

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 06.02.2024 § 11

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 06.02.2024

§ 11

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

422/03.00.00.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennustarkastaja Juhani Pirinen p. 044 482 0808

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta antaa asiassa lausuntonaan perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta (asianumero VN34558/2023).

Lausunto tulee toimittaa viimeistään 5.3.2024.

Hallitusohjelmassa linjataan, että vuonna 2023 säädettyä rakentamislakia korjataan niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy ja päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Lisäksi lakiin määritellään rakentamislupien käsittelyaikatakuu.

**Luonnoksen pääsisältö**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia niin, että ilmastaselvitys olisi esitettävä rakentamislupaa haettaessa ainoastaan, jos kyseessä on sellainen uusi rakennus, jota koskisi esityksen mukaisesti hiilijalanjäljen raja-arvo. Ilmastaselvitystä ei edellytettäisi esimerkiksi pientaloilta eikä laajamittaisesti korjattavalta rakennukselta. Ilmastaselvitys ja materiaaliseloste rajattaisiin pääpiirustustasoon.

Materiaaliseloste sisältäisi ainoastaan vähähiilisyyden arvioinnissa tarvittavat tiedot, joita olisivat tiedot rakennuksessa käytetyistä uusista ja hyödynnettävistä materiaaleista- ja tuotteista. Jos rakennustyön aikana on poikettu suunnitelmasta, olisi ilmastaselvitys ja materiaaliseloste päivitettävä tehtyjen muutosten osalta.

Rakentamislupahakemukseen liitettäviä tietoja rajattaisiin rakennusvalvontaviranomaisen antamaan perusteltuun syyhyn. Rakennusjärjestyksellä ei voida missään tilanteessa kaventaa rakentamislain 42.1 §:n luvanvaraisuuden rajaa. Samoin selvennettäisiin sitä, että tapahtumarakenteet eivät edellytä rakentamislupaa 42.1 §:n 4-kohdan mukaisesti.

Lakiin lisättäisiin uusi puhtaan siirtymän teollisuutta koskeva sijoittamislupa sekä säädettäisiin mahdollisuus myöntää rakentamislupa ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista.

Purkamisluvan edellytyksiä selvennettäisiin ja kunnan omistaman, asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamista helpotettaisiin tilanteissa, joissa rakennus on niin huonossa kunnossa, ettei sitä voida enää käyttää.

Rakentamislupahakemusten käsittelylle säädettäisiin määräaika sekä seuraamukset määräajan laiminlyömisestä.

Museoviranomaisten valitusoikeutta rajattaisiin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin.

ELY-keskuksen valitusoikeus vastaisi maankäyttö- ja rakennuslain 192 pykälää. Maisematyöluvan valitusoikeutta rajattaisiin tilanteissa, joissa toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan tehtävän joitakin lakitekniisiä korjauksia rakentamislakiin ja liitelakeihin. Ympäristönsuojelulain 156 b §:ään tehtäisiin tarkistus uuden rakentamislain vuoksi.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025.

### **Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunta antaa asiassa seuraavan lausunnon:**

Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunnan (jatkossa Lahden kaupunki) kommentit muutosehdotuksiin

#### **17 § Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida muuttaa, mitä 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

*Lahden kaupunki pitää rakennusjärjestyksen suhteen selventämistä rakentamislain 42.1 §:ään tärkeänä, mutta rakennusjärjestyksellä tulisi nimenomaan pystyä tarpeellisilta osin ohjaamaan etukäteen vaikeaksi tiedettyjä rakentamisratkaisuja.*

*Rakennusjärjestyksellä tulisi esimerkiksi voida rajoittaa rakennuspaikalle rakennettujen rakennuksien lukumäärää, kuten*

*tälläkin hetkellä on mahdollista. Rakennuksien lukumäärän rajoittamisen poistaminen rakennusjärjestyksessä mahdollistaa hallitsemattoman pienten talousrakennuksien rakentamisen rakennuspaikalle. Maanomistajat voivat päätyä ratkaisuun, jossa rakennuspaikalle rakennetaan useita erillisiä talousrakennuksia, jotta vältytään rakentamisluvan hakemiselta. Lopputulos voi olla maisemallisesti ja rakennuspaikkaan soveltuvuuden kannalta huomattavasti heikompi, kun maltillisempi määrä kooltaan riittävän suuria talousrakennuksia. Erityisesti asia huolestuttaa rantarakentamisen osalta ja taajamien pienillä asemakaavatonteilla. Rantarakentamista koskevissa kaavoissa rakennuksien lukumäärä on monesti määrätty kaavamääräyksissä, mutta asemakaavoissa on yleensä määrätty vain rakennuksien kerrosluku ja tontin rakennusoikeus.*

*Rakennusjärjestyksellä olisi myös hyvä ohjata kulttuurihistoriallisesti merkittävien alueiden rakentamista, sillä monella alueella kaava on vanhentunut tai talousrakennusten alaa ei ole määritelty riittävästi. Tällaisilla alueilla rakentamisen ohjauksella estetään alueen rakentamisen pirstaloituminen ja mahdollistetaan alueen arvojen säilyminen.*

### **38 § Rakennuksen vähähiilisyys**

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. Jos rakennustyön aikana on 117 §:n 1 momentin mukaisesti poikettu suunnitelmasta, on ilmastaselvitys päivitettävä tehtyjen muutosten osalta. Ilmastaselvitystä ei

tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei koske tämän pykälän 3 momentin mukaisesti raja-arvovaatimus.

Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.

Rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoituksittain säädettyä raja-arvoa. Raja-arvot koskevat seuraavia uusia rakennuksia:

1) rivitalo; 2) asuinkerrostalo; 3) toimistorakennus, terveyskeskus; 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria, näyttelyhalli; 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti, hoitolaitos; 6) opetusrakennus ja päiväkotit; 7) liikuntahalli; sekä 8) sairaala.

Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen, eivätkä ne sisällä rakennuspaikan hiilijalanjälkeä eikä rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä. Raja-arvoja annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka tämän lain 29 §:n mukaisen olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä, arvioinnissa

käytettävistä tiedoista ja arvioinnin tulosten raportoinnista sekä ilmastaselvityksen laatimisesta ja päivittämisestä.

*Pientalojen rajaaminen ilmastaselvityksen ulkopuolelle on Lahden kaupungin mielestä kannatettavaa ja vähentää byrokratiaa, sillä selvitys tuo vain vähän lisäarvoa pientalorakentamiseen, jossa jo ennestään pääasiassa pyritään energiatehokkaisiin ja ilmastoystävällisiin ratkaisuihin mm. lämpöpumpputeknologioiden, aurinkopaneeleiden ja puurakentamisen kautta.*

*Lakiehdotuksessa on rajattu pois laajamittaisen korjauksen vähähiilisyiden arviointi. Rakentamisen kokonaisvolyymi Suomessa on korjausrakentamisessa ja suurin vaikutusmahdollisuus kiinteistökannan vähähiilisyteen vaikuttamiseen on olemassa olevan rakennuskannan hiilidioksidipäästöjen vähentämisessä, varsinkin rakennusten energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian käytön lisäämisessä. Vaikka rakennuskannan monimuotoisuuden vuoksi tasapuolisten raja-arvon määrittäminen eri kiinteistöjen korjauksiin on haastava tehtävä, laajamittaisten korjausten jättäminen ohjauksen ulkopuolelle ei Lahden kaupungin mielestä palvele Suomen ilmastotavoitteita.*

### **39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet**

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että sellaiselle uudelle rakennukselle, jolle on laadittava 38 §:n tarkoittamalla tavalla ilmastaselvitys, laaditaan materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä rakennuksen sisältämistä uusista ja hyödynnettävistä materiaaleista ja tuotteista pääpiirustustasoisena. Jos rakennustyön aikana on 117 §:n mukaisesti

poikettu suunnitelmasta, on materiaaliseloste päivitettävä tehtyjen muutosten osalta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

2) rakennuksen materiaaliselosteen laatimisesta, päivittämisestä, käytettävistä tiedoista, sisällöstä, tulosten raportoinnista ja selosteen säilyttämisestä.

*Lakiehdotus rajaa materiaaliselosteen tehtäväksi pääpiirustustasoisena. Ilmeisesti tällä tarkoitetaan jotain rakennesuunnittelussa ja LVI-suunnittelussa käytetyn o-asiakirjan tapaista raporttia, joissa esitetään suunnitteluperiaatteita erityissuunnitelmiin. Talotekniikan komponentit muodostavat merkittävän osan nykyrakentamisen materiaaleista ja laitteista. Materiaaliselosteen saaminen lupavaiheessa riittävän kattavaksi pääpiirustausena tulee talotekniikan osalta haastavaksi. Tämä tarkoittanee sitä, että päivittämistarpeesta tulee ilmeinen kaikissa hankkeissa, joissa on merkittävässä määrin talotekniikkaa. Lahden kaupunki ei ota kantaa lakimuutosehdotukseen.*

#### **42 § Rakentamislupa**

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä, pois lukien tilapäinen tapahtumarakenne;

*Lahden kaupunki puoltaa lakiehdotusta, koska tilapäisten tapahtumarakenteiden rakentamisen valvominen on lähes mahdotonta toiminnan nopeampaisuuden vuoksi.*

### 43 a § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

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, pois lukien tuuli- ja aurinkovoimalaitos;
- 2) uusiutuvaan energiaan tai sähköistämiseen perustuvia fossiilisten polttoaineiden tai raaka-aineiden käyttöä korvaavia 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 annetun EU:n asetuksen artiklojen 8a ja 8b mukaisille alueille sijoittuva jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointi;
- 7) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2001, annettu 11 päivänä joulukuuta 2018, uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämiseksi (RED III) 1 artiklan 9 a-kohdan mukaisilla uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueilla tapahtuva, rakentamislupaa



edellyttävä 16–16 e artiklojen mukainen rakentaminen pois lukien tuuli- ja aurinkovoima.

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. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaikutukset on selvitettävä noudattaen, mitä alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädetään. Sijoittamisluvan edellytyksistä säädetään rakentamislain 44, 45 ja 46 §:ssä.

*Lahden kaupungin mielestä puhtaan siirtymän hankkeiden luvittamisella sijoittamisluvalla ilman kaavallista tarkastelua vaarannetaan vuorovaikutteisen suunnittelun periaatteiden mukainen maankäytön suunnittelu. Sijoittamislupa ei ole prosessina vuorovaikutteinen, avoin ja keskusteleva, kuten kaavoitusprosessi. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla kaavoillaan luvitettavaksi teollisen mittakaavan energialaitoksia, akkutehtaita yms. jotka vaativat mittavaa rakentamista ja joilla on erilaisia vaikutuksia mm. liikenteeseen ja ympäristöön. Tällaisten laitoksien sijoittuminen tulisi perustua kaavaan ja tarkastella kaavalla.*

*Asian käsittelyssä eri kunnat ovat myös kaavallisesti erilaisessa asemassa. Lahdessa on koko kunnan kattava oikeusvaikutteinen yleiskaava, jolloin puhtaan siirtymän hankkeen luvittaminen sijoitusluvalla muualle kuin yleiskaavassa olevalle elinkeinoelämän*

*alueelle on poikkeaminen yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. Tällaisessa tilanteessa hanke vaatii myös poikkeamisluvan, joka voi olla käytännössä erittäin vaikea myöntää rakentamisen sijoittuessa esimerkiksi yleiskaavassa osoitetulle lähivirkistysalueelle. Tällaisessa tilanteessa asia tulisi tarkastella ja ratkaista yleiskaavan muutoksella, joka Lahdessa käy suhteellisen nopeasti jatkuvasti rullaavan yleiskaavaprosessin ansiosta.*

#### **43 b § Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista**

Alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentista poiketen rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

*Lahden kaupunki puoltaa mahdollisuutta myöntää rakentamislupa ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista ja toteaa tämän jouduttavan joidenkin hankkeiden etenemistä.*

#### **56 § Purkamisluvan edellytykset**

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen. Rakennuksen saa purkaa, jos kaava, joka ei ole vanhentunut, sallii purkamisen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla.

Kaavoittamattomalla alueella rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos: 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;

2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; tai

3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

Kunnanvaltuusto voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

1) rakennus on kunnan omistuksessa;

2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;

3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen;

4) rakennuksella ei ole enää kulttuurihistoriallista arvoa; ja

5) rakennus ei ole valtakunnallisesti merkittävä.

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

*Lahden kaupunki ymmärtää tarpeen helpottaa kunnan omistaman, asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamista tilanteissa, joissa rakennus on niin huonossa kunnossa, ettei sitä voida enää käyttää. Samassa yhteydessä kaupunki kuitenkin toteaa, että tällainen säädös asettaa rakennusten omistajat eriarvoiseen asemaan eikä näin ollen toteuta Suomen lainsäädännön perusajatusta eri osapuolten tasa-arvoisesta kohtelusta. Kaupunki ehdottaa, että säädöksen ajatusta laajennetaan kaikkiin omistajaryhmiin.*

*Lähtökohtaisesti sr-merkinnällä varustetun rakennuksen purkamista ole syytä helpottaa. Rakennuksen huonokuntoisuus tai*

*kulttuurihistoriallisen arvon katoaminen tulee pystyä todentamaan ja todentamistapa on syytä esittää asetuksella tai ministeriön ohjeella.*

*Purkamislupaehdoissa ei mainita uhanalaisia eläimiä.*

*Luontodirektiivin lajien vaikutus purkamiseen tulisi sisällyttää lainsäädäntöön.*

### **61 § Rakentamislupahakemus**

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän rakennuspaikan omistajan tai haltijan on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti.

Rakentamislupahakemukseen on liitettävä rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen:

- 1) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan;
- 2) rakennuksen rakennussuunnitelmien laadinnassa tehty pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa tai muun kuin rakennuksen osalta selvitys rakennuskohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen;
- 3) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen perustellusta syystä edellyttää, että rakentamislupahakemukseen liitetään myös:

- 1) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 2) energiaselvitys;
- 3) ilmastaselvitys;

- 4) materiaaliseloste;
- 5) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 6) selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke;
- 7) muu kuin edellä 2 momentin 1–6 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia hakijaa täydentämään 1 ja 2 momentissa tarkoitettua liitteen tai toimittamaan muun lupahakemuksen ratkaisemisen kannalta olennaisen selvityksen.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta sekä tietomallimuotoisista suunnitelmista ja tietojen koneluettavan muodon sisällöstä ja esitystavasta.

*Sijoittamisen edellytysten sisällyttäminen rakentamislupaan vaikuttaa lupapäätöksen tekemiseen tarvittavan taustatiedon määrään. Jotta lupakäsittelijä voi arvioida sijoittamisen edellytysten täyttymisen rakentamislain 44, 45 ja 45 § mukaisesti, tulee hakemuksessa olla esitettyinä tietojen näiden edellytysten täyttymisestä. Lakimuutos esityksen mukaan rakentamislupahakemukseen kuitenkin riittää pelkät pääpiirustukset. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laadun ja laajuuden perusteella edellyttää myös lakiin kirjattuja selvityksiä, jotka kaikki liittyvät rakennusteknisiin asioihin. Näiden asiakirjojen perusteella ei kuitenkaan pystytä arvioimaan sijoittamisen edellytysten täyttymistä. Laki ei suoraan huomioi mitenkään sijoittamisen edellytysten arviointiin liittyvien selvityksen*

*sisällyttämistä hakemukseen tai oikeutta niiden pyytämiseen. Näiden selvityksien pyytäminen tulisi olla oikeutettua suoraan lailla, ilman erikseen perustellun syyn esittämistä.*

*Muilta osin lakimuutosehdotuksessa palataan vanhaan toimintatapaan, jossa viranomainen pyytää muita selvityksiä tarvittaessa. Lahden kaupungin mielestä tämä on oikea toimintatapa, jotta rakennusluvan hakijaa ei pakoteta teettämään hankkeen näkökulmasta turhia selvityksiä.*

## **62 § Sijoittamislupahakemus**

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, on lupahakemukseen liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massoittelusta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

*Lakiehdotuksessa muutetaan sana massa sanaan massoitteluun, joka on Lahden kaupungin näkemyksen mukaan parempi termi.*

## **68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä**

Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa. Lupahakemuksen käsittelyn viivästyminen on kunnan palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen viikolta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta. Palautusta on vaadittava viimeistään kuukauden kuluessa

loppukatselmuksen toimittamisesta. Kunta voi taksassa päättää tätä suuremmasta seuraamuksesta. Kunnan on korvattava rakentamisluvan hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko noudattaen, mitä vahingonkorvauslaissa (412/1974) säädetään.

Tarkempia säännöksiä määräajan laskemisesta voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella.

*Lahden kaupunki ymmärtää, että rakentamislupahakemusten käsittelyä halutaan nopeuttaa. Lupakäsittelyn määräajan määrittely ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä ovat kaupungin mielestä kuitenkin väärä ja kohtuuton tapa luvituksen nopeuttamiseen. Varsinkin vahingonkorvausmenettely voi suistaa pienemmät kunnat jopa taloudelliseen ahdinkoon, jos jonkun tehtaan rakennuslupa viivästyy. Viivästyminenhan johtuu useimmiten siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä ei saa riittäviä dokumentteja valmiiksi luvan myöntämistä varten. Rakennusluvan viivästymisen sanktiointi johtaisi todennäköisesti siihen, että keskeneräisiä rakennuslupia olisi yksinkertaisesti hylättävä päätöksen teossa ja tämä itseasiassa viivästyttäisi hankkeita enemmän. Kaupunki ehdottaa, että luvituksen nopeuttamiseksi aloitettaisiin valtakunnallinen projekti tekoölyn käyttöönottamisessa luvan hakijoiden ohjaamisessa ja mietittäisiin uudelleen rakennuslupien näytteillääolo- ja valitusaikoihin liittyvät prosessit.*

*Rakentamislain yhteydessä tehty valitusajan muutos aiheuttaa merkittävän muutoksen rakennusluvan keston ja samalla myös aloittamisoikeuksien hakemisesta johtuvan tulvan, joka lisää byrokraattisia toimia kunnissa.*

*Rakentamisluvan käsittelyajan määrittely kolmeen kuukauteen ei myöskään ota huomioon eritasoisia hakemuksia, eikä sijoittamisen edellytyksien sisällyttämistä rakentamislupaan.*

*Rakentamislupahakemukset poikkeavat toisistaan hankkeiden laajuuden ja haastavuuden osalta suuresti. Lupakäsittelyn kannalta on eri asia käsitellä 50 kem<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentamista tai kymmenien tuhansien neliöiden suuruista tehdasrakennusta. Lisäksi sijoittamisen edellytyksien täyttymisen arviointi lisää lausuntopyyntöjen ja lausuntojen määrää lupaprosessissa mm. ympäristö- ja kulttuuriarvojen osalta, sekä maankäytön tarkoituksen mukaisuuden arvioimiseksi.*

*Lausuntomenettelyt vievät aikaa erityisesti kesälomakautena. Kolmen kuukauden käsittelyaika jää joissakin hankkeissa armottoman lyhyeksi ja lomakautena kolmen kuukauden käsittelyaikaan voi olla mahdotonta päästä. Korvausvastuu on lisäksi osoitettu kunnalle, vaikka viivästyminen voi johtua hakijasta tai lausunnonantajista. Tämä tuntuu kohtuuttomalta.*

*Lakiluonnoksen kirjoitusmuoto ja ajatus pitää asiakirjoihin lisäksi täsmentää. Perusteluissa on kirjoitettu muotoon, jossa käsittelyaika alkaa siitä, kun hakemus on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle. Lakipykälän kohdalla sanotaan että hakemus on vastaanotettu. Nämä ovat eri asia. Lakimuutos ei ota huomioon sitä, että hakemus ei välttämättä ole täydellinen tässä vaiheessa, eikä valmis käsittelyyn ja päätöksentekoon. Hakemusta joudutaan yleensä täydentämään ja asiakirjoja korjaamaan. Silti käsittelyaika katsottaisiin jo alkaneeksi ja hakija voi itse viivästyttää prosessia ja näin välttyä lupamaksuilta. Lupamaksun palautuksen määrä on lisäksi erittäin korkea ja lupamaksu nopeasti nollassa.*



### 69 § Erityissuunnitelman toimittaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä määrätä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että 1 momentissa tarkoitettu, rakennuskohdetta koskeva erityissuunnitelma ja sitä vastaava suunnittelussa tehty suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee. Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia toimitettua erityissuunnitelmaa täydennettäväksi. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityissuunnitelman ja sitä vastaavan suunnitelmamallin ja tietojen koneluettavan muodon sisällöstä ja esitystavasta.

*Lakiehdotus palaa maankäyttö- ja rakennuslain ajatukseen siitä, että rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa pyytää erityissuunnitelmia ja määrätä näiden toimittamisesta rakentamisluvassa. Lahden kaupungin mielestä tämä selkeyttää hankkeen kuluessa toimitettavien tarpeellisten asiakirjojen toimittamiseen liittyviä kysymyksiä.*

### 82 § Suunnittelutehtävän vaativuusluokat

Suunnittelijan koulutuksen on vastattava laajuudeltaan ja sisällöltään edellä 1 ja 2 momentissa säädetyn suunnittelutehtävän vaativuusluokkaa. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä sekä suunnittelutehtävässä edellytettävästä koulutuksesta.

*Lakiehdotus tuo esiin, että suunnittelutehtäviin tarvitaan riittävä koulutus. Lahden kaupungin mielestä tarkennus on tarpeellinen.*

### **83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset**

Suunnittelijan on osoitettava pätevyytensä tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan ja poikkeuksellisen vaativaan suunnittelutehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.

*Ehdotus yksinkertaistaa tältä osin rakentamislakia. Lahden kaupunki puoltaa muutosta.*

### **86 § Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat**

Rakennustyön vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan koulutuksen on vastattava laajuudeltaan ja sisällöltään edellä 1 ja 2 momentissa säädetyn rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokkaa. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä sekä rakennustyön johtotehtävässä edellytettävästä koulutuksesta.

*Ehdotus yksinkertaistaa tältä osin rakentamislakia. Lahden kaupunki puoltaa muutosta.*

### **95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu**

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi nimetä rakennuskohteen toteutusta varten päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä. Rakentamishankkeen päävastuullinen toteuttaja voi olla vaiheittain vaihtuva. Rakentamishankkeessa voi olla kerrallaan vain yksi päävastuullinen toteuttaja.

Päävastuullisen toteuttajan on koordinoitava sopimuksessa sovitulla tavalla rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttaminen suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta oman suorituksensa, käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppanien osalta.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta, että päävastuullinen toteuttaja varmistaa olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen rakennushankkeessa.

*Lakiehdotuksessa todetaan, että rakennushankkeella voi olla vain yksi päävastuullinen toimija kerrallaan. Tämä tarkoittanee käytännössä sitä, että rakennusvalvonnan on hyväksyttävä pääasiallinen toimija ja sen vaihtuessa myös ko. muutos. Tämä voi aiheuttaa rakennustyön keskeytymisen, jos vaihdosta ei saada jouhevaksi myös viranomaispäässä. Olennaisten teknisten vaatimusten varmistamisen valvomisen on myös osoitettu rakennusvalvonnan työksi, vaikka se on lähtökohtaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävä. Lahden kaupungin mielestä lakiehdotus lisää rakennusvalvonnan aiheuttamaa byrokratiaa hankkeille eikä tässä muodossa ole kannatettava. Parempi vaihtoehto on vastuuttaa pääasiallisen toimijan kirjaaminen rakennushankkeeseen ryhtyvälle, jolla on siihen paremmat edellytykset.*

### **179 § Valitusoikeus rakentamisluvasta**

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella, asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia

säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaiselle, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia. Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

#### **181 § Valitusoikeus toteuttamisluvasta**

Valitusoikeus erillisellä päätöksellä ratkaistavasta toteuttamisluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;

- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla
- 5) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

#### 182 § Valitusoikeus purkamisluvasta

Valitusoikeus purkamisluvasta on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla. Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella sekä museoviranomaisella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

*Koskien 179, 181 ja 182 § muuttamista Lahden kaupunki vastustaa museoviranomaisten valitusoikeuden rajaamista valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin, koska merkittävä osa rakennuksiin liittyvästä kulttuuriperinnöstä on paikallisissa kohteissa. Valitusoikeutta voisi sen sijaan kaventaa esimerkiksi poistamalla*

*valitusoikeus kohteista, joissa rakennuksen kunto on todistetusti todettu niin huonoksi, että rakennusta ei pysty korjaamaan terveelliseksi tai turvallisiksi tai korjaamisen jälkeen rakennuksessa ei ole jäljellä sellaisia arvoja, joita suojelupäätös koskee.*

*Museoviranomaisen pitäisi kuitenkin olla se taho, joka määrittelee rakennuksen säilyneet/menetetyt arvot. Tässäkin täytyy ottaa huomioon se, miten huonokuntoisuus tai korjaamiskelpoisuus todennetaan.*

### **183 § Valitusoikeus maisematyöluvasta**

Jos maisematyöllä toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa, valitusoikeus maisematyöluvasta on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

*Lahden kaupungilla ei ole lakimuutokseen huomautettavaa.*

### **Laki alueidenkäyttölain muuttamisesta Eduskunnan päätöksen**

**mukaisesti:** muutetaan alueidenkäyttölain (132/1999) 57 §:n 1 momentti, 188 a § ja 197 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 57 §:n 1 momentti ja 197 §:n 1 momentti laissa 752/2023 sekä 188 a § laissa 1147/2022, seuraavasti: 57 § Asemakaavamääräykset Asemakaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

### **188 a § Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittävää kaavaa koskevan valituksen käsittely kiireellisenä**

Uusiutuvan energiantuotannon kannalta merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus ja 77 a §:ssä tarkoitettua tuulivoimarakentamista ohjaavaa yleiskaavaa koskeva valitus on käsiteltävä hallintotuomioistuimessa kiireellisenä suhteessa muihin tämän lain mukaisia kaava-asioita ja rakentamislain mukaisia lupa-asioita koskeviin valituksiin.

*Lahten kaupungilla ei ole lakimuutokseen huomautettavaa.*

### **197 § Suhde muuhun lainsäädäntöön**

Kaavaa hyväksyessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 5 luvussa säädetään. Muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

*Lahten kaupungilla ei ole lakimuutokseen huomautettavaa.*

### **Laki ympäristönsuojelulain 156 b §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti: muutetaan ympäristönsuojelulain (527/2014) 156 b §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 19/2017, seuraavasti:

156 b § Perustason puhdistusvaatimuksen toimeenpano muulla alueella  
Kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että muualla kuin 156 a §:ssä tarkoitettulla alueella olevan, 156 a §:ssä tarkoitetun jätevesien käsittelyjärjestelmän korjaus- ja muutostyössä huolehditaan siitä, että perustason puhdistusvaatimus täyttyy, kun kiinteistöllä:

1) rakennetaan vesikäymälä tai tehdään vesi- ja viemärilaitteistoja koskeva korjaus- ja muutostyö, jossa järjestelmää uusitaan tai kokonaisuudessaan korjataan; tai

2) tehdään rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva rakentamislupaa edellyttävä korjaus- ja muutostyö.

*Lahden kaupunki pitää hyvänä muutoksena, että jätevedenpuhdistusvaatimukset tulevat voimaan myös muutostöissä.*

**Laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti: muutetaan laki viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta (768/2023) seuraavasti:

7 § Soveltamisalan rajausta ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Tämän lain mukaista ympäristöarviointia vastaavasta ympäristövaikutusten arvioinnista kaavojen laatimisen yhteydessä säädetään alueidenkäyttölainsäädännössä (132/1999).

*Lahden kaupungilla ei ole lakimuutokseen huomautettavaa.*

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

**Toimenpiteet**

Ote: Ympäristöministeri, [kirjaamo.ym@gov.fi](mailto:kirjaamo.ym@gov.fi) (lausunnon saatteessa mainittava asianumero VN34558/2023)