

Rakennetun ympäristön lainsäädäntöuudistus

Ajankohtaiswebinaari kunnille 6.5.2025

14.00 Tilaisuuden avaus

- Yhdyskuntatekniikan päällikkö Paavo Taipale, Kuntaliitto

14.10 Alueidenkäyttö, yhdyskuntakehittäminen ja yhdyskuntarakentaminen

- Alueidenkäyttölain tilanne, kehittämisspäällikkö Anne Jarva, Kuntaliitto
- Yhdyskuntakehittämislaki ja lunastuslaki, kehittämisspäällikkö Tiina Hartman, Kuntaliitto
- Yhdyskuntarakentamislaki, yhdyskuntatekniikan päällikkö Paavo Taipale, Kuntaliitto

Keskustelua

15.10 Rakentamislain toimeenpano ja rakennusvalvontauudistus

- Kehittämisspäällikkö Paula Mäenpää, Kuntaliitto

15.30 Ajankohtaista lakikokonaisuuden digivelvoitteista ja niiden toimeenpanosta

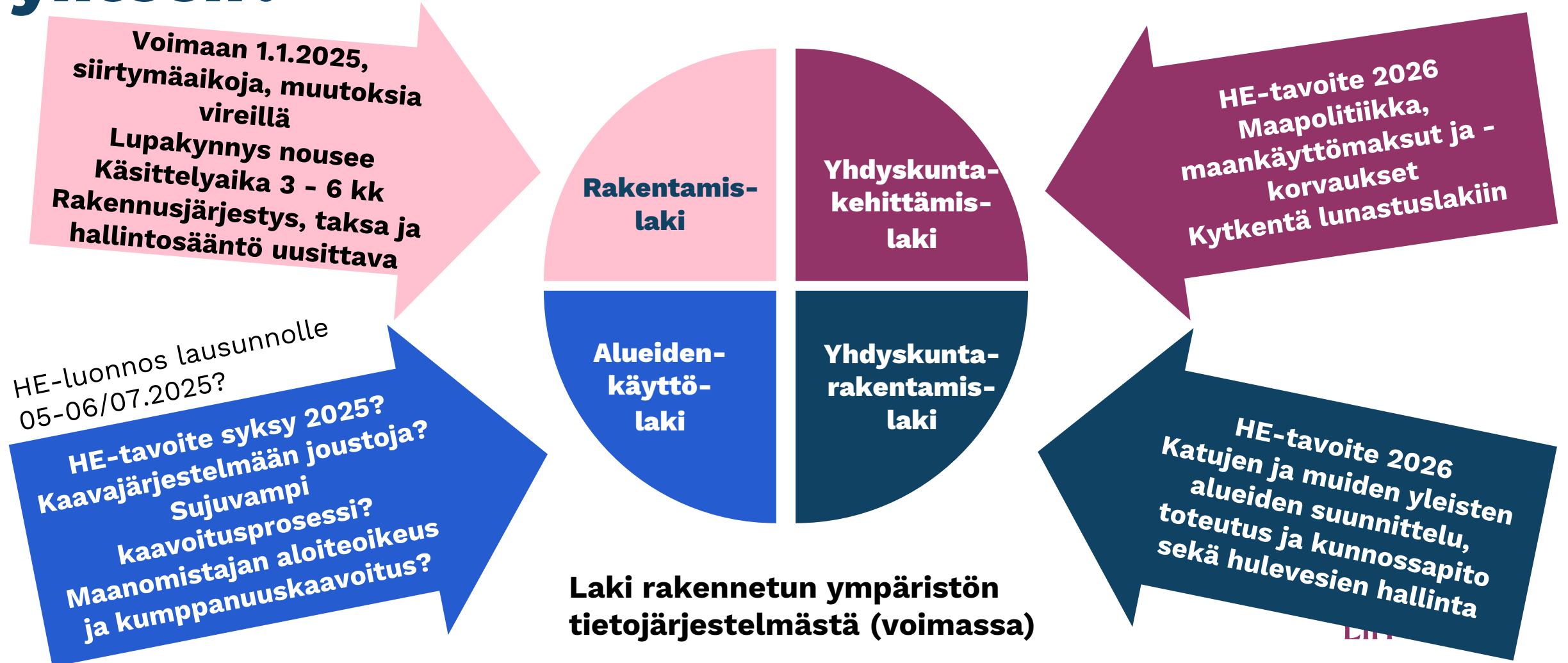
- Erityisasiantuntija Päivi Tiihonen, Kuntaliitto

Keskustelua

Tilaisuus päättyy viimeistään klo 16

Rakennetun ympäristön lainsäädäntö uudistuu vaiheittain – miten sovitetaan yhteen?

MRL-uudistus 2.0



Alueidenkäyttölain tilanne

Uusi alueidenkäyttölaki lausunnolle toukokuun puolivälissä?

myös YM:n webinaari tulossa

- **Mikäli lausuntoaika on aiemmin puhutun mukaisesti n. kahdeksan viikkoa, lausuntoaika päättyy keskellä kesää**
- **Lausunnot on käsiteltävä kuntien luottamuselimissä toukokuun lopulla - juhannuksen jälkeisellä viikolla**
- **Kuntaliiton lausuntoluonnos on käytettävissä noin viikon kuluttua siitä, kun lausuntoaineisto on julkaistu**
- **30.9.2024 päivätty työryhmän lakiluonnos**
https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/1da1364f-7d29-41ff-89df-2d81853befbf/59ac8d20-2d8d-450a-bc64-ae64f636d7b4/KIRJE_20241114130842.PDF

Poimintoja hallituksen kehysriihipäätöksestä (JTS 2026–2029)

Luvituksen nopeuttaminen

- Edistetään nopeampaa kuntakaavoitusta rajaamalla **valitusoikeus yleiskaavan mukaisissa asemakaavoissa asianosaisille**.
- Mahdollistetaan **yleis- ja asemakaavojen päivittäminen samassa prosessissa**.
- Tuodaan lakiin **kumppanuuskaavoitus sekä maanomistajan aloiteoikeus**.
- Sujuvoitetaan ydinvoimahankkeiden kaavoitusta alueidenkäyttölain uudistuksessa siten, että uusiutuvan energian hankkeiden lisäksi myös ydinvoimahankkeiden kaavavalitukset priorisoidaan tuomioistuimissa.
- Toteutetaan **tuulivoiman etäisyyssääntelyä** koskeva hallitusohjelmakirjaus tavalla, joka mahdollistaa puhtaan energiantuotannon kasvun ohjaten tuulivoimaa asutuksen, sosiaalisen hyväksynnän, luonnon sekä sähkönsiirron näkökulmasta tarkoituksenmukaisille sijainneille.

Tuulivoiman etäisyyssääntely

- Jos tuulivoimarakentamista ohjaava yleiskaava ei sijoitu maakuntakaavassa osoitetulle tuulivoimaloiden alueelle, **tuulivoimala on sijoitettava vähintään kahdeksan kertaa tuulivoimalan kokonaiskorkeuden etäisyydelle olemassa olevista asuinrakennuksista ja rakentamisluvan saaneista asuinrakennuspaikoista sekä kaavassa osoitetuista asuinalueista ja asuinrakennuspaikoista.**
- Otetaan käyttöön suostumusmenettely, jossa tuulivoimayleiskaavan vähimmäisetäisyyttä ei sovelleta, jos kaikki ne maanomistajat, joiden kiinteistö sijaitsee lähempänä kuin kahdeksan kertaa tuulivoimalan kokonaiskorkeuden etäisyydellä suunnittelusta tuulivoimalasta, antavat tähän suostumuksensa.
- Vahvistetaan maisema-arvioinnin asemaa tuulivoimahankkeissa hallitusohjelman mukaisesti ja säädetään laissa sitovasta maisemavaikutusten huomioimisesta tuulivoimarakentamisessa.
- Lausuntopalautteen pohjalta esitystä arvioidaan vielä siten, että tarvittava sähköntuotannon lisäys Suomeen ei esty.

Ehdotettuja muutoksia nykyjärjestelmään

- Maakuntakaavan yksityiskohtaisuuden ja oikeusvaikutteisuuden keventäminen
- Yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely
- Kuntien yhteinen yleiskaava ohjaisi kuntien omaa yleiskaavoitusta
- Kaavojen sisältövaatimukseen täydennyksiä (ilmastonmuutos, luonnon monimuotoisuus)
- Yleis- ja asemakaavan laadinnan aikaisten rakennuskieltojen keston lyhentäminen
- Asemakaavan laatimisaloite ja asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa
- Oikeusvaikutteinen yleiskaava aurinkovoimarakentamista varten
- Kaavoitusmenettelyä, tiedoksiantoa ja muutoksenhakua koskevia muutoksia

Alustavia nostoja Kuntaliiton lausuntoon 1

- Mahdollisuus poiketa maakuntakaavasta yleiskaavaa laadittaessa (tai asemakaavaa laadittaessa, jos yleiskaavaa ei ole) antaa entistä paremmat mahdollisuudet täsmentää maakuntakaavan ratkaisuja kuntakaavoituksessa.
- Kunnat voisivat hyväksyä yhteisen yleiskaavan omissa valtuustoissaan, mikä saattaa lisätä kuntien halukkuutta yhteisen yleiskaavan laadintaan. Se, että yhteinen yleiskaava ohjaisi kuntien omaa yleiskaavoitusta maakuntakaavan sijaan, antaisi kunnille mahdollisuuden yhteistyössä sovittaa maakuntakaavan ratkaisut seudullisiin tarpeisiin.
- Mahdollisuus päivittää yleis- ja asemakaavaa samassa prosessissa voi tietyissä tilanteissa lyhentää kaavoitusprosessin kokonaiskestoa (vireille tulosta kaavojen voimaantumiseen).

Alustavia nostoja Kuntaliiton lausuntoon 2

- Kaavojen sisältövaatimusten täydentäminen esimerkiksi ilmastonmuutosta ja luonnon monimuotoisuutta koskevilla seikoilla on perusteltua, mutta ei saisi kokonaisuutena lisätä selvitystaakkaa.
- Mahdollisuus yhdistää vireille tulosta ilmoittaminen ja laadintavaiheen kuuleminen parantaa mahdollisuuksia järjestää vuorovaikutus kaavan tavoitteiden ja merkityksen mukaisella tavalla.
- Kaavoituskatsauksen korvaaminen verkossa ylläpidettävällä aineistolla vireillä olevista ja vireille tulevista kaavoista on kannatettavaa.
- Vuosittain järjestettävän kehittämiskeskustelun muuttaminen vähintään kerran vuodessa järjestettäväksi yhteistyökeskusteluksi korostaa valtion viranomaisen roolin muutosta kuntien kaavoitusta ”ohjaavasta ja valvovasta” viranomaisesta yhteistyötä tekeväksi ja kuntia tukevaksi toimijaksi.

Alustavia nostoja Kuntaliiton lausuntoon 3

- Maanomistajilla on jo nyt mahdollisuus tehdä kaavoitusta koskevia aloitteita ja tehdä yhteistyötä kunnan kanssa kaavan laadinnassa. Toimivia käytäntöjä ei pidä vaikeuttaa lisäsääntelyllä.
- Kunnilla pitää olla kaikissa tilanteissa mahdollisuus päättää kaavoituksen vireilletulosta ja mahdollisesta keskeyttämisestä omien tavoitteidensa ja velvoitteidensa mukaan (kaavamonopoli) sekä haluamallaan päätöksenteon tasolla ja aikataulussa.

Alustavia nostoja Kuntaliiton lausuntoon 4

- Aurinkovoimaa koskevan suoraan rakentamista ohjaavan yleiskaavan kohdalla tulisi selkeästi ilmaista, milloin kaavan laadinta on tarpeen aurinkovoimalan toteuttamiseksi, milloin voidaan edetä rakentamislain mukaisella sijoittamislupamenettelyllä.
- Tuulivoiman etäisyys olemassa olevasta ja tulevasta asutuksesta tulisi määritellä kaavoitusprosessissa vaikutusten arvioinnin tuloksena. Lakiin tulisi kirjata etäisyys sääntelyn tarkoitus ja tavoite, ei yksityiskohtaista (voimalan korkeuteen tms. sidottua) metrimäärää.
- Kaupunkiseutuja koskeva yhteistyövelvoite MAL-asioissa ei saa nakertaa kuntien itsemääräämisoikeutta

Yhdyskuntakehittämislaki ja lunastuslaki

Yhdyskuntakehittämislakia ja yhdyskuntarakentamislakia valmistelevan työryhmän (KAATO) päivittyvä aikataulu

1	11.1.2024 klo 12-14	Aloituskokous
2	7.2.2024 klo 12-15	Yhdyskuntarakentamislaki, hanke kokonaisuutena
3	13.3.2024 klo 10-13	Yhdyskuntakehittämislaki, hanke kokonaisuutena
4	8.4.2024 klo 10-13	Katujen ja yleisten alueiden kunnossapito ja puhtaanapito, katutyöt
5	6.5.2024 klo 10-13	Katujen ja yleisten alueiden kunnossapito ja puhtaanapito, katutyöt
	3.6.2024 klo 13-15	Sidosryhmätilaisuus alueidenkäyttöä koskevan lainsäädännön uudistamisesta
6	5.6.2024 klo 12-15	Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu ja rakentaminen
7	17.6.2024 klo 9.30-12	Työpaja alustavaksi pohjakeskusteluksi maankäyttömaksun ja -sopimuksen teemasta
8	14.8.2024 klo 12-15	Tonttijako ja digipykälät
	6.9.2024 klo 9.30-11	YM:n sisäinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus Pankkisalissa
9	9.9.2024 klo 12-15	Ohjeellinen tonttijako, ilmastonmuutokseen sopeutuminen, hulevedet, johtosiirrot
10	9.10.2024 klo 12-15	Tonttijakopykäläluonnokset, kehittämisalueet aloituskeskustelu
11	23.10.2024 klo 12-16.30	Kehittämisalueet työpaja
12	6.11.2024 klo 12-15	Pykäläehdotusten käsittelyä: tonttijakopykälät; katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelu ja rakentaminen
	25.11.2024 klo 9-15	Yhdyskuntakehittämislaki, vuorovaikutustilaisuus Pankkisalissa
	29.11.2024 klo 9-15	Yhdyskuntarakentamislaki, vuorovaikutustilaisuus Pankkisalissa
13	4.12.2024 klo 12-15	Pykäläehdotusten käsittelyä: esteettömyys; katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelu ja rakentaminen jatkuu
14	8.1.2025 klo 12-15	Pykäläehdotusten käsittelyä: tonttijakopykälät
15	22.1.2025 klo 10-13	Pykäläehdotusten käsittelyä: katujen ja muiden yleisten alueiden kunnossapito
16	6.2.2025 klo 12-15	Pykäläehdotusten käsittelyä: tekniset verkot yleisillä alueilla + katutyöt
17	12.3.2025 klo 12-15	Maapolitiikka
18	3.4.2025 klo 12-15	Yhdyskuntarakentamislain pykäläluonnoksia
19	28.4.2025 klo 12-15	Hulevesiluvun toimivuusarvioinnin esittely (konsultti ja asiantuntijoita mukana) + YRL pykäläluonnoksia
20	15.5.2025 klo 12-15	Yhdyskuntakehittämislaki
21	28.5.2025 klo 12-15	Yhdyskuntarakentamislaki, hulevesipykäläluonnoksia, kunnossapidon pykäläluonnoksia
22	16.6.2025 klo 12-15	Yhdyskuntakehittämislaki
		Uusi alueidenkäyttölaki, vuorovaikutustilaisuus + tilannekatsaus KAATO-lakeihin?
23	13.8.2025 klo 12-15	HE kokonaisuutena
24	27.8.2025 klo 12-15	HE kokonaisuutena
25	18.9.2025 klo 12-15	HE kokonaisuutena
26	Syyskuun loppu	Loppukokous
	11/2025	Yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki, vuorovaikutustilaisuus

Tonttijakopykälät perusteluineen alkavat olla valmiit

- Osallisen määritelmä muuttunut
- Kustannuksia voidaan periä myös maanomistajalta, joka hyötyy tonttijaosta, vaikka hän ei olisi sitä hakenut
- Ohjeellisen tonttijaon käsitteestä luovuttu (ei tarkoita, etteikö asemakaavoissa voisi osoittaa ohjeellista tontinrajaa)
- Rakentamislakiin sisältyvä mahdollisuus myöntää rakentamislupa ennen tonttijakoa siirretään yhdyskuntakehittämislakiin sellaisenaan. On siis mahdollisuus, mutta kunnan ei tarvitse niin toimia.
- Pätevyysvaatimuksia sekä virka-/työsuhdemäärittelyjä tarkistettu

Maapoliittista ohjelmaa ja maapolitiikan tunnuslukujen raportointia esitetään pakollisiksi

- Pykäläluonnoksissa on esitetty, että kerran valtuustokaudessa kunta hyväksyisi maapoliittisen ohjelman
 - Onko kaikkien kuntien tarpeen tehdä?
 - Linjaukset eivät voi olla auki aina valtuustokauden alussa mahdollisesti pitkänkin valmistelun ajan?
- Pykäläluonnoksissa on esitetty, että kaksi kertaa valtuustokaudessa tulisi julkaista raportti maapolitiikan toimenpiteistä ja taloudesta
 - Tässäkin vielä pohdittava, onko välttämätöntä joka kunnassa
 - Olisiko raportin tiedot sellaisia, että ne olisivat vertailukelpoisia kuntien välillä ja olisiko se edes tarpeen?

Maanomistajan osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin / maankäyttö Sopimukset ja kehittämiskorvaus

- Aiheesta on keskusteltu lakityöryhmässä ja YM järjesti avoimen työpajan aiheesta marraskuussa.
- Keskustelujen perusteella vaikuttaa siltä, että arvonnousuperusteinen maankäyttökorvaus nähtäisiin ennakoitavuutensa takia edelleen mahdollisena.
- Mitään pykäläehdotuksia ei vielä ole tämän asian osalta esitetty. Tarkoitus käsitellä 15.5. lakityöryhmän kokouksessa ensimmäisiä luonnoksia pykäliksi.
- Maankäyttökorvausten ja yhdyskuntarakentamisen kustannusten suhde ja läpinäkyvyys koetaan ongelmaksi. Joulukuussa 2024 hyväksytyssä diplomityössä (Jenni Kuiri, Aalto-yliopisto) on esitetty keinoja läpinäkyvyyden parantamiseksi. Työ on toimitettu YM:lle hyödynnettäväksi lainvalmistelussa.

Kehittämisaalue

- Kehittämisaalueesta käyty yksi työryhmäkeskustelu sekä pidetty työpaja
 - Välineen tarpeellisuus todettu ja se on näillä näkymin tulossa yhdyskuntakehittämislakiin
 - Välineen luonne kannustimena vai perälautana puhuttaa
 - Sen kehittäminen välttämätöntä
 - Kytkös kiinteistönmuodostamislakiin selvityksessä, rakennusmaan järjestely ei ole toimiva tapa kehittämisaalueen kiinteistönmuodostukseen
- Pykäläehdotuksia saadaan nähtäväksi mahdollisesti vasta syksyn puolella

Lunastuslain uudistus etenemässä

- HE:tä on muutettu lausuntokierroksen jälkeen niin, että 25 % korotus lunastuskorvaukselle ei koskisi vahingonkorvauksia eikä rakentamiskehotuksiin perustuvia lunastuksia.
- Lausunnoilla ollutta ehdotusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta.
- Korotetun lunastuskorvauksen sekä vapaaehtoisessa kaupassa mahdollisesti maksettavan korotetun kauppahinnan suhdetta valtiontukisääntelyyn on avattu hallituksen esityksessä hieman, mutta lopullista kantaa siihen ei ole haettu EU-komissiosta. Näyttää siltä, että asia jää auki ja kuntien tulkinnan varaan.
- Maanmittauslaitos on valmisteellut muutosta kauppahintarekisteriin siten, että markkina-arvo ja ylihintaa voidaan erottaa, jos ne on erotettu kauppakirjassa. Niin kauan kuin valtiontukiasia on auki, eivät kunnat kuitenkaan voi kauppakirjassa todeta maksaneensa ylihintaa. Tähän liittyy myös TEM:ssä valmisteilla oleva laki, joka velvoittaa kuntia perimään kielletyt valtiontuet takaisin.

Lunastuslain tilanne

- Lähetekeskustelu eduskunnan täysistunnossa 26.2.2025
- Talousvaliokunta / kuuleminen 21.2.2025 (myös Tampereen kaupungin lausunto), antoi puoltavan lausuntonsa 26.3.2025 sis. kuntien kantaa puoltavan eriävän mielipiteen kahdelta oppositiopuolueelta
- Ympäristövaliokunta / kuuleminen 4.3.2025 (myös Helsingin kaupungin lausunto), puoltava lausunto 27.3.2025, sis. kuntien kantaa puoltavan eriävän mielipiteen kolmelta oppositiopuolueelta
- Perustuslakivaliokunta / kuuleminen 14.3.2025 (ei kuullut Kuntaliittoa), lausunnon valmistumista on siirretty, kuulee valtiosääntöprofessoreita 29.4. ja 7.5.,
- Mietintövaliokunta maa- ja metsätalousvaliokunta, Kuntaliiton kuuleminen 2.4. (myös Vantaan kaupungin lausunto), 23.4. kuultu vielä uudelleen prof. Häkkästä ja oikeusministeriön edustajaa.
- Kun mietintövaliokunta on antanut mietintönsä, täysistuntokäsittely todennäköisesti touko-kesäkuussa.
- Tarkoitus tulla voimaan heti ja koskea myös käynnissä olevia lunastustoimituksia.

Yhdyskuntarakentamislaki

Uusi yhdyskuntarakentamislaki

Mistä on kysymys - Keskeisimmät

- Kunnossapitolain sisällön yhdistäminen MRL:n yhdyskuntarakentamista koskevan sääntelyn kanssa uudeksi yhdyskuntarakentamislaksi
- Kunnossapitoa koskevan sääntelyn päivittäminen vastuiden selkeyden ja esteettömyyden edistämisen kannalta
- Hulevesien hallinnan sääntelyn tarkistaminen

Kuntaliiton pääviestit

- Tehokkaammat keinot kunnalle kaduilla ja muilla yleisillä alueilla tehtävien töiden ohjaamiseen
- Kunnossa- ja puhtaanapidon vastuun ja mahdollisista muutoksista ei kustannuksia kunnalle
- Sujuvat hallintomenettelyt ja kestävä rahoitus pohja kokonaisvaltaiselle hulevesien hallinnalle (ml. yhteys vesihuoltolakiin)

Tausta

- Valmistelu aloitettu jo Sipilän kaudella 2018 osana MRL-kokonaisuudistusta
- Osa kaavoitus- ja rakentamislain valmistelua Marinin kaudella
- Yhdyskuntarakentamislaksi PM Orpon kaudella, sisältäisi myös kunnossa- ja puhtaanapidon sääntöjen uudistuksen (toimivuusarviointi Marinin kaudella)

2024

11/2023
Työryhmävalmistelu
aloitettu

2025

9/2025
Työryhmän
kausi päättyy

2025-2026
Lausunto-
kierros

2026

Kevät 2026
HE
eduskunnalle

2027

2027
Laki voimaan?

YRL:n valmistelutilanne 5/2025 (1)

- Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelua ja rakentamista koskevia nykyisen MRL:n säännösluonnoksia on käsitelty työryhmässä 1-2 kertaa
 - Muiden yleisten alueiden kuin katujen suunnittelu- ja toteutusperiaatteisiin ja -prosesseihin (mm. tilavaraukset, tietomallimuotoiset suunnitelmat (??) YM ehdottaa täsmennyksiä
 - Kunnalle ehdotettu *velvoitetta* ylläpitää koneluettavaa tietoa yleisillä alueilla olevista teknisistä verkoista (vrt. nyk. MRA 45 §, oikeus)
 - Tiedoksianto- ja tiedottamismenettelyjä modernisoitaneen joiltain osin
 - Kohtuullinen yhdenmukaisuus AKL-YKL-YRL –perheen vastaavien menettelyjen kesken?
- Ilmastonmuutokseen sopeutumisen, luonnon monimuotoisuuden, yhdenvertaisuuden ja esteettömyyden huomioon ottamisesta tulossa nykyistä täsmällisempää sääntelyä
 - Yleisten alueiden esteettömyyden huomioon ottamista koskevia uusia vaatimuksia
 - Hulevesisäännösten uudistamista valmistellaan toimivuusarvioinnin pohjalta 5/2025

YRL:n valmistelutilanne 5/2025 (2)

- Katujen ja yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa koskevien säännösehdotusten ensimmäisiä luonnoksia käsitelty
 - Taitorakenteet, kunnossapitosuunnittelu ja laatuvaatimukset, eri liikkumismuotojen tasa-arvoisuus, kiinteistönomistajan puhtaanapitovastuiden rajausta, jalkakäytävien talvikunnossapito
- Ensimmäisiä luonnoksia uudistetuista säännöksistä yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden siirtämisestä ja yleisillä alueilla tehtävien töiden ohjaamisesta
 - Keskustelussa mahdollisuus säätää tietyissä tilanteissa edellytettäväksi ilmoituksen sijasta lupaa yleisellä alueella tehtävään työhön
 - Työkohteen ennallistamisvastuuta ja sen laiminlyöntiä koskevia säännöksiä



Maksut luvista, valvonnasta ja laiminlyönneistä

- Ilmoitusten (ja lupien) käsittelystä ja annettujen määräysten valvonnasta kunta voisi periä kustannuksia vastaavan maksun nykyiseen tapaan
- Keskustelua ilmoitusvelvollisuuden, luvan hakemisen tai työn suorittamista koskevien määräysten laiminlyönnistä määrättävästä maksusta säätämisestä
 - Milloin voitaisiin määrätä, miten suuri, mille taholle, mikä taho tai kuka voisi määrätä
- Keskustelua mahdollisuudesta ja tarpeesta säätää vakuuden edellyttämisestä lähinnä rakennushankkeissa
- Nykyiset hallintopakkekeinot säilyisivät



Hulevesien hallinnan sääntelyn toimivuusarviointi

- Toteutus ympäristöministeriön tilaamana 12/2024-04/2025
 - Konsulttina Ramboll Finland Oy ja Owal Group Oy
 - Työtä ohjaa ohjausryhmä, jossa ovat edustettuna YM, MMM, ELY, SYKE, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto ja ns. kuutoskaupungit
- Arviointityössä käytetyt menetelmät
 - Kirjallisuuskatsaus
 - Kyselytutkimus 01-02/2025: 444 vastausta
 - Asiantuntijahaastattelut ja -työpajat 02-03/2025

Hulevesisäännösten toimivuusarvioinnin havaintoja (1)

- Huleveden määritelmä ja rajat eivät ole selkeitä
- Sääntelyn tavoitteet kaipaavat täsmentämistä
- Vanhojen alueiden hulevesien hallinnan kehittäminen koetaan haasteelliseksi
- Ohjeistusten ja osaamisen taso vaihtelee
- Vastuiden ja toimintavelvollisuuksien määrittelyssä on epäselvyyksiä



Hulevesisäännösten toimivuusarvioinnin havaintoja (2)

- Hulevesimaksujen suuruus ja määräytymisperusteet koetaan epäselviksi ja ajoittain epäreiluiksi
- Hulevesien kokonaisvaltaisen hallinnan suunnittelun painopisteen tulisi olla maankäytön suunnitteluprosessin alkupäässä
- Koetut haasteet ovat tilanneriippuvaisia
- Kaikissa kunnissa ei ole kohdattu edellä mainittuja haasteita
- Yhteisillä linjauksilla, ohjeistuksella ja yhteistyön toimivuudella voi olla merkitystä sääntelyn toimivuudelle
- **Ensiarvion mukaan ei suuria muutoksia tässä vaiheessa lakiin, kahden lain malli jatkuu toistaiseksi, ohjeistusten päivittämiselle suuri tarve**

”Gigabittilaki”

**(Laki erittäin suuren kapasiteetin
verkkojen käyttöönoton helpottamisesta)**

Gigabittilain tavoite ja keskeinen sisältö

- Lailla pannaan toimeen [EU:n gigabittiasetus](#), joka on suoraan jäsenvaltioissa sovellettavaa lainsäädäntöä. Se sisältää kuitenkin eräitä mahdollisuuksia kansallisiin joustoihin.
- Tavoitteena helpottaa erittäin suuren kapasiteetin viestintäverkkojen rakentamista ja alentaa rakentamiskustannuksia.
- Lailla kumotaan voimassa oleva yhteisrakentamislaki ja sen voimaantulotavoite on 11/2025. HE-luonnoksen lausuntokierros päättyi 29.4.2025.
- Lailla säädetään
 - käyttöoikeudesta fyysiseen infraan
 - rakennusteknisten töiden koordinoinnista
 - lupien ja asennusoikeuksien myöntämisestä
 - kiinteistön fyysisestä infrastruktuurista

Gigabittilain vaikutuksia kunnissa?

- Lailla yhdenmukaistetaan hallinnollisia menettelyjä gigabitti-infran rakentamisessa
- Rakennushankkeiden tietojen saataville saattaminen sähköisen keskitetyn tietopisteen kautta
 - Ilmoitus- ja lupamenettelyjen hallinta
 - Yhteisrakentamisen tukeminen
- Vaikuttanee merkittävästi viestintäverkkojen rakentamishankkeiden hallintoprosesseihin ja tietojärjestelmiin kunnissa
 - Keskitetyn tietopisteen toteutusperiaate ja toiminnallisuudet määrittelemättä

Huomioita lausunnolla olleesta luonnoksesta

- Lailla muodostetaan viestintäverkkojen rakentamiselle ”ohituskaista” suhteessa muuhun verkkoinfrastruktuuriin
- Toteutustavasta riippunen investointitarpeet tietojärjestelmiin voivat olla suuret valtiolla ja kunnilla
- Kehitettävän asiointipalvelun (tietopisteen) ja siihen liittyvien järjestelmien välisiä prosesseja ei ole tarkemmin kuvattu, eikä hankkeen kehityskustannuksia ja muita vaikutuksia ole arvioitu
- Kriittisen infrastruktuurin käsite ja sen tunnistaminen laissa
- Kiinteistöjen kuituvalmiuden toteutumisen valvonta (ehdotettu rakennusvalvonnalle)
- Hallinnollinen seuraamusmaksu
- Kansallisen liikkumavaran käyttämättä jättäminen hiljaisen hyväksynnän osalta
- Asetuksen ja kansallisen sääntelyn vaikutukset lupaviranomaisiin

keskustelua

Rakentamislain toimeenpano ja rakennusvalvontauudistus

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta lausunnolla 25.4.2025 asti

Huomioitu mm.

- rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD)
- uusiutuvan energian direktiivi (RED III)
- asuminen ja majoittuminen

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

lausunnolla 25.4.2025 asti

Uudelleen laadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) ja uusiutuvan energian direktiivin (RED III) vaativat rakentamislakiin muutoksia.

- Uudistettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuli voimaan 28.5.2024 ja se on pantava täytäntöön kansallisessa lainsäädännössä 28.5.2026 mennessä.
- RED III -direktiivi annettiin 18.10.2023. Direktiivi julkaistiin EU:n virallisessa lehdessä 31.10.2023 ja se tuli voimaan 20.11.2023. Jäsenvaltioiden on saatettava direktiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset voimaan viimeistään 21.5.2025.

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

annettuja lausuntoja 313

141 a §

Rakennuksen käyttö

Rakennuksen haltijan on rakennusta käyttäessään noudatettava rakentamisluvan mukaista käyttötarkoitusta.

141 b § Asuminen ja majoittaminen

Asumisella tarkoitetaan jatkuvaa asumista.

Jatkuvaa asumista on myös asuinhuoneiston tai asuinrakennuksen vuokrausta vähintään neljä viikkoa kestävillä sopimuksilla.

Asumisena pidetään myös:

1) asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljä viikkoa kestävässä jaksossa, jos asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan asuinpaikka on merkitty asuinrakennukseen tai asuinhuoneistoon Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään; ja

2) asuinrakennuksen ja asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksossa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa.

Kunta voi kuitenkin rakennusjärjestyksessään sallia, että asumisena pidetään kuitenkin 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston luovuttamista alle neljän viikon jaksossa enintään 180 päivänä kalenterivuoden aikana.

Asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston haltijan on pidettävä kirjaa asuinrakennuksen tai asuinhuoneiston käytöstä edellä 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa ja pyydettyä esitettävä kirjanpito rakennusvalvontaviranomaiselle.

Majoittamisella tarkoitetaan kalustetun tilan tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville.

Asetusvalmistelun tilannekatsaus

Annetut asetukset

- Ympäristöministeriön asetus rakennuksen **ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta**
 - 1027/2024, annettu 23.12.2024
- Ympäristöministeriön **asetus asuin- ja majoitus ja työtiloista**
 - 631/2024, annettu 14.11.2024
- Valtioneuvoston asetus rakennuksen **esteettömyydestä** annetun valtioneuvoston asetuksen 1 §:n muuttamisesta
 - 638/2024, annettu 28.11.2024
- Valtioneuvoston asetus rakentamisen **suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista**,
 - 1063/2024, annettu 30.12. 2024
- Ympäristöministeriön asetus **purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä**
 - 1089/2024 annettu 30.12.2024

Valmistelussa olevat

- Valtioneuvoston **asetukset rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen kumoamisesta**
 - teknisessä notifikaatiossa 6.2. saakka, voimaan vuoden 2025 alkupuolella
- Ympäristöministeriön **asetus rakentamislain tietomallien toimittamisesta**
 - oli lausunnolla 16.2.2025 asti
- Valtioneuvoston asetuksen valmistelu rakennusten hiilijalanjäljen **raja-arvoista**
 - lausunnolla 5.5.2025 asti
- Ympäristöministeriön asetus uuden päästöttömän rakennuksen energiatehokkuudesta
 - osa uudelleen laaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) toimeenpanoa
 - **lausunnolla 15.6.2025 asti**
- Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta päästöttömäksi rakennukseksi korjaus- ja muutostöissä
 - osa uudelleen laaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) toimeenpanoa
 - **lausunnolla 15.6.2025 asti**

RakL 68 a §
*Määräaika rakentamislupa-
hakemuksen
käsittelylle ja
seuraamukset
määräajan
laiminlyömisestä*

Annettu asetuksen
antovaltuus.

**Ei
valmistelussa!**

Rakennusvalvontauudistus

Hallitusohjelman mukaisesti on käynnistetty rakennusvalvontauudistus, jonka tavoitteena on varmistaa, että rakennusvalvontatoimessa on joka puolella Suomea riittävä osaaminen ja palvelutaso sekä mahdollisimman yhtenäiset tulkinnot.

Rakennusvalvontauudistuksen valmisteluun on perustettu työryhmä, jonka toimikausi päättyy vuoden 2026 loppuun. Kuntaliitto on mukana työryhmän ainoana kuntaedustajana.

Valmisteilla laki rakennusvalvonnan järjestämisestä

Valmistelussa on tuotu esille kolme keskeistä esitystä:

1) **Suuremmat rakennusvalvontayksiköt**

- Alustava esitys perustuu väestöpohjaan ja riittävään osaamiseen.

2) **Yksityinen tekninen tarkastus**

- Yksityinen toimija voisi tarkastaa rakentamishankkeiden olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen.

3) **Puolueeton rakentamisen norminen tulkintalautakunta**

- Loisi pohjaa yhtenäisille tulkinnoille

• **Alustava esitys aikataulusta**

- HE lausunnolle?
- Hallituksen esitys eduskuntaan kevätistuntokaudella 2026
- Voimaantulo 1.1.2027

• **Kuntaliiton nettisivut rakentamislaita ja rakennusvalvontauudistuksesta**

- <https://www.kommunforbundet.fi/samhalle-och-miljo/lagstiftning-om-den-byggda-miljon/bygglagen-och-byggnadstillsynen>
- <https://www.kommunforbundet.fi/samhalle-och-miljo/samhallen-och-markanvandning/byggnadstillsynsreformen>

Kuntaliitto laatii selvityksen lausunnon tueksi

- Rakennusvalvontauudistuksen valmistelutyö on edennyt ilman asianmukaisia selvityksiä tai vaikutusten arviointeja.
- Uuden 1.1.2025 muutetun rakentamislain vaikutuksia rakennusvalvontatyöhön ei tunneta.
- 1.1.2026 lupaa haetaan tietomalleilla, rakentamisluville tulee käsittelyaikatakuu ja vaatimukset rakennuksen vähähiilisyydestä.

Kuntaliitto tilaa selvityksen, jossa selvitetään:

- nykyiset kuntien väliset yhteistyömuodot
- rakentamislain vaikutusta rakennusvalvontatyöhön
 - neuvonta ja ohjaus, lupakynnyksen muutos, jatkuva valvonta
- mitä riittävän osaamisen varmistaminen rakennusvalvonnoissa tarkoittaisi käytännössä (HTV)
 - yksityinen tekniseen tarkastus
 - normien tulkintaelin
- yhteys kaavoitukseen, ympäristönsuojeluun ja ympäristöterveyteen
- tekniset järjestelmät (ohjelmistot)
 - sähköinen arkistointi
- kustannukset

Seuraa myös näitä

EU:n RED3-direktiivin kans. toimeenpanoon liittyvät muutokset lakiin uusiutuvan energian hankkeiden lupamenettelyistä

- HE 42/2025 vp annettu 30.4.2025
- Nopean kehittämisen alueiden nimeäminen (eivät sido kaavoitusta) luvituksen nopeuttamiseksi
- Eräille lupa-asioille omia määräaikoja

EU:n EPBD:n kans. toimeenpanoa

- Mm. latauspistevaatimukset, polkupyöräpaikat
- Lakimuutosluonnos valmisteilla, lausuntokierros kesäkaudella 2025?

EU:n Gigabittiasetuksen kansalliseen toimeenpanoon liittyvä lakiluonnos

- HE-luonnos lausunnoilla 3-4/2025
- Rakennusvalvonnalle ehdotettu uutta valvontatehtävää liittyen gigabittiasetuksen 10 artiklan 5 kohdan mukaiseen kiinteistön sisäverkon vaatimustenmukaisuuteen

Käytöstä poistettujen maatuulivoimaloiden purku- ja ennallistamisvelvoitteiden lainsäädäntöhanke

- Lakimuutosluonnos valmisteilla, sidosryhmäkeskustelu 5/2025
- Rakennusvalvonnalle mahdollisesti luonnosteltu uutta valvontatehtävää liittyen tuulivoimaloiden purkamiseen ja rakennuspaikkojen ennallistamiseen
- Hankenumero YM012:00/2024

Ajankohtaista rakennetun ympäristön lakien digivelvoitteista ja toimeenpanosta

Mikä muuttuu kaavoituksessa (pähkinäkuoressa)

Uuden lain myötä kunnat tuottavat uudet asema- ja yleiskaavat sekä tonttijaot kansallisen tietomallin mukaisina. Tietomallit sisältävät myös kaikille yhteiset uudet koodistot.

- Tämä säädös on **tullut voimaan 1.1.2024**. Kunta tai maakunnan liitto voi soveltaa yksittäisen kaavan tonttijaon osalta aikaisempia MRL:n säädöksiä vuoden 2028 loppuun asti.
- Kaikki kuntien kaavoitusohjelmistojen ohjelmistotoimittajat ovat mukana YM:n avustamissa kumppanitestauksessa.
- Kaavatietomalli koodistoinen istutetaan osaksi kunnan digitaalista kaavoitusprosessia ja -ohjelmistoa.
- Käytännössä kaavoja aletaan tuottaa kansallisen tietomallin mukaisina **heti kun kuntien ohjelmistoihin on kehitetty tarvittavat kyvykkyydet**.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tietomalli ei ole velvoittava.

Kaavoille ja sitoville tonttijaolle haetaan Ryhti-järjestelmästä kansallinen yksilöivä tunnus.

- Yksi tunnus per kaavahanke.
- Yksi tunnus per tonttijako.

Alueidenkäytön tietoja tulee alkaa toimittaa Suomen ympäristökeskuksen Ryhti-järjestelmään viimeistään 1.1.2029 alkaen (RYTJ-laki 5 §)

- Uudet kaavat toimitetaan Ryhtiin rajapinnan kautta tai
- Ryhti-järjestelmän latauskäyttöliittymän kautta

Kaava- ja tonttijakotietojen sekä päätöstietojen toimittaminen Ryhti-järjestelmään

Alueidenkäytön tietoja toimitetaan Ryhtiin RYTJ-lain 5 § mukaisesti viimeistään 1.1.2029 alkaen. (Halutessaan kunta voi alkaa toimittaa uusia kaavoja Ryhtiin jo aikaisemmin).

Kunnan ja maakunnan liiton on toimitettava viivytyksettä rakennetun ympäristön tietojärjestelmään valtakunnallisesti yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa maankäyttö- ja rakennuslaissa ([132/1999](#)) tarkoitetut seuraavat tiedot:

- 1) tieto kaavan vireille tulosta ja suunnittelualueen rajausta;
- 2) kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma;
- 3) tieto kaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta;
- 4) kaavaehdotus;**
- 5) tieto kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta;
- 6) hyväksytty kaava;**
- 7) tieto kaavaa koskevan päätöksen muutoksenhaun vireilläolosta;
- 8) tieto kaavan tai sen osan voimaantulosta;
- 9) lainvoimainen kaava;**
- 10) hyväksytyn kaavan selostus;
- 11) tieto kaavan kumoutumisesta;

12) voimaantullut tonttijako sekä tieto tonttijaon kumoutumisesta;

13) rakennuskielto sekä tieto kiellon kumoutumisesta tai raukeamisesta;

14) rakentamisrajoitus sekä tieto rajoituksen kumoutumisesta tai raukeamisesta;

15) toimenpiderajoitus sekä tieto rajoituksen kumoutumisesta tai raukeamisesta;

16) suunnittelutarvealue sekä tieto sen kumoutumisesta tai raukeamisesta;

17) voimaantullut rakennusjärjestys

Lihavoidut tulee toimittaa tietomallimuodossa.
13-16 Päätöstiedot ovat tekstidokumentteja.



Digitalisaatiototeutus kunnissa

Kaavatietomalli koodistoituneen istutetaan osaksi kunnan digitaalista kaavoitusprosessia ja -ohjelmistoa.

Kaavoittajan ei tarvitse tietää kaavatietomallin rakennetta. Ohjelmiston käyttöliittymä ohjaa kaavoittajaa tuottamaan kaavan oikeassa muodossa.



Periaate kehittämisessä

Tietomallipohjaisen kaavan tuotantoprosessi kehitetään ensin yhden kunnan tai kuntaryhmän sekä ohjelmistotoimittajan kanssa ja muut samaa ohjelmistoa käyttävät kunnat saavat kehityshankkeessa syntyvät digitaaliset työvälineet käyttöönsä myöhemmin pelkällä käyttöönotolla.

(YM:n avustusehto)

Kumppanitestaushankkeet

2023 hankkeet (11 hanketta, 20 kuntaa ja 3 maakunnanliittoa)

Jämsä - UbiHub(Ubigu)
Lahti - Locus kaavat (Trimble)
Lappeenranta - Fiksu kaavat (Symetri)
Paimio - QGIS (Gispo)
Pihtipudas - YTCad (Sweco)
Raasepori - Louhi kaavat (Sitowise)
Seinäjoke - OCM (Bentley)
Vantaa - MATTI (Esri)

Lieto - Louhi rakennus (Sitowise)
Turku - Locus rakennus (Trimble)

Varsinais-Suomi - QGIS (Gispo)

2024 hankkeet (7 hanketta, 14 kuntaa)

Naantali - Tiera City kaavat (Kuntien Tiera, Esri)
Raahe - Facta-kuntarekisteri kaavat(CGI)
Kaarina - AS Area Pack (Arkance Systems)

Kerava - FactaMap Pro (CGI)

Nokia - Tiera City rakennus (Kuntien Tiera, Esri)
Tampere - Facta-kuntarekisteri rakennus (CGI)
Järvenpää - Lupapiste (Cloudpermit)

2025 hankkeet (12 hanketta, 35 kuntaa)

Espoo – Qgis+Locus yleiskaava (Trimble)
Ylivieska – YTCad prosessi (Sweco)
Ulvila – kaavatietojen siirto ohjelmien välillä, Louhi+Qgis ja Fiksu (Sitowise)
Muurame – VOOKA-prosessi (Ubigu)
Helsinki – Facta ja Kuntanet tonttijako (CGI)
Sodankylä – Ryhdin käyttöönotto, opas (kilpailutettava järjestelmä)

Espoo – Locus IFC-malli (Trimble)
Järvenpää - Lupapiste (Cloudpermit)
Tampere - Facta-kuntarekisteri rakennus (CGI)
Mäntyharju – Louhi (Sitowise)

Pirkanmaan liitto – DmCity (Esri)
Varsinais-Suomi – Qgis



Pihtiputaan kunta (yhdessä Swecon kanssa) on ensimmäisenä Suomen kuntana onnistunut viemään läpi *todellisen kaavahankkeen* kansallisen tietomallin mukaisena ja saanut luvan viedä hankkeessa syntyneet tietomallit Ryhtiin.

Huomioitavaa kaavatietojen hallinnoinnissa

- Kunta tuottaa kaavat itse tai tilaa kaavasuunnittelua yksityiseltä konsultilta.
- Kun kunta tilaa kaavasuunnittelua yksityiseltä sektorilta, **tulee kunnan edellyttää, että konsultti tuottaa kaavan kansallisen tietomallin mukaisena** ja että konsultti toimittaa kaavaprosessissa syntyvät tietomallit kunnalle kaavan elinkaaren mukaisin vaihein.
- **Kunta voi toimittaa tiedot itse Ryhti-järjestelmään tai konsultti voi toimittaa** ne kunnan puolesta, (jos näin kunnan ja kaavakonsultin välillä sovitaan).
- On joka tapauksessa tärkeää, että **tietomallit jäävät kunnalle talteen** ja että **kunta saa oikeudet syntyviin aineistoihin**.
- Kunnilla tulee olla hallinnassaan kaikki kunnan voimassa olevat kaavat.

Riippumatta siitä, kenen toimesta kaava tuotetaan, kunta koordinoi kaavoihin liittyvää päätöksentekoa, hallinnoi asiakirjoja sekä julkaisee kaavoja kunnan nettisivujen ja tietopalvelujen kautta sekä arkistoi asiakirjat.

Kunta huolehtii myös kaava-asiakirjan salaamisesta tarvittaessa.



'Digitaalisen asema- ja yleiskaavan tilaaminen uuden alueidenkäyttö- ja RYTJ-lain mukaisesti' – ohjeen tuottaminen meneillään

Mukana Kuntaliitto, ympäristöministeriö ja 9 Kehto-kaupunkia.

Toteuttajaksi valittu Aija Holopainen

Ajankohtaista rakennusvalvonnan digikehitystilanteesta

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025

- Lain lukuisat sisällölliset muutokset (uudet lupamuodot, lupakynnyksen nousu, lukuisat muut sisällölliset muutokset)) ovat aiheuttanut muutoksia kuntien digitaalisiin prosesseihin.
- Sekä Cloudpermit että Trimble ovat toteuttaneet luvanhaun uusilla lupatyypeillä ohjelmistoihin. Kunnat pystyvät ottamaan vastaan uusia lupatyyppejä jo nyt.

1.1.2026 tulevat voimaan:

- Rakentamisluvan liitteeksi **IFC-malli tai 'muut koneluettavat tiedot'**
- Rakennuksen vähähiilisyyttä ja hiilijalanjäljen raja-arvoa koskevat säännökset
- Rakentamislupien **käsittelylle säädetty määräaika** ja seuraamukset määräajan laiminlyönnistä.

Asetuksia odotellaan...

- **Ympäristöministeriön asetus rakentamisen suunnitelmamallien ja viranomaiskatselmusten sisällöstä** parhaillaan käsittelyssä
- Astus koskien **73 § liittyen Ryhtiin toimitettavia tietoja**

‘Vaatimukset rakentamisluvan yhteydessä toimitettavalle IFC- mallille’ –ohje

**-> ‘Tietomallien hyödyntäminen
kunnan rakennusvalvonnassa’-
ohje**

**Mukana Kuntaliitto, yksitoista Kehto-kaupunkia
ja ympäristöministeriö.**

**Toteuttajaksi valittu:
Arkcon Oy / Anna-Riitta Kallinen**



Ympäristöministeriön avustukset kunnille lakien toimeenpanoon

Rahoitus uuden lain digivelvoitteiden toimeenpanoon

Julkisen talouden suunnitelmassa on kunnille osoitettu 14 M€ avustus digivelvoitteiden toimeenpanoon:

2023: 2.8 M€; 2024: 3.7 M€; 2025: 3.7 M€; 2026: 3.7 M€.

Summat vahvistetaan vuosi kerrallaan.

100 % avustus (ei omavastuuosuutta).

Vuoden 2025 haku avautumassa keväällä.

Yhdyskuntarakentamislakiin tulossa uusia digivelvoitteita?

Yhdyskuntarakentamislain *pykäläluonnoksissa* mm.:

- Vaatimus laatia yleisen alueen suunnitelma kansallisen tietomallin mukaisena koneluettavassa muodossa (katu- ja puistosuunnitelma)
- 'Kunnan on pidettävä yllä tietoja kunnan yleisillä alueilla olevista teknisistä verkoista'
- Yleisten alueiden luvat?

Uusien velvoitteiden myötä on varmistettava digiavustusten jatkuminen seuraavalle hallituskaudelle.

Kuntaliiton digiviikko 2.-6.6.2025



Rakennetun ympäristön digitalisaatiota koskeva ohjelma maanantaina **2.6.2025 Teamsissa (koko päivän)**

Ohjelmassa:

- Kaavoitusohjelmistojen kehityksen tilanne
- YM:n avustukset, 2025 haku
- Ravan digikehityksen tilanne
- Tilatietojen hallinta ja hyödyntäminen
- MML:n palvelut kunnille
- Ajankohtaista Väylän Digiroadiin liittyen

keskustelua

Kiitos



www.kuntaliitto.fi
www.kommunforbundet.fi