

Rakentamislain ja alueidenkäyttölain uudistuksen ajankohtaiskatsaus

YHTV 09.10.2024 § 40
3426/03.03/2024

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Karhu, 040 544 3219
Johtava rakennustarkastaja Outi Riihikankare

Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki koskee alueiden käyttöä ja rakentamista. Tavoitteena on luoda terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, joka on sosiaalisesti toimiva, ja jossa eri väestöryhmien tarpeet on otettu huomioon.

Hallitus antoi rakentamislakiesityksen eduskunnalle 15.9.2022. Eduskunta hyväksyi rakentamislain ja lain rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 1.3.2023. Samalla maankäyttö- ja rakennuslaista kumotaan rakentamisen osuus, ja lain nimi muuttuu alueidenkäyttölaiksi.

Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä on astunut voimaan jo 1.1.2024.

Rakentamislaki 1.1.2025 alkaen

Eduskunnan viime hallituskaudella hyväksymään rakentamislakiin on tehty pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisia muutoksia. Niin sanottu rakentamislain korjaussarja oli lausunnoilla alkuvuonna 2024, ja lakiesitys on annettu eduskunnalle.

Korjattu rakentamislaki tulee voimaan 1. tammikuuta 2025. Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta sekä tietomallimuotoinen rakentamislupa tulevat voimaan 1. tammikuuta 2026 alkaen.

Rakentamislakiin tällä hallituskaudella tehtyjen muutoksien tavoitteena on ollut keventää hallinnollista taakkaa ja byrokratiaa sekä selkeyttää valitusoikeutta. Lailla torjutaan ilmastonmuutosta, edistetään kiertotaloutta, sujuvoitetaan rakentamista ja tuetaan rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitystä.

Kuntien rakennusvalvontatyö muuttuu merkittävästi. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos asumiseen voi tulla mahdolliseksi myöntää poikkeamisluvalla asemakaavan vastaisesti. Kunta voi asettaa poikkeamiselle ehtoja, muttei voi evätä poikkeamislupaa kaavanvastaisuuden perusteella. Ehdot tultaneen määrittämään esimerkiksi rakennusjärjestyksessä. Rakennuksen tulee kumminkin täyttää vakituiselle asunolle asetetut vaatimukset.

Lupapäätökset saavat lainvoiman huomattavasti nykyinsäädäntöä myöhemmin. Lupapäätöksen lainvoimaisuus kestää seitsemän päivän tiedoksianto aika sekä 30 päivän muutoksenhaku aika. Todennäköisesti rakentamiselle tullaan hakemaan aloitusoikeuksia nykyistä enemmän, mikä edellyttää vakuuden määrittämistä vakuuden aikana suoritettulle työlle, mikä lisää hallinnollista taakkaa ja edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyviltä asian huomioon ottamista rakentamisen aikataulutuksessa.

Rakentamislaki määrää kahdeksan eri rakentamiskohdetta jotka edellyttävät rakentamisluvan.

1. asuinrakennus,
2. kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus,
3. kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos,
4. yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä,
5. vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu,
6. vähintään 2 neliometrin suuruinen valaistu mainoslaite,
7. energiakaivo,
8. erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Kunnilla ei ole mahdollisuutta nostaa tai laskea lupakynnystä näiden laissa määrättyjen rakentamishankkeiden kohdalla.

Rakennuslupien käsittelylle on tulossa kolmen kuukauden määräaika. Asia on ongelmallinen esimerkiksi ulkopuolisten lausuntojen viivästymisen vuoksi ja epäselvissä tapauksissa voi lisätä kielteisten lupapäätösten määrää.

Kuntaliitto ja Rakennustarkastusyhdistys ovat yhdessä laatineet rakentamislain tulkintaoppaan.

[Rakentamislaki ja rakennusvalvonta | Kuntaliitto.fi](#)

Alueidenkäyttölaki

Alueidenkäytön lainsäädäntöä uudistetaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti. Tavoitteena on muun muassa edistää kaavoituksen sujuvuutta, hyvää elinympäristöä, kaupunkien ja kuntien kasvua, alueiden elinvoimaisuutta, yritysten kilpailukykyä sekä Suomen houkuttelevuutta investointikohteena.

Uudistus etenee kahdessa vaiheessa, niille 2023 nimetyissä työryhmissä.

1 Alueidenkäyttölain uudistus.

Uusi alueidenkäyttölaki sisältää valtakunnallisi alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusjärjestelmää sekä merialuesuunnittelua koskevat säännökset.

Hallitusohjelman mukaisesti tavoitteena on muun muassa vähentää maakuntakaavan yksityiskohtaisuutta sekä sisällyttää lakiin maanomistajan aloiteoikeus yleis- ja asemakaavalle ja mahdollisuus kumppanuuskaavoitukseen.

Ympäristöministeriön asettaman työryhmän toimikausi kestää 30.9.2024 asti. Tavoitteena on, että hallitus voi antaa lakiesityksen eduskunnalle kevätistuntokaudella 2025.

2 Kaavojen toteuttamisen ja katujen kunnossapidon säädösten uudistus.

Kokonaisuus sisältää maankäyttö- ja rakennuslain kuntien maapolitiikkaa, tonttijakoa, katuja ja muita yleisiä alueita, kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamista, maan luovuttamista ja lunastamista, hulevesiä, yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuvaa korvausta sekä kehittämisalueita koskevat säännökset.

Lisäksi kokonaisuus pitää sisällään lain katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) säännökset kokonaisuudessaan. Uudistuksessa on tavoitteena kumota myös katualueiden lunastusta ja ilmaisloukutusta koskeva poikkeuslaki (16.8.1958/369).

Tavoitteena on jakaa uudistettavat säännökset kahteen lakiin. Yhdyskuntakehittämisseläki sisältäisi kunnan maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen edistämisen asioita. Yhdyskuntarakentamiseläki sisältäisi pääasiassa kuntien vastuulle kuuluvat kaavojen toteuttamisen ja yleisten alueiden kunnossapidon asiat.

Ympäristöministeriön asettaman työryhmän toimikausi kestää 31.8.2025 asti. Tavoitteena on, että hallitus voi antaa lakiesityksen eduskunnalle kevätistuntokaudella 2026.

Esittelijän esitys

Valiokunta kuulee esittelyn ja käy keskustelua aiheesta.

Ohjausesitys

Valiokunta keskusteli rakentamiseläin uudistuksen tuomista muutoksista. Mm. rakennusvalvonnan lupavolyymi tulee vähenemään huomattavasti pienten rakennusten jäädessä pois luvittamisen piiristä. Rakentamisen valvonta muuttuu lupien valvonnasta yleiseen valvontaan rakentamismääräysten- ja kaavojen noudattamisesta. Kaavan merkitys rakentamisen ohjauksessa korostuu ja rakentamisjärjestyksellä voidaan ohjata rakentamista haluttuun suuntaan. Rakentajan vastuu asianmukaisesta lopputuloksesta kasvaa merkittävästi.

Valiokunta katsoo, että kuntalaisten lisääntyvä neuvontatarve tulee huomioida ja siihen tulee valmistautua huolellisella tiedottamisella.

Jakelu

Johtava rakennustarkastaja
Yhdyskuntatekniikan päällikkö