sisällys 3/ 3

8 LUKU PIHA-ALUEEN RAKENTAMINEN

- 38 § Piha-alueen suunnittelu ja rakentaminen
 - 38.2 Korjausrakentaminen koskeva erityismääräys
- 39 § Piha-alueen korkeusasema
- 40 § Pengerrykset ja tukimuuri
- 41 § Ajoneuvoliittymä ja liikennejärjestelyt, pelastustie
 - 41.1 Ajoneuvoliittymä
 - 41.2 Liikennejärjestelyjen turvallisuus
 - 41.3 Pelastustie
- 42 § Auto- ja polkupyöräpaikat
 - 42.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet
 - 42.2 Polkupyöräpaikat
 - 42.3 Polkupyöräpaikat, korjaus- ja muutostyöt
- 43 § Jätehuolto ja varastointitilat
 - 43.1 Jätehuolto
 - 43.2 Varastointitilat
- 44 § Tontin lumet
- 45 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

9 LUKU RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN PURKAMINEN

- 46 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen
 - 46.2 Selvitysvaatimukset
 - 46.3 Purkamistyön toteuttaminen
 - 46.4 Tontin siistiminen purkamisen jälkeen

10 LUKU YLEISET ALUEET, JULKINEN KAUPUNKITILA

- 47 § Puistot ja muut virkistysalueet, rannat ja laiturit
 - 47.1 Puistot ja muut virkistysalueet
 - 47.2 Julkisen kaupunkitilan rannat ja laiturit
- 48 § Julkisen kaupunkitilan rakennuskohteet
 - 48.1 Puistot ja muut virkistysalueet
 - 48.2 Alueelliset jätteiden keräyspisteet

11 LUKU RAKENNUSTYÖN AIKAISET JÄRJESTELYT

- 49 § Työmaan perustaminen, käyttö ja siistiminen
 - 49.1 Työmaan perustaminen ja aitaaminen
 - 49.2 Säilytettävä puusto
 - 49.3 Työmaan siisteys
 - 49.4 Työmaasta aiheutuvien haittojen vähentäminen ja torjuminen
 - 49.5 Työmaan jätehuolto
 - 49.6 Työmaan siistiminen töiden päätyttyä

12 LUKU RAKENNUSKOHTEN JA YMPÄRISTÖN YLLÄPITO

- 50 § Rakennuskohteen ja sen ympäristön hoitaminen
- 51 § Työajoneuvojen ja laitteiden säilyttäminen rakennuspaikalla
- 52 § Rakentamattomat tontit ja muut alueet

13 LUKU ERINÄISET MÄÄRÄYKSET, LIITTEET

- 53 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo

Määritelmiä rakennuspaikka rakennusoikeus

4 § Määritelmiä soveltamisesta

Rakentamislaki 2 § Määritelmät

4) *rakennuskohteella* rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

5) *rakennuksella* erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

RakL HE Katos on rakennelma, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Asuinpientaloilla tarkoitetaan rivitaloja, kytkettyjä pientaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Rakennelmiksi luokitellaan kevytrakenteiset ja siirtokelpoiset rakennuskohteet, kuten pienet (alle x m²) vajat, kasvihuoneet, kesäkeittiöt, leikkimökit, jätesuojat sekä laitteet, kuten puistomuuntamot. Rakennelma ei käytä rakennusoikeutta.

Saunarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka huoneistoalasta yli puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla takka muttei ruuanlaittomahdollisuutta.



RJ:ssä ei
päätetä näistä

6 § Rakennuskohteen sijoittaminen rakennuspaikalle

6.1 Yleiset määräykset

Palovaarallisen katoksen (esim. auto- ja grillikatos) etäisyyden tulee olla vähintään neljä metriä naapurin rajasta.

Savusaunaa tai muuta palovaarallista rakennuskohdetta, kuten viljankuivaamo, ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Palovaarallinen rakennuskohde tulee sijoittaa naapurin rajasta palomääräysten edellyttämällä tavalla.

6.2 Erityismääräys asemakaava-alueilla

Asemakaava-alueella katoksen tulee sijoittua rakennusalalle.



Asetus
poistuu

Vaihtoehtoisia
määräyksiä

15 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

15.3. Asuinrakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

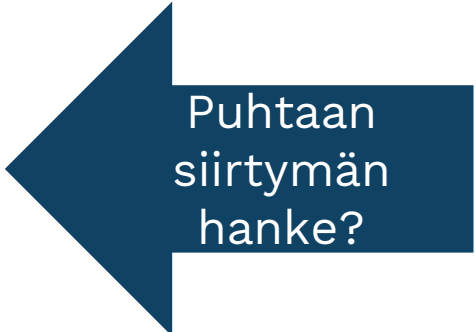
- 1) $(x) \text{ m}^2$
- 2) $(x) \text{ m}^2$ maisemallisesti arvokkaat maisema-alueet, liite x
- 3) $(x) \text{ m}^2$ ranta-alueet, rantaviivan vähimmäispituus $x \text{ m}$
- 4) $(x) \text{ m}^2$ vesihuoltoverkoston liitettävissä oleva rakennuspaikka

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

15.4. Puhtaan siirtymän rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella:

$(x) \text{ m}^2$



Puhtaan
siirtymän
hanke?

16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

16.1 Pysyvään asumiseen tarkoitettu asuinrakennuspaikka

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus, sekä päärakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on (x) k-m².

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- pysyvään asumiseen tarkoitettu (1) asuinrakennus (x) k-m²
- talousrakennukset (x) k-m²

Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa enintään x %.

16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

16.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntoinen vapaa-ajanasuinrakennus talousrakennuksineen. Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on (x). Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on (x) k-m².

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- vapaa-ajanasuinrakennus (1 kpl) k-m²
- erillinen saunarakennus (x) k-m²
- erilliset talousrakennukset (x) k-m²
- venevaja (x) k-m²

Luvanvaraisuudesta vapautetut ja niitä koskevat määräykset

23 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

23.2 Aidat ja niiden tukimuurit

Yleismääräykset

Aidan ja tukimuurin materiaali, muoto ja värisävy tulee olla alueelle ominainen ja soveltua maisemaan / kaupunkikuvaan.

Aita ei saa muodostaa näkemäestettä kadulle tai tielle.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat yhdessä sopineet tonttien välisen aidan rakentamisesta ja kunnossapidosta ja kun

- 1) asuintonttien aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on (x) metriä, (tukimuurin enimmäiskorkeus on (x) metriä)
- 2) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on (x)metriä
- 3) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on (x)metriä

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kokonaan tontin puolelle sijoittuva katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuva aidan rakentaminen, kun kadun / tien vastainen aita ei aiheuta näkemäestettä ajotielle ja

- 1) kadun vastaisen aidan enimmäiskorkeus tukimuureineen on (x) metriä
- 2) puistoa ja muita alueita vastainen aita tukimuureineen on enintään (x)
- 3) teollisuus-, liike- ja varastotonttien aidan enimmäiskorkeus on (x)metriä
- 4) muiden tonttien aidan enimmäiskorkeus on (x)metriä

Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske (x) aluetta.

23 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

23.6 Jätevesijärjestelmät

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennuksen liittäminen vesihuoltolaitoksen tai jätevesiosuuskunnan verkostoon.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen, kun

- 1) kysymyksessä on ns. harmaavesijärjestelmän rakentaminen, joka ei sijoitu pohjavesi- tai ranta-alueelle
- 2) rakennuksessa on ns. kantovesi ja se sijoittuu muualle kuin asema-kaava-alueelle

24 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset

24.3 Savupiiput ja tulisijat

Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle.

24.4 Julkisivun ja katon värisävyn ja (materiaalin) muutokset

Julkisivun ja katon värisävyn tulee olla alueelle ja rakennusajankohdalle ominainen.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset muualla kuin asemakaava-alueilla.

Luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueilla rakennusten julkisivun ja katon värisävyn muutokset, kun noudattaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjeita.

Suojellut rakennukset ja alueet



Luvanvaraisuudesta vapautetut ja niitä koskevat määräykset

31 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

31.1 Yleiset määräykset

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen.

Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.

31.2 Pihan rakentaminen

Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisina ja puustoisina.

Käsiteltävät piha-alueen osat tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa vettä läpäisevin kerroksin ja suosia niillä istutuksia ja viherrakentamista.

Istutuksissa ja viherkatoilla tulee suosia paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja luontaista kasvilajistoa. Puiden ja pensaiden tulee olla luontaisia puu- ja pensaslajeja eli lajeja, jotka esiintyvät luontaisella levinneisyysalueellaan ja leviämispotentiaalillaan.

EU:n ennallistamisasetus.

Asetuksen kohteena olevien kaupunkialueiden viherpeitteisyyden tulee säilyä yli **45 prosentissa** ja latvuspeittävyden **yli kymmenessä prosentissa** kaupunkien taajama-alueen pinta-alasta. **Vuodesta 2031 määrää tulee kasvattaa.**

31 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

31.3 Selvitysvaatimus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaiset eliölajit otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.

32 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

32.1 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee (1/x tai x %) olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Vinerpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

32.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään (x) % tontin pinta-alasta.

34 § Erityismääräykset ranta- alueilla

34.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

34.2 Pihan rakentaminen

Rakennuspaikalla tulee (x) metrin etäisyydellä rantaviivasta / rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakentamislain ”1. korjaussarja” Asetukset MRA muutokset

**vaikuttavat tulkintoihin ja
prosesseihin**

Tärkeää tarkistaa lopullinen tilanne
loppuvuonna 2024.

Vahva ja välittävä Suomi

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023

”Käynnistetään rakennusvalvontauudistus, jonka tavoitteena on varmistaa, että rakennusvalvontatoimessa on joka puolella Suomea riittävä osaaminen ja palvelutaso sekä mahdollisimman yhtenäiset tulkinnat.”

Rakennusvalvontauudistus käyntiin syksyllä

Työryhmän on nimetty, toimikausi vuoden 2026 loppuun.

Rakennusvalvontauudistuksen valmistelun työryhmän ensimmäinen kokous 7.10.2024

Rakentamislain toimeenpanon aikataulu

Rakentamislain mukainen rakennusjärjestys tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027.
(RakL 28 §)

- valmistelu on hyvä aloittaa heti
 - valtuustoon aikaisintaan 2025
 - Kuntaliiton mallirakennusjärjestys
- Julkaistu 25.9.2024

Rakennusjärjestys

Rakentamislain mukaista taksaa oltava voimassa 1.1.2025.

- Huomioitava 1.1.2026 voimaan tuleva käsittelytakuu
- Kuntaliiton mallitaksa julkaistaan lähiviikkoina.

Taksa

Hallintosääntö

Oltava voimassa 1.1.2025

- Huomioitava 1.1.2026 voimaan tuleva käsittelytakuu
- KL:n Rakentamislain toimeenpano sivulta löytyy taulukkoon johon on koottu rakentamislain toimivaltaa koskevat säännökset helpottamaan hallintosäännön uusimista.

Viestintä

Tiedottaminen ennen 1.1.2025

- Kuntaliitto pyrkii tukemaan kuntia viestinnässä
- Kuntaliiton sivuille laaditaan usein kysytyt kysymykset helpottamaan uuden lain tulkintaa.

Kiitos

Paula Mäenpää