

Kommenteilla olevat MRL-uudistuksen pykäläluonnokset Rakentamisen jaosto

Kuntaliitto 17.6.2020

Kirsi Martinkauppi, rakentamisen jaoston puheenjohtaja

Ympäristöministeriö



Rakentamisen kommenttikierros 9.6.–7.7.

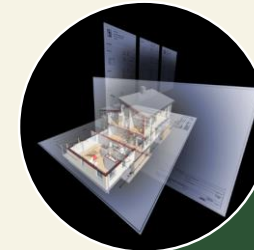
• Lupajärjestelmä

- Kaksivaiheinen rakentamislupa
- Luovutaan jaosta rakennuslupaan ja toimenpidelupaan
- Lupakynnystä on nostettu
- Rakentamislupa haetaan tietomallilla tai muutoin koneluettavassa muodossa
- Suunnittelumalli ja toteumamalli kansalliseen rekisteriin

• Rakennusvalvonnan järjestäminen

- Jako tavanomaisen ja vaativan tasoisiin rakennusvalvontoihin
- Kunnat tekevät yhteistyötä, jolloin olennaisten teknisten vaatimusten erityisosaaminen saadaan monen rakennusvalvonnan käyttöön

Rakentamislupa



Olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun vaihe (toteuttamislupa)



Alueidenkäytöllisen tarkastelun vaihe (sijoittamislupa)



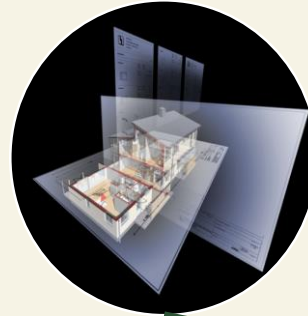
I Pääsääntö: Ehdotus lupajärjestelmäksi asemakaava-alueella, kun rakennushanke on kaava- ja rakentamismääräysten mukainen

Kunta myöntää rakentamisluvan yhdellä tai kahdella päätöksellä:

sijoittamislupa ja toteuttamislupa



rakentamislupa



kaavan edellytykset



rakennusluvan
sijoittumisharkinta



rakennusluvan olennaiset
tekniset vaatimukset

II Poikkeus: Edotus lupajärjestelmäksi alueella, jolla on asemakaava, mutta hanke ei ole kaavan mukainen

Kunta myöntää 1) sijoittamislupa

ja

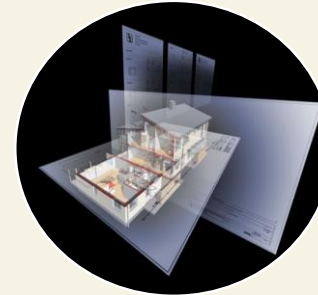
2) toteuttamislupa



rakentamislupa



ja



kaavan edellytykset

kaavanmuutos tai poikkeamismenettely, koska hanke harkitaan kunnassa hyväksi

rakennusluvan sijoittumisharkinta

rakennusluvan olennaiset tekniset vaatimukset

III Ehdotus lupajärjestelmäksi alueella, jolla ei ole rakentamista ohjaavaa kaavaa, mutta jossa rakennushankkeen sijoittumista on syytä harkita (erityisharkinta-alue)

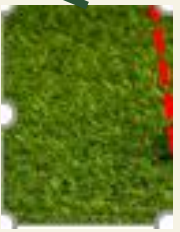
Kunta voi myöntää 1) sijoittamislupa ja

2) toteuttamislupa rakentamislupa

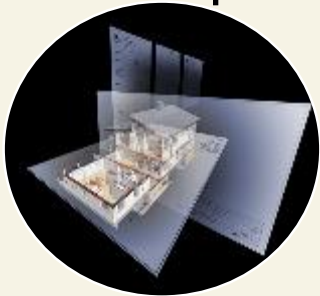
ja



suunnittelutarvealueen edellytykset



rakennusluvan sijoittumisharkinta



rakennusluvan olennaiset tekniset vaatimukset

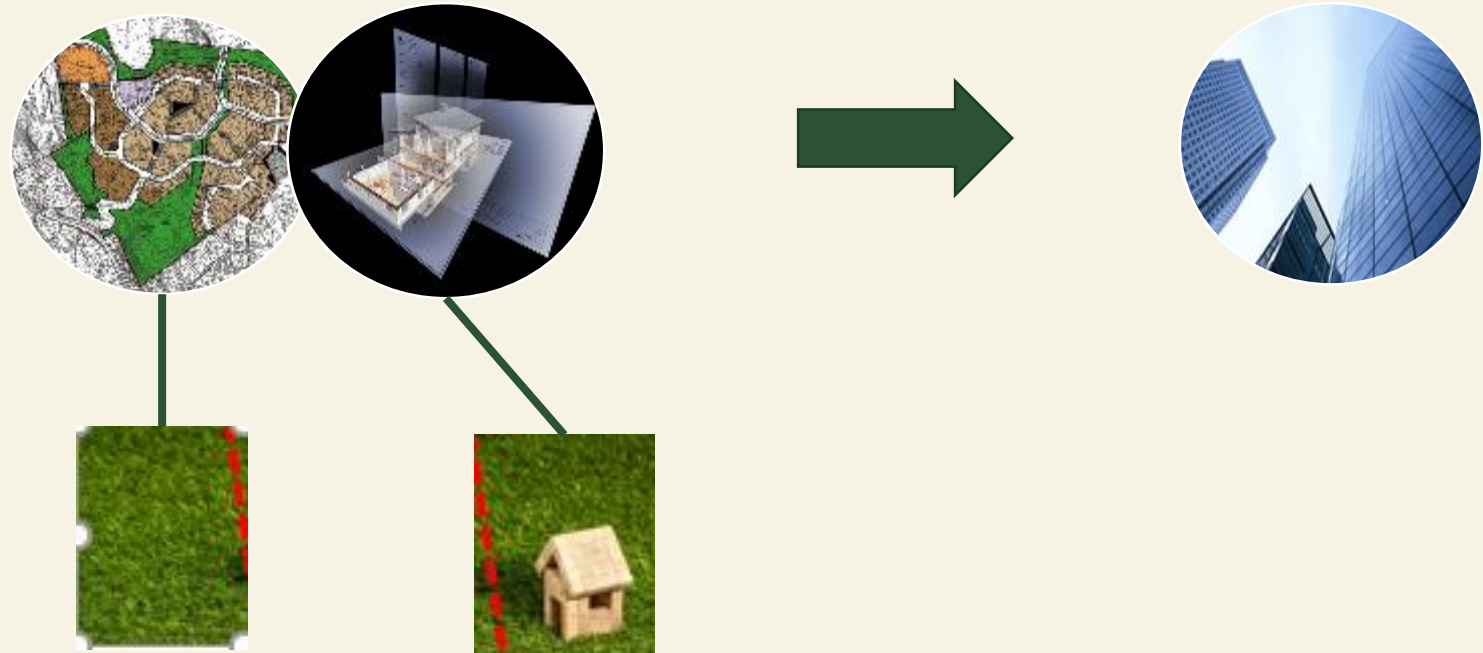


Ratkaisut 1 ja 2 voidaan ratkaista yhdessä tai erikseen.

IV Ehdotus lupajärjestelmäksi alueella, jolla ei ole rakentamista ohjaavaa kaavaa, eikä sijoittuminen edellytä erityistä harkintaa

Kunta myöntää rakentamisluvan yhdellä päätöksellä:
sijoittamislupa ja toteuttamislupa

rakentamislupa



rakennusluvan
sijoittumisharkinta

rakennusluvan olennaiset
tekniset vaatimukset

Rakentamislupa

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 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 neliometriä oleva valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.



Edellä mainittujen rakennuskohteiden lisäksi uuden rakennuskohteen rakentaminen voi edellyttää rakentamislupaa, jos rakennuskohde on väliaikainen tai rakentamisella on vaikutusta alueiden käytölle, kaupunkikuvalle, maisemaan, kulttuuriympäristöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi taikka rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tämän momentin mukaisille rakennushankkeille, jos rakennushanketta voidaan pitää vähäisenä.



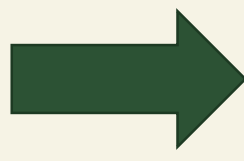
Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen **korjaus- ja muutostyöhön**, joka on **verrattavissa rakennuksen rakentamiseen**, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä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

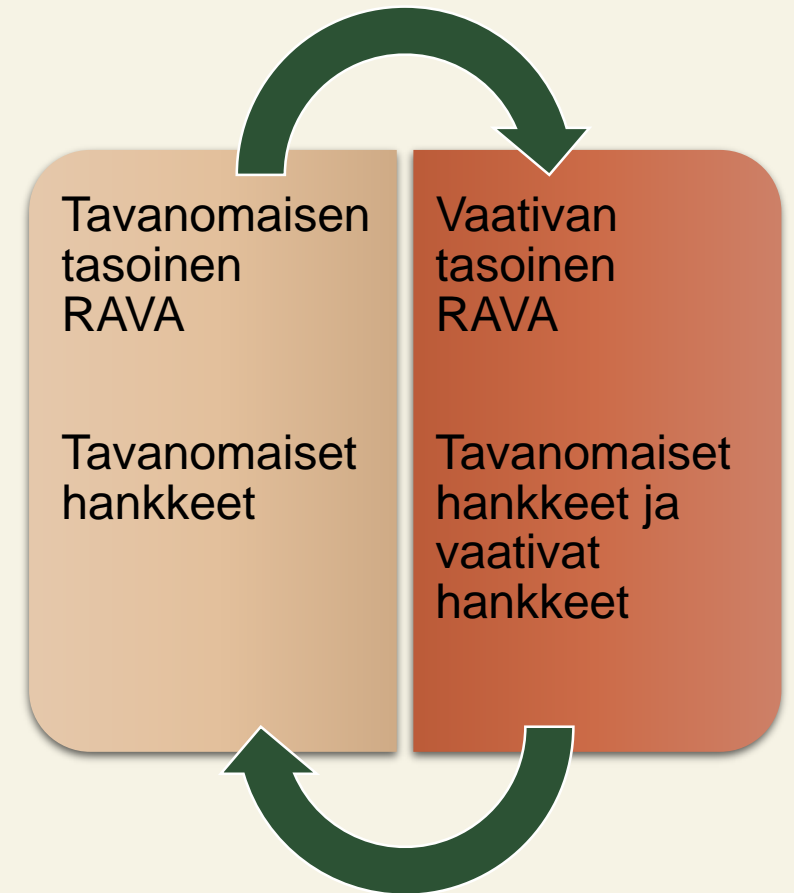
Korjaamiseen tarvitaan kuitenkin aina rakentamislupa, kun:

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

Tavanomaisen vai vaativan tasoinen RAVA?

- Kunta voisi valita, järjestääkö se tavanomaisen vai vaativan tasoisen rakennusvalvonnan
- Tavanomaisen tasoinen RAVA voisi ostaa vaativien hankkeiden osaamista vaativan tasoiselta RAVA:lta ja myydä sille tavanomaisten hankkeiden osaamista

 Kunnat tekevät yhteistyötä suuremmissa yksiköissä.



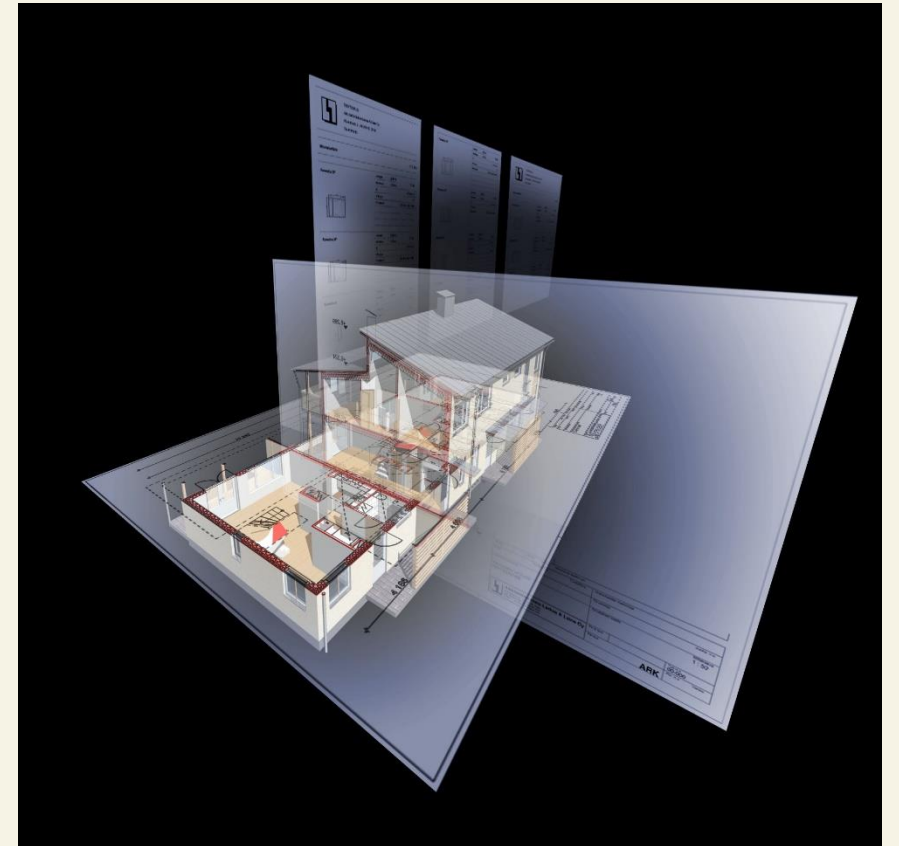
Rakentamisen digitaalisuus

Lupa rakentamiseen haetaan tietomallilla tai muutoin koneluettavassa muodossa.

Suunnittelumalli ja toteumamalli saatetaan yhdenmukaisesti kansalliseen rekisteriin.

Rakennuksen omistajalla vastuu päivittää rekisteriin korjaukset, jotka eivät edellytä lupaa.

Uusille rakennuksille konekielisesti luettavissa oleva käyttö- ja huolto-ohje.



Rakentamisen kommenttikierros heinä-elokuussa

- Kommenttikierrokselle kolme erilaista pykälikkövaihtoehtoa
- **Ratkaistavia kysymyksiä:**
 - 1) MRL:n oma päävastuullinen toteuttaja vai sidonta rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen päätoteuttajaan?
 - 2) Takuu-aika, vastuuaika vai ei takuu-aikaa?
 - 3) Koskisiko takuu-aika vain päätoteuttajaa/päävastuullista toteuttajaa vai kaikkia osapuolia?

Rakentamisen laatua parannetaan vaikuttamalla rakentamisen vastuusiin.

Rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle.

Tällöin toteutusvastuussa on toimija, jolla on parhaat rakennustyön aikaiset edellytykset vaikuttaa laadukkaaseen lopputulokseen.



Vaihtoehto 1

Päävastuullinen toteuttaja

- MRL:n omaa sääntelyä
- Vastuu rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, säännösten, lupaehtojen ja hyvän rakennustavan mukaisesti
- Velvollisuus varmistaa, että tärkeiden työvaiheiden toteuttajat ovat läpäisseet näyttökokeet
- Ei vaiheittaista vaihtuvuutta

Takuuaika

- 5 vuotta, koskisi vain päävastuullista toteuttajaa

Muut osapuolet

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu nykyistä kapeampi, lisänä vastuu aikataulusta
- Muiden osapuolten vastuut kutakuinkin ennallaan



Vaihtoehto 2

Päävastuullinen toteuttaja

- MRL:n omaa sääntelyä
- Vastuu rakennuskohteen toteuttamisesta sopimuksen, suunnitelman ja olennaisten teknisten vaatimusten mukaisesti
- Mahdollisuus sopia toisin
- Vaiheittainen vaihtuvuus mahdollista

Takuuaika

- Ei takuuaikaa

Muut osapuolet

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu nykyistä kapeampi, lisänä vastuu aikataulusta
- Muiden osapuolten vastuut kutakuinkin ennallaan



Vaihtoehto 3

Päätoteuttaja

- Rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen (205/2009) 2 ja 6 §:n mukainen päätoteuttaja
- Vastuu suoritusvelvollisuuksien yhteensovittamisesta työmaalla ja velvollisuus ilmoittaa ristiriitaisuuksista

Vastuu aika

- Kaikilla osapuolilla viiden vuoden vastuu aika olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä omien sopimusvelvoitteiden osalta.

Muut osapuolet

- Uutena pääsuunnittelupalvelun tarjoaja



Lisäkysymys:

Valvoja

Rakennushankkeeseen nimetyn valvojan on valvottava, että rakentaminen tapahtuu valvotuilta osin suunnitelmien, säännösten, lupaehtojen, sopimuksen ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Valvojan velvoitteiden täyttämiseen liittyvä takuu-aika on viisi vuotta. Takuu-aikaa ei voi sopimusperusteisesti lyhentää. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä valvojan tehtävistä.



**Lisätietoja:
www.mrluudistus.fi**



**Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the
Environment**



**Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment**

Aleksanterinkatu 7, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi