

Rakentamislain ja alueidenkäyttölain (ent. MRL) muutokset ja vaikutukset sairaalarakentamiseen

Sairaalatekniikan päivät 27.5.2025

Kirsi Martinkauppi
Vastuullisuusjohtaja

RakL:n olennaiset muutokset MRL:ään verrattuna:

- **Ilmastonmuutoksen torjunta tuodaan osaksi rakentamisen lainsäädäntöä**
 - Uudet olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen elinkaaresta ja vähähiilisyydestä
- **Yksinkertaisempi lupajärjestelmä ja korkeampi lupakynnys sujuvoittavat rakentamista:**
 - Yksi lupamuoto, rakentamislupa
 - Lupakynnys aiempaa korkeammalla
 - Rakentamislupaa haetaan tietomallimuotoisella suunnitelmalla tai muutoin koneluettavassa muodossa
- **Pätevyysrekisteri suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksille.**



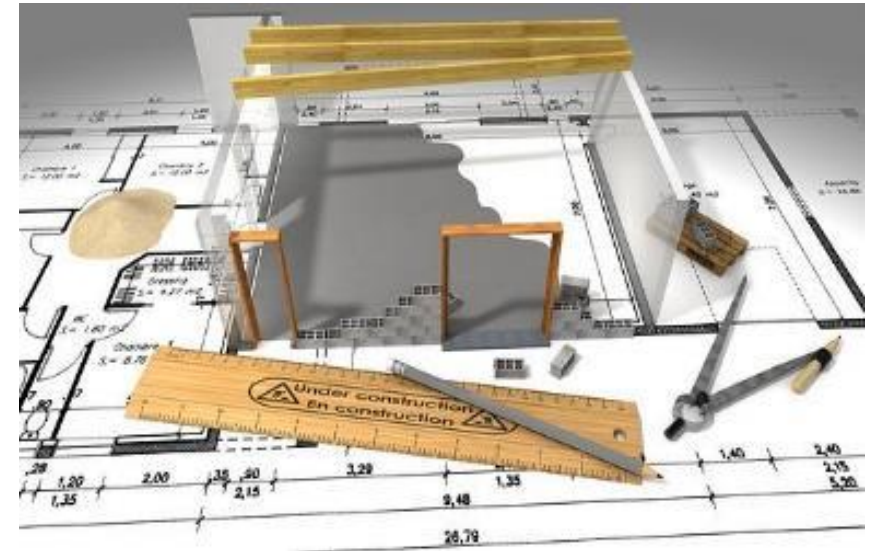
Korjaussarjan HE 101/2024 vp olennaiset muutokset

- Rakennusjärjestys 17 §
- Kestävä rakentaminen: 38, 38 a ja 39 § sekä 59 §:n otsikko
- Sijoittamislupa puhtaan siirtymän teollisuushankkeelle: 43 a, 46 a, 63 a, 67 a, 75 a ja 179 a §
- Purkamisluvan edellytykset 56 §
- Tietojen toimittaminen: 61, 69, 71, 122 ja 197 §
- Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu 68 a §
- Kumotaan päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu 95 §
- Valitusoikeudet:
 - Rakentamislupa 179 §
 - Toteuttamislupa 181 §
 - Purkamislupa 182 §
 - Maisematyölupa 183 §
- Siirtymäaika: 38, 38 a, 61 ja 68 a §:ää sovelletaan ensimmäisen kerran vasta 1.1.2026.



Suunnittelijan ja työnjohtajan pätevyyden arvioi YM:n valtuuttama toimielin

- Pätevyys perustuu suunnittelutehtävän vaativuusluokkiin, kuten ennenkin:
 - 1) Poikkeuksellisen vaativa (koulutus ja kokemus)
 - 2) Erittäin vaativa (koulutus sekä kokemus)
 - 3) Vaativa (koulutus sekä kokemus)
 - 4) Tavanomainen (koulutus)
 - 5) Vähäinen (osaaminen riittää)
- Ympäristöministeriön valtuuttama toimielin/-elimet ylläpitää virallista rekisteriä, joka sisältää tiedot koulutuksesta, erikoistumisesta ja kokemuksesta ja antaa pyydettäessä todistuksen rekisteritiedoista.
 - Kiwa Inspecta Sertifiointi Oy, SETI Oy, FISE Oy ja SAFA ry
- Rakennusvalvonta arvioi kelpoisuuden yksittäisessä kohteessa.



Rakentamisluvan yhteydessä vaadittavien tietojen laajuus 61, 71, 122 ja 197 §

- Rakentamislupahakemukseen on liitettävä pääpiirustukset, pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa sekä selvitys rakennuspaikan hallinnasta.
- Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää muita selvityksiä ja täydennyksiä vain perustellusta syystä.
- Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää perustellusta syystä erityissuunnitelman toimittamista ja täydentämistä.
- Rakentamisluvan hakemisen yhdessä on esitettävä pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo.
- Myös toteumamallin on oltava pääpiirustustasoinen.
- Loppukatselmuksen yhteydessä on esitettävä, että:
 - 9) rakennus alittaa sille ilmastaselvityksellä osoitetun 38 a §:ssä säädetyn hiilijalanjäljen raja-arvon;
 - 10) rakennuksen 38 §:n 3 momentin mukainen rakennustuoteluettelo on päivitetty;
 - 11) tontti on merkitty 43 b §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin.
- Kunnan on toimitettava tietojen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään viimeistään 1.1.2029 alkaen.

Käsittelyaikatakuu 68 a §

- Rakentamislupahakemus on ratkaistava 3 kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat rakentamislupahakemuksen käsittelyn.
- Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan sekä suunnittelutehtävän vaativuudeltaan poikkeuksellisen vaativan ja erittäin vaativan rakentamisluvan käsittelyaikatakuu on 6 kuukautta.
- Jos käsittely viivästyy, kunnan on palautettava rakentamislupamaksusta 20 % kultakin viivästyksen kuukaudesta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta.



Rakennuksen vähähiilisyys (38 §)

- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi.
- Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava **loppukatselmusta** varten tehtävässä ilmastaselvityksessä
- Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen **elinkaari**. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.
- Vähähiilisyyden arvioinnin on katettava erikseen **rakennuksen ja rakennuspaikan** sisältämät uudet ja hyödynnettävät rakennus- ja tekniikkaosat.
- Uudelle rakennukselle laadittava vähintään **pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo** rakennuslupavaiheessa
 - Päivitetään loppukatselmuksen yhteydessä **RT**

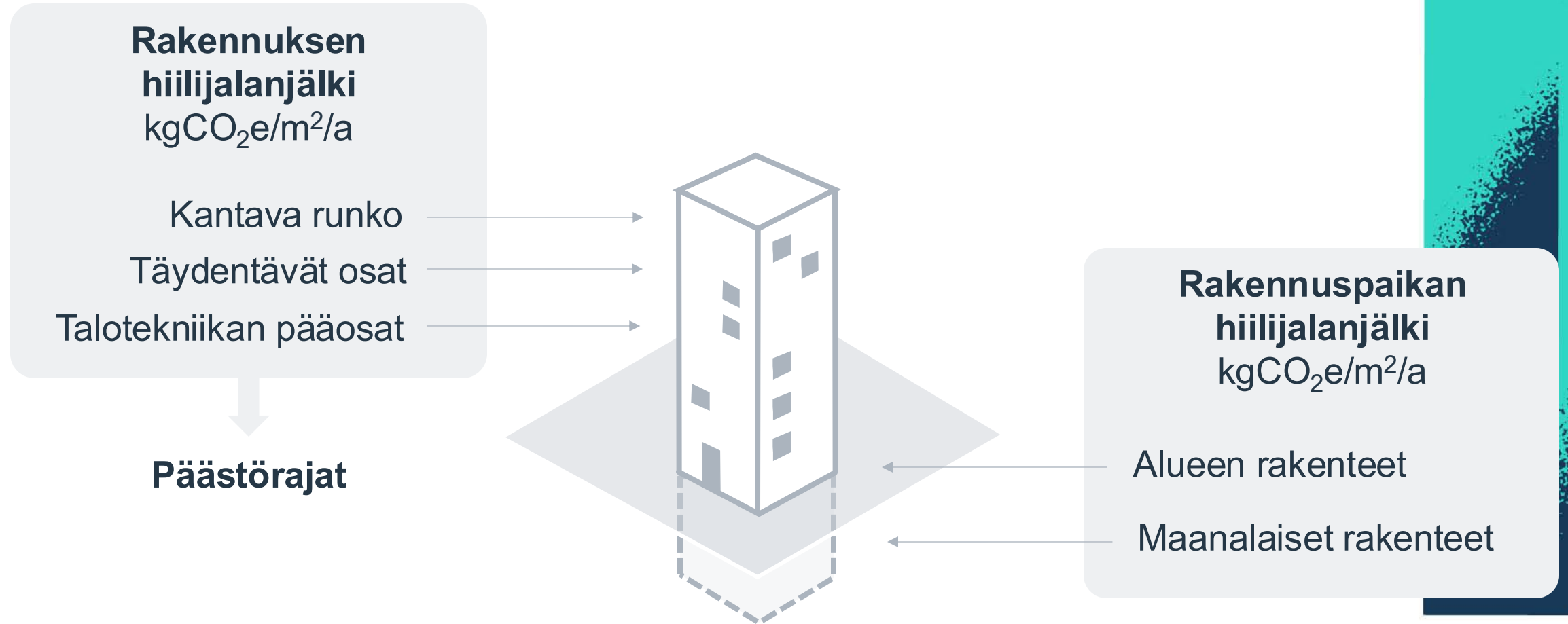


Hiilijalanjäljen raja-arvo (38 a §)

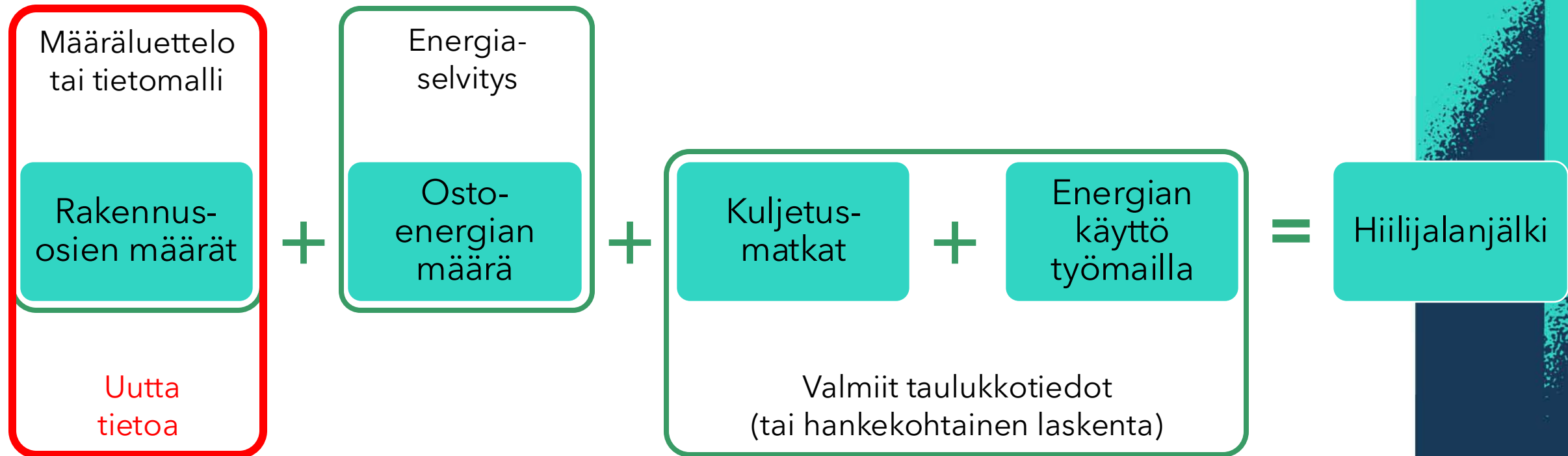
- Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää rakennusten käyttötarkoitukseluokittain säädettyä **raja-arvoa**.
- Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon on perustuttava rakennuksen **koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen**, eikä se sisällä rakennuspaikan hiilijalanjälkeä eikä rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä.
- Raja-arvoa annettaessa voidaan ottaa huomioon **erityistilanteet**, joissa raja-arvon alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden vuoksi erityisen vaikeaa.

Arvioinnin kohde

Voimaan
2026



Mitä tietoja hiilijalanjäljen laskentaan tarvitaan?



Korjaamisen luvanvaraisuus 42.3 §

- Korjaaminen on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen.
- Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen.
- Toimenpidealueessa todetun terveystaitan poistaminen.
- Toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut.
- Korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden.
- Korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.
- Korjaaminen kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.
- Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:
 - 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
 - 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
 - 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Rakennuksen korjaaminen 30 §

- Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä. Rakennuksen on sovelluttava aiottuun käyttöönsä. Korjausten ja muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.
- Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä **rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen**, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voi toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen. Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut siksi, että se ei ole ollut teknisesti toimiva, on korjaustyössä noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia. Korjaus- ja muutostyössä voidaan noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia, jos tarkoituksena on parantaa rakennuksen toimivuutta.
- Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa on noudatettava uuden käyttötarkoituksen mukaisia olennaisia teknisiä vaatimuksia noudattaen, mitä 2 momentissa säädetään.

Valitusoikeudet 179, 179 a, 180, 181, 182 ja 183 §

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan museoviranomaisella ei ole valitusoikeutta.
- Rakentamislain mukaisessa laajuudessa museoviranomaisen valitusoikeutta rajattiin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin. Näin ollen museoviranomainen sai edelleen valitusoikeuden, jota sillä ei maankäyttö- ja rakentamislain mukaan ollut, mutta rajatumpana kuin rakentamislaisissa, mikä sujuvoittaa tilannetta hankkeeseen ryhtyvän kannalta.
- Valitusoikeus kumottiin sellaiselta rekisteröidyllä yhteisöltä, jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen.
- ELY-keskuksen valitusoikeus vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:ää.
- 183 §: maisematyöluvan valitusoikeuteen lisättiin uusi 2 momentti, joka koski tilannetta, jossa maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa. Näissä tilanteissa valitusoikeus rajattiin viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaan ja haltijaan sekä siihen, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.
- Ympäristöjärjestöillä valitusoikeus YVA-hankkeista suunnittelutarvealueella, poikkareista ja puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta

Alueidenkäyttölaki lausunnolla 11.7.2025 saakka

Liitelakina kaavojen toteuttamislaki ja RakL muutos

Uudistuksella pyritään edistämään mm. kaavoituksen sujuvuutta, kaupunkien ja kuntien kasvua, riittävää asuntotuotantoa, yritysten kilpailukykyä sekä Suomen houkuttelevuutta investointikohteena.

Alueidenkäyttölakiin muutoksia 1/2

- Maakuntakaavan tehtäviä ja oikeusvaikutuksia rajataan.
- Vähittäiskaupan suuryksiöitä koskevaa sääntelyä kevennetään.
- Lakiin lisätään säännökset
 - asemakaavan ja yleiskaavan yhteiskäsittelystä,
 - maanomistan yleiskaavaa ja asemakaavaa koskevasta aloiteoikeudesta sekä
 - kunnan mahdollisuudesta antaa asemakaavaa tai yleiskaavaa koskeva ehdotus maanomistajan valmisteltavaksi.
- Muutoksenhakuoikeus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä rajataan asianosaisiin.
- Yhteisöille lisätään muistutusvelvoite valitusoikeuden käyttämisen edellytykseksi.
- Kaavoitusmenettelyä yksinkertaistetaan.
- Tuulivoiman vähimmäisetäisyys asutukseen: vähintään 8 kertaa tuulivoimalan kokonaiskorkeus
 - Voidaan poiketa maanomistajien suostumuksella.

Alueidenkäyttölakiin muutoksia 2/2

- Aurinkovoimarakentamista ohjaava yleiskaava: vähintään 10 ha aurinkovoimalan rakentaminen edellyttää aina kaavaa.
- Kaavojen sisältövaatimuksissa korostetaan ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutokseen sopeutumista sekä luonnon monimuotoisuuden huomioimista.
- Asemakaavaa laadittaessa on lisäksi arvioitava kaavan todennäköisesti merkittävät vaikutukset rakentamisen kustannuksiin:
 - rakennusten sijoittaminen sekä pysäköinti, yhteistilojen määrää, kerroslukumäärä, rakennusmateriaalit ja julkisivuratkaisuja koskevat kaavamääräykset
- Kunnan on tietyissä tilanteissa korvattava kaavan suojelumääräyksestä johtuva metsätalouden harjoittamisen rajoitus maanomistajalle, jos rajoituksesta aiheutuisi vähäistä suurempi taloudellinen menetys.
- Kaavoituskatsauksesta luovutaan. Kunnan on pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa kunnassa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaavoista, ellei kyse ole vähäisestä asemakaavamuutoksesta.

RT RAKENNUS-
TEOLLISUUS