



Rakennusteollisuus

Kaavoitus- ja rakentamislain (KRL) miinukset ja plussat

(Nykyisin maankäyttö- ja rakennuslaki MRL)

RT:n päähuomioita lakiluonnoksesta syyskuu 2021

KRL aikataulu ja eteneminen

- Poliittista yksimielisyyttä lain sisällöstä ei ole hallituspuolueiden kesken saavutettu
- Lakiesitys tuli lausuntokierrokselle ympäristöministeriön omana esityksenä 27.9.2021
 - Lausuntokierros kestää 10 viikkoa, lausuntoaika päättyy 7.12.2021
- Lausuntopalautteiden käsittely ja lain täydennykset ympäristöministeriössä keväällä 2022
 - Lopullisen version käännöstyö
- Lainsäädännöt arviointineuvoston käsittely
- Laintarkastus
- EU-notifiointi – kesto 3kk – arvioitu ajankohta kesällä 2022
- Hallituksen esityksen antaminen eduskunnalle edellyttää hallituspuolueiden yhteistä näkemystä sisällöstä
 - Jos yhteisymmärrys saadaan niin hallituksen esitys mennee eduskuntaan syksyllä 2022, jossa esitystä käsitellään kolmessa eri valiokunnassa
- Hallitus pyrkii vahvistamaan lain tällä vaalikaudella, eduskuntavaalit huhtikuussa 2023
- Lain etenemisaikataulu on hyvin epävarma, sillä lakiesitys on saamassa eri tahoilta runsaasti hyvin kriittistä palautetta jopa lain valmisteluun osallistuneilta asiantuntijoilta

Kaavajärjestelmä

Miinukset

- **Maakuntakaavassa oikeusvaikutteisena myös viherrakenne**
 - Viherrakenteen määritelmä laaja ja epäselvä - voi rajoittaa maanomistajan alueen käyttöä, hidastaa kaavoitusta ja aiheuttaa valituksia alemmilla kaavatasoilla
- **Uutta pakollinen kaupunkiseutusuunnitelma MAL-kaupunkiseuduille**
 - Laaditaan kuten kaava, joten hidastaa kaavoitusprosessia, vaikka tärkeää olisi nimenomaan sujuvoittaa kaavoitusta
 - Edellyttää silti osallisina olevien kuntien hyväksyntää
- **Yleis- ja asemakaava ennallaan**
 - Tavoite kaavatasojen vähentämisestä ja ns. yhden kuntakaavan mallista ei toteutunut
- **Asemakaavan laatiminen yhteistyössä maanomistajan kanssa poistettu esityksestä**
 - Lakiin ei olla kirjaamassa kumppanuuskaavoituksen periaatteita. Tämä olisi ollut tarpeen kaavoituksen sujuvoittamiseksi.
 - Kumppanuuskaavoitus on silti mahdollista

Plussat

- **Kunnan jäsenen kaava-aloiteoikeus lakiin – koskee myös maanomistajaa**
 - Aloitteen tulee olla perusteltu
 - Kunnan vastattava 4 kuukauden määräajassa
 - Rakennusteollisuudelle tärkeä tonttutuotannon lisäämiseksi
- **Yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely**
 - Yleiskaavan ja asemakaavan laatiminen yhtä aikaa ja hyväksyminen samalla päätöksellä saattaisi sujuvoittaa prosesseja
 - Mahdollista sekä uusilla kaava-alueilla että olemassa olevien kaavojen muutosalueilla

Kaupunkiseutusunnitelma

Miinukset

- **Kaupunkiseutusunnitelman laadintaa koskevat kaikki samat lausunto- ja kuulemisvelvoitteet kuin kaavojakin**
 - Kuitenkaan ei ole oikeudellisesti sitova eikä luo velvoittavuutta suunnitelmaan perustuvien kaavojen laadinnalle – epäselvää on, miten kunnat sitoutuisivat suunnitelmaan
- **Aiheuttaa kunnille lisää painetta jo muutenkin haasteellisessa kaavoituksen resurssitilanteessa**
- **Tuleeko jäykistämään nykyisiä toimivia MAL-sopimuksia?**

Plussat

- **Tarkoituksena sovittaa yhteen kaupunkiseudun merkittävät yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet ja tavoitteet**
 - Strategisemmän tason suunnitelma, jollaisia kaivattu kaupunkiseuduille nykyistä enemmän
 - Mahdollistaisi toimivampien kokonaisuuksien suunnittelun mm. liikenteen osalta

Rakentamisen lupajärjestelmä

Miinukset

- **Toimenpideluvasta luovutaan ja rakennuslupa –termi muuttuu rakentamisluvaksi**
 - Käytössä olisi vain rakentamislupa, joka edellyttää laajempia selvityksiä kuin toimenpidelupa
 - Tavoitteena nostaa lupakynnystä, mutta vielä epäselvää nouseeko kynnys käytännössä
- **Kaksivaiheinen rakentamislupa**
 - Sijoittamislupa, jossa alueidenkäyttölinen tarkastelu ja toteuttamislupa, jossa tarkastetaan olennaisten teknisten vaatimusten toteutuminen. Voi hakea samalla kertaa tai erillisissä prosesseissa.
 - Kaksivaiheisen lupajärjestelmän toimivuus olisi ollut parasta yhden kuntakaavan mallissa, josta lakiesityksessä luovuttiin. Nyt sujuvoittaminen epävarmaa.

Plussat

- **Kaksivaiheinen rakentamislupa**
 - Sijoittamislupa ja toteuttamislupa -mallilla voi olla käytännön etuja
 - Sijoittamislupaa voisi ensin hakea tarvitsematta viedä yksityiskohtaisia suunnitelmia kovin pitkälle. Jos lupaa ei tule, suunnitteluun ei ole palanut turhaan niin paljon resursseja kuin aiemmin.
- **Jatkossa myös elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta tärkeää asemakaavaa koskeva muutoksenhaku tulisi käsitellä kiireellisenä.**
 - Saattaa sujuvoittaa käsittelyä
- **Purkamisluvissa valitusoikeutta ollaan supistamassa**
 - Rajoittuisi asianosaisiin ja joissakin asioissa myös ELY-keskukseen
 - TOISAALTA yhdistysten valitusoikeutta ollaan tietyissä asioissa kasvattamassa

Valitusoikeudet

Miinukset

- **ELY-keskusten asema poliittisesti vielä epäselvä**
 - Jos ELYjen valvontavelvoitetta laajennetaan takaisin siihen, millainen se oli ennen vuoden 2017 muutosta, ELYillä olisi mahdollisuus valittaa nykyistä laajemmin
- **Museoviranomaisten valitusoikeutta ja lausuntopyyntövelvoitetta ollaan laajentamassa**
 - Saattaa hidastaa ja vaikeuttaa hankkeiden toteuttamista
- **Vähäisten asemakaavamuutosten osalta valitusoikeutta ollaan laajentamassa asianosaisista kaikkiin kunnan jäseniin**
 - Saattaa lisätä valittamista ja torpedoida hankkeita
- **Kaksivaiheinen rakentamislupa**
 - Poikkeamisluvista ei päästä eroon
 - Onko sallittua valittaa molemmissa vaiheissa?

Plussat

- **Jatkossa myös elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta tärkeää asemakaavaa koskeva muutoksenhaku tulisi käsitellä kiireellisenä**
 - Saattaa sujuvoittaa käsittelyä
- **Purkamisluvissa valitusoikeutta ollaan supistamassa**
 - Rajoittuisi asianosaisiin ja joissakin asioissa myös ELY-keskukseen
 - TOISAALTA yhdistysten valitusoikeutta ollaan tietyissä asioissa kasvattamassa
 - Voisi helpottaa purkavaa uusrakentamista

Kuntien maapolitiikka ja maankäyttömaksut

Miinukset

- **Maankäyttömaksut saattavat nousta ja niiden laskentatapa voi olla epäselvä**
 - Asemakaavoitettavan alueen kiinteistönomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle alueen rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin
 - Kunnan pyrittävä sopimaan kustannuksiin osallistumisesta kiinteistönomistajan kanssa (maankäyttömaksu)
 - Jos sopuun ei päästä, kunta voi määrätä omistajan maksettavaksi tätä koskevan maksun (toteuttamismaksu, nyk. kehittämiskorvaus)
 - Kunnan ja maanomistajan sopiessa maankäyttömaksusta kustannusvastuun laskemisen perusteena käytetään maanomistajan saamaa nettohyötyä
 - **Sopimuksin voidaan periä enintään 70% maanomistajan saamasta nettohyödystä**
 - **Velvoite ei koske lisärakennusoikeutta 250 kem – eli laskee nykyisestä 500 kem:istä**
 - Nettohyödyn laskentatapa esityksessä epäselvä
 - Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kulujen piiriin kuuluvien seikkojen rajaaminen epäselvää
 - Kohtuuhintainen asuntorakentaminen unohtuu
 - Ei kannusta täydennysrakentamiseen, esim. taloyhtiöiden hankkeisiin

Plussat

- Kuntien on julkaistava kunnanvaltuuston hyväksymä maapoliittinen ohjelma. Julkaisu kunnan verkkosivuilla, joten avoimuus kunnan maapolitiikasta kasvaa.
- Kunnan laadittava vuosittain yleisölle yhteenveto maapolitiikan toteutumisesta
- Kunnan on tiedotettava tarkoituksestaan tehdä kaavaa koskeva maankäyttösopimus

Vastuut

Miinukset

- **Päävastuullisen toteuttajan vastuu kirjataan lakiin**
 - Huolehtii rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, säännösten, rakentamisluvan, hyvän rakennustavan ja sopimuksen mukaisesti
 - Hyvää, ettei vastuu koske virhettä, joka johtuu päävastuullisesta toteuttajasta riippumattomasta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta
 - Vastuu-aika koskee myös sivu-urakoitsijaa, pääsuunnittelijaa, rakennussuunnittelijaa, erityissuunnittelijoita, valvojaa
 - Lisäisi erimielisyyksiä ja oikeusriitoja siitä, johtuuko virhe päävastuullisen toteuttajan vai suunnittelijan virheestä vai käytöstä ja kunnossapidosta
 - Lakiin kirjataan pakottava viiden vuoden vastuu-aika
 - Voi johtaa vakuuksien vaatimiseen hankkeissa
 - Voi vaikuttaa haitallisesti markkinoihin (mm. pk-yritysten asemaan ja allianssimallien käyttöön)
 - Rajoittaisi poikkeuksellisella tavalla sopimusvapautta

Plussat

- **Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuut**
 - Oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen
 - Huolehdittava, että hankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja muilla hankkeessa toimivilla on tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito
 - Huolehdittava suunnittelu- ja rakennusaikataulun **realistisuudesta**, jotta olennaiset tekniset vaatimukset voivat täytyä rakentamiselle varatussa ajassa -> aikataulujen laadintaan kiinnitetään toivottavasti jatkossa enemmän huomiota
- **Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu ja vastuu alihankkijoista**
 - Pääurakoitsijalla on jo nykyisin vastuu omasta ja aliurakoitsijoidensa suorituksesta ja laadusta – RT:n mielestä tämä voidaan kirjata myös lakiin
- **Rakennushankkeen osapuolten myötävaikutusvelvollisuus**
 - Korostaa osapuolten yhteistyötä rakennushankkeissa

Tietomalli, toteumamalli

Miinukset

- Rakennuskohteen omistajan huolehdittava, että rakennuskohteen toteumamalli tai koneluettavat tiedot ylläpidetään rakennuskohteeseen tehtävien muutosten yhteydessä
 - Lakiluonnoksessa epäselvää, minkä mittaluokan asiat malliin tulee päivittää

Plussat

- Kunnilla velvoite toimittaa rakennuskohdetta koskevat lupapäätökset rakennetun ympäristön tietojärjestelmään yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa
 - Edetään kohti luvituksen ja kaavoituksen täysdigitalisaatiota
 - Helpottaa ja nopeuttaa jatkossa toivottavasti tietojen saantia
- Rakennuskohteen toteumamallin tietojen ylläpitovastuu on suunnittelijalle – ts. huolehtiminen siitä, että rakennuskohteen suunnittelumalli päivitetään rakennustyön etenemisen mukaisesti vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta toteumamalliksi
 - Joissakin lakiesityksen kohdissa lukee, että vastuu toteumamallista on päävastuullisella toteuttajalla; toisissa, että suunnittelijoilla.
 - Veloitteen tulee olla RT:n näkemyksen mukaan olla suunnittelijalla. Urakoitsija ei ole suunnittelija. Myös YM:n on näin ilmoittanut.

Vähähiilisyys – YM:n esitys

- Rakennus tulee suunnitella ja rakentaa vähähiiliseksi
 - Lakiin uusi olennainen tekninen vaatimus rakennuksen vähähiilisyydestä
- Rakentamislupaa haettaessa on esitettävä ilmastaselvitys, jossa laskelmalla arvioidaan rakennuksen hiilijalanjälki
 - Esitettävä myös hiilikädenjälki
- Ilmastaselvityksestä säädetään ympäristöministeriön asetuksella vähähiilisyyden arviointimenetelmästä
 - Otetaan huomioon käytetyt tuotteet, rakentaminen, purku ja energian kulutus arviointijakson aikana
 - Asetus oli lausunnolla kesällä 2021
- Hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoituksittain säädettyä raja-arvoa
 - Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvot annetaan myöhemmin valtioneuvoston asetuksena
- Hiilijalanjäljen raja-arvojen olisi perustuttava rakennuksessa koko elinkaaren aikana käytettyyn energiaan ja materiaaleihin

Vähähiilisyys ja energiatehokkuus

Miinukset

- **Rakentamislupaa haettaessa esitettävä ilmastaselvitys ja ilmoitettava hiilijalanjälki ja -kädenjälki**
 - Käytännössä näiden suuruus riippuu täysin laskentatavoista, joihin sisältyy vielä huomattavia epävarmuustekijöitä
 - Jollei hiilijalanjäljen ja -kädenjäljen laskijalle vaadita laissa mitään pätevyyttä, laskelmien luotettavuus vielä kyseenalaisempi
 - Onko rakennusvalvonnoissa asiantuntemusta arvioida, onko ilmastaselvitys realistinen?
- **Hiilijalanjäljelle on tulossa käyttötarkoituksittain raja-arvoja**
 - Käytännössä samankin luokan rakennukset eroavat niin paljon toisistaan, että raja-arvojen asettaminen aiheuttaa helposti vääristymiä
 - Voi johtaa sekä pitkän aikavälin hiilijalanjäljen että rakennuksen elinkaarilaadun kannalta haitalliseen osaoptimointiin
- **Rakennushankkeen luovutuksen yhteydessä lasketaan ”as-built” hiilijalanjälki**
 - Jos poikkeaa suunnitteluvaiheen hiilijalanjäljestä, seuraamukset epäselvät – voidaanko siihen esimerkiksi vedota virheenä uudiskohteessa?
- **Arviointimallissa eri energiamuodoilla on päästökertoimet**
 - Päästökertoimet ovat spekulatiivisia ja voivat johtaa mm. käytön aikaisen energiankulutuksen merkityksen sivuuttamiseen

Plussat

- **Uusi tekninen vaatimus rakennuksen vähähiilisyydestä**
 - Korostaa energiatehokkuuden ja vähähiilisyyden tärkeyttä ja velvoittaa ottamaan ilmastovaikutukset huomioon
 - **RT:n ehdotus: raja-arvojen sijaan ilmastaselvityksen osana tulisi edellyttää hankekohtaisia tarkasteluita siitä, millä keinoilla hiilijalanjälkeä on vähennetty**
 - **RT:n ehdotus: päivitetään energiamääräykset MRL-uudistuksen yhteydessä seuraavasti:**
 - Poistetaan ”poliittiset” eri energiamuotojen ominaispäästökertoimet (teknologianeutraalius)
 - nyt kaukolämmön kerroin on 0,5 ja sähkön 1,2 – ristiriidassa ilmastaselvityksen kanssa
 - Poistetaan yhdelle materiaalille (massiivipuu) annetut helpotukset
 - E-lukulaskenta materiaali- ja teknologianeutraaliksi
- => E-luku mittaisi todellista energiatehokkuutta eli energiankulutusta, ilmastaselvitys ilmastovaikutuksia

Muita RT:n kannalta tärkeitä muutoksia

Miinukset

- **Kunta voisi valita, haluaako järjestää tavanomaisen tason vai vaativan tason rakennusvalvonnan**
 - Vaativan tasoisessa kunnan rakennustarkastajilla tulisi olla kelpoisuus rakennussuunnittelun, rakennesuunnittelun ja talotekniikan vaativaan suunnittelutehtävään
 - Kunnille voi tulla osaamis- ja resurssiongelmia erityisesti vaativan tasoisessa rakennusvalvonnassa
- **Vastaavalla työjohtajalla tulee olla edellytykset toimia riippumattomasti**
 - Käytännössä vastaavat työjohtajat ovat työsuhteessa rakennusliikkeisiin. Rakennusvalvonta voisi halutessaan edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvää ilmoittamaan uuden vastaavan työjohtajan.
 - Tämä kohta poistettiin RT:n vaatimuksesta jaostovalmisteluvaiheessa, mutta nyt se on palautettu esitykseen

Plussat

- **Kunta voisi valita haluaako järjestää tavanomaisen tason vai vaativan tason rakennusvalvonnan**
 - Kunnat voivat ostaa ja myydä palveluja omien resurssiensa mukaan