

RAKENTAMISLAKI

Kirsi Martinkauppi

ALMA TALENT - Helsinki 2024

Copyright © 2024 Alma Talent Oy ja tekijät
Yhteistyössä Juristiliiton Kustannus

Kansi: Outi Pallari
Taitto: Aste Helsinki Oy

ISBN 978-952-14-4303-9

Otavan Kirjapaino Oy, Keuruu 2024



Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almatalent.fi

Sisällys

SISÄLLYS	V
ALKUSANAT	XV
LYHENTEET	XVII
JOHDANTO	1
1 Rakentamista koskevan lainsäädännön historiallinen kehitys	2
2 Rakentamislain tavoitteet	6
2.1 Ilmastonmuutoksen torjunta	8
2.2 Sujuvoittaminen	10
2.3 Digitaalisuus	11
3 Rakentamislain valmistelu	12
4 Rakentamislaki sujuvoittaa rakentamista	18
1 luku Yleiset säännökset	21
1 § Lain soveltamisala	21
2 § Määritelmät	25
3 § Ympäristöministeriön tehtävät	28
4 § Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät	29
2 luku Rakentaminen	37
5 § Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat	37
6 § Suomen rakentamismääräyskokoelma	47

7 §	Rakennusoikeus	51
8 §	Kerros	54
9 §	Kerrosala	62
10 §	Väliaikainen rakennus	87
11 §	Lähes nollaenergiarakennus	92
12 §	Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen . . .	94
13 §	Lämmitysjärjestelmän arviointi	97
14 §	Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus	98
15 §	Kansallinen päästötietokanta	103
16 §	Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys	105
3 luku Kunnan rakennusjärjestys		115
17 §	Rakennusjärjestys	115
18 §	Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta	125
19 §	Rakennusjärjestyksen hyväksyminen, kuuleminen ja julkaiseminen	127
20 §	Määräys rakennusjärjestyksen laatimisesta tai muuttamisesta	129
21 §	Muutoksenhaku rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen	132
22 §	Valitusoikeus rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä	134
23 §	Rakennusjärjestyksen voimaantulo	138
24 §	Määräys rakennusjärjestyksen täytäntöönpanosta ennen hyväksymispäätöksen lainvoimaisuutta . . .	140
25 §	Muutoksenhaun yhteydessä rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset	140
26 §	Rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksen tiedoksianto	142
27 §	Rakennusjärjestyksen muuttaminen ja kumoaminen	143
28 §	Rakennusjärjestyksen uusiminen	144

4 luku Olennaiset tekniset vaatimukset	145
29 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset	145
30 § Rakennuksen korjaaminen	155
31 § Rakenteiden lujuus ja vakaus	159
32 § Paloturvallisuus	163
33 § Rakennuksen Terveellisyys	167
34 § Käyttöturvallisuus	174
35 § Esteettömyys	176
36 § Meluntorjunta ja ääniolosuhteet	178
37 § Energiatehokkuus	182
38 § Rakennuksen vähähiilisyys	196
39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet	203
40 § Asuin-, majoitus- ja työtilat	209
41 § Kokoontumistilat	221

5 luku Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset	225
42 § Rakentamislupa	225
43 § Rakentamisluvan myöntäminen	273
44 § Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella	280
45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella	293
46 § Sijoittamisen edellytykset suunnittelu- tarvealueella	302
47 § Alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella	325
48 § Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset	326
49 § Maakuntakaavan rakentamisrajoitus	332
50 § Yleiskaavan rakentamisrajoitukset	335
51 § Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena	340
52 § Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena	345
53 § Maisematyöluja	352

54 §	Maisematyöluvan edellytykset	363
55 §	Rakennuksen purkamislupa	366
56 §	Purkamisluvan edellytykset	374
57 §	Poikkeamislupa	384
58 §	Alueellinen poikkeaminen	410
59 §	Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä	411
6 luku Lupamenettely		421
60 §	Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma	421
61 §	Rakentamislupahakemus	425
62 §	Sijoittamislupahakemus	435
63 §	Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta ..	437
64 §	Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta	443
65 §	Kuuleminen purkamisluvasta	446
66 §	Lausunto purkamis- ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta	446
67 §	Lausunto poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta	450
68 §	Rakentamislupahakemuksen käsittely	452
69 §	Erityissuunnitelman toimittaminen	457
70 §	Kuulutusmenettely	459
71 §	Rakennuksen toteumamalli	463
72 §	Rakennuksen viranomaiskatselmusten tietojen toimittaminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään	465
73 §	Rakentamisen lupiin liittyvien tietojen toimittaminen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään	468

74 §	Euroopan unionin yhteistä etua koskevat energiahankkeet	470
75 §	Ympäristövaikutusten arviointi	471
76 §	Lupamääräykset	477
77 §	Luvan voimassaolo	481
78 §	Aloittamisoikeus	485
79 §	Lupa- ja valvontamaksu	487
80 §	Rakentamiseen liittyvä tilastointi	490
81 §	Eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain soveltaminen . . .	492
7 luku	Kelpoisuusvaatimukset	495
82 §	Suunnittelutehtävän vaativuusluokat	495
83 §	Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset	498
84 §	Suunnittelijoiden ja päävastuullisen toteuttajan ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle . .	507
85 §	Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen	510
86 §	Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat . . .	513
87 §	Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset	516
88 §	Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle . .	519
89 §	Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden toteaminen	520
90 §	Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen	523
8 luku	Vastuu	525
91 §	Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus	525
92 §	Pääsuunnittelija	528
93 §	Rakennussuunnittelija	531
94 §	Erityissuunnittelija	532
95 §	Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu	534

96 §	Vastaava työnjohtaja	551
97 §	Eritysisalojen työnjohtajat	555
98 §	Myötävaikutusvelvollisuus	556
9 luku	Rakennusvalvonnan järjestäminen	557
99 §	Kunnan rakennusvalvontaviranomainen	557
100 §	Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät	559
101 §	Rakentamishankkeen vaativuus	569
102 §	Viranomaisvalvonnan laajuus	572
103 §	Rakennustarkastaja	574
104 §	Rakennustarkastajan asema	578
10 luku	Rakennustyön suoritus	581
105 §	Rakennustyö ja sen valvonta	581
106 §	Naapurin alueen käyttäminen	582
107 §	Rakennuksen paikan merkitseminen	584
108 §	Rakennustyön aloittaminen ja keskeyttäminen . . .	585
109 §	Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet	587
110 §	Aloituskokous	590
111 §	Laadunvarmistusselvitys	592
112 §	Viranomaiskatselmukset	595
113 §	Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana . . .	598
114 §	Asiantuntijatarkastus	601
115 §	Ulkopuolinen tarkastus	602
116 §	Erityismenettely	606
117 §	Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana	609
118 §	Rakennustyön tarkastusasiakirja	612
119 §	Rakennuttajavalvonta	614
120 §	Rakentamishankkeeseen ryhtyvän velvollisuudet rakennuttajavalvonnassa	617
121 §	Rakennustuotteen ominaisuudet	618
122 §	Loppukatselmus	620

123 §	Osittainen loppukatselmus	625
124 §	Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen	628
11 luku	Rakentamiseen liittyvät järjestelyt	631
125 §	Leikkipaikat ja oleskelualueet	631
126 §	Ajoneuvopaikkojen järjestäminen	633
127 §	Jätehuolto	636
128 §	Rakennusrasitteet	638
129 §	Asemakaavassa edellytetty rakennusrasite	644
130 §	Rasitejärjestely	646
131 §	Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen	647
132 §	Veden johtaminen ja ojittaminen	656
133 §	Yhdyskuntateknisten laitteiden muuttaminen ja poistaminen	660
134 §	Vähäisten laitteiden sijoittaminen	662
135 §	Kiinteistöjen yhteisjärjestely	663
136 §	Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely	666
137 §	Yhteisjärjestelyn muuttaminen ja poistaminen	667
138 §	Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen	668
12 luku	Rakennuksen käyttö ja kunnossapito	671
139 §	Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	671
140 §	Rakennuksen kunnossapito	674
141 §	Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti	679
13 luku	Rakennetun ympäristön hoito	683
142 §	Ympäristönhoito	683
143 §	Ulkovarastointi	686
144 §	Keskeneräinen rakennustyö	688
145 §	Hylätty rakennus	689
14 luku	Pakkokeinot ja seuraamukset	691
146 §	Rakennustyön keskeyttäminen	691
147 §	Uhkasakko ja teettämishukka	694

148 §	Tarkastusoikeus	711
149 §	Ulkopuolisen henkilön käyttäminen viranomaisen apuna	713
150 §	Virka-apu	714
151 §	Viittaus rikoslakiin	716
152 §	Rangaistussäännökset	718
153 §	Ilmoitus syytteen nostamiseksi	723
15 luku Rakennustuotteiden markkinavalvonta 727		
154 §	Rakennustuotteiden markkinavalvonta- viranomainen	728
155 §	Oikeus saada tietoja	730
156 §	Oikeus tehdä tarkastuksia	732
157 §	Oikeus ottaa tuotteita ja asiakirjoja tutkittavaksi	734
158 §	Oikeus luovuttaa ja saada tietoja toisilta viran- omaisilta ja käyttää toisen ottamia näytteitä	736
159 §	Oikeus saada tietoja ilmoitetulta laitokselta tai toimielimeltä	737
160 §	Oikeus luovuttaa salassa pidettäviä tietoja	738
161 §	Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö	740
162 §	Poliisin, tullin ja rajavartioviranomaisen virka-apu markkinavalvonnassa	741
163 §	Toimenpidemääräys	742
164 §	Kielto	744
165 §	Palautusmenettely	747
166 §	Kieltoa ja määräyksiä täydentävät määräykset	750
167 §	Väliaikainen kielto	751
168 §	Tiedottamisesta määrääminen	752
169 §	Maastaviennin kieltäminen	753
170 §	Sisällön tai verkkotunnuksen poistaminen verkkorajapinnalta	754
171 §	Toimenpiteen teettäminen	757
172 §	Hävittämismääräys	758

173 §	Turvallisuus- ja kemikaaliviraston ilmoitus ilmoitetulle laitokselle	759
174 §	Velvollisuus korvata selvityskustannukset	760
175 §	Rakennusvalvontaviranomaisen ilmoitusvelvollisuus	761
16 luku	Muutoksenhaku	763
176 §	Muutoksenhaku Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen	763
177 §	Muutoksenhaku taksapäätökseen	765
178 §	Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen	765
179 §	Valitusoikeus rakentamisluvasta	773
180 §	Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta	780
181 §	Valitusoikeus toteuttamisluvasta	790
182 §	Valitusoikeus purkamisluvasta	791
183 §	Valitusoikeus maisematyöluvasta	794
184 §	Rakentamisluvan käsittely lainvoimaa vailla olevan kaavan perusteella	795
17 luku	Erinäiset säännökset	797
185 §	Eräiden päätösten tiedoksianto ja tiedottaminen	797
186 §	Lainvoimaa vailla oleva poikkeamislupa	799
187 §	Poikkeamisluvan hyödyntäminen	800
188 §	Viranomaisen tiedonsaantioikeus	805
189 §	Tietojen saaminen Verohallinnolta	806
190 §	Rakennustuoteyhteispiste	808
191 §	Suhde muuhun lainsäädäntöön	809
192 §	Luonnonsuojelulain rajoituksesta johtuva korvaus	812

18 luku Voimaantulo	817
193 § Voimaantulo	817
194 § Vireillä olevat asiat	817
195 § Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös	818
196 § Kerrosalan laskemista koskeva siirtymäsäännös ...	820
197 § Tietojen toimittamista rakennetun ympäristön tietojärjestelmään koskeva siirtymäsäännös	827
Kiinteistönmuodostamislain 33 §:n muutos	828
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	833
ASIAHAKEMISTO	837

Alkusanat

Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Maankäyttö- ja rakennuslaista kumoutuvat rakentamista koskevat säännökset ja jäljelle jäävän lain nimeksi tulee alueidenkäyttölaki. Rakentamislaki on ensimmäisenä voimaan tuleva osa maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön kokonaisuudistusta, joka jatkuu muiden osien valmistelulla. Jäljelle jäävä alueidenkäyttölaki on valmistelussa päätetty jakaa vielä kolmeen osaan, joiden työnimet ovat: alueidenkäyttölaki, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki.

Maankäyttö- ja rakennuslain jakaminen neljään eri lakiin on iso muutos. Sen vuoksi on tärkeää, että lain soveltajilla on käytettävissään rakentamislain perusteos, jossa on avattu hallituksen esitystä laajemmin lainvalmistelun lähtökohtia, säännösten sisältöä ja mainittu lain soveltamisen kannalta edelleen relevantit oikeustapaukset. Olenainen tieto lainvalmistelusta, pykälien tarkoituksesta ja oikeuskäytännöstä on pakattu yksiin kansiin.

Rakentamislaki-kirja pohjautuu hallituksen esitykseen HE 139/2022 vp, ympäristövaliokunnan mietintöön (YmVM 27/2022 vp), talousvaliokunnan lausuntoon (TaVL 51/2022 vp), perustuslakivaliokunnan lausuntoon (PeVL 64/2022 vp), eduskuntakäsittelyn aikana eduskunnalle lähetettyihin muistioihin sekä lainvalmistelun aikana eri tahojen kanssa käytyihin keskusteluihin. Jotta aiempi käytäntö tulisi otetuksi kattavasti huomioon, lähdemateriaalina on käytetty maankäyttö- ja rakennuslain kommentaareja:

- Ekroos–Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki 2018
- Hallberg–Haapanala–Koljonen–Ranta–Reinikainen: Maankäyttö- ja rakennuslaki 2020

- Jääskeläinen–Syrjänen–Hurmeranta–Vähä: Maankäyttö- ja rakennuslaki 2018.

Oikeuskäytännön läpikäynnissä on otettu eri verkkosivustoilla julkaistujen korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätösten lisäksi huomioon myös yllä mainituissa teoksissa selostetut tapaukset. Oikeuskäytännöstä kirjaan on valittu maankäyttö- ja rakennuslain aikaiset päätökset, jotka kuvaavat hyvin tilannetta myös rakentamislain aikana. Osa päätöksistä ei enää sovellu ja niistä tärkeimmät on otettu mukaan teokseen ja selostettu, miksi kyseistä päätöstä ei voi muuttuneen lainsäädännön vuoksi enää käyttää ohjeena tulevissa tapauksissa. Oikeuskäytäntö on kunkin pykälän kohdalla luetteloitu siten, että ensimmäiseksi on sijoitettu päätökset, joihin on viitattu tekstissä, seuraavaksi olennaisimmat päätökset ja lopuksi päätökset aikajärjestyksessä, uusin ensin.

Toivon, että kirjasta on iloa rakentamislakiin tutustuttaessa ja sitä sovellettaessa.

Teoksen nyt ilmestyessä haluan kiittää lämpimästi sisartani arkkitehti Noora Aronpäättä ja graafinen suunnittelija Outi Pallaria hienosta kuvituksesta, ylijohdaja Teppo Lehtistä vankkumattomasta tuesta lainvalmistelun ja kirjan kirjoittamisen aikana sekä lapsiani Otsoa, Katariinaa ja Aatosta kärsivällisyydestä, kun ”äiti vaan aina tekee kirjaa”. Erityiset kiitokset julkaisupäällikkö Heidi Antinkarille ja Alma Talent Oy:lle, joka on ottanut teoksen kustannettavakseen.

Helsingissä, 15. päivänä tammikuuta 2024

Kirsi Martinkauppi