

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle rakentamislain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia. Rakentamislakiin lisättäisiin uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin määrittely päästöttömästä rakennuksesta sekä muutettaisiin direktiivin mukaisiksi rakentamislain säännökset energiatehokkuuden olennaisesta teknisestä vaatimuksesta ja lähes nollaenergiarakennuksesta. Lisäksi esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rakentamislakiin seuraamus EU:n rakennustuoteasetuksen rikkomisesta. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi myös uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuudesta rakennuksista RED III -direktiivin toimeenpanemiseksi.

Esityksessä ehdotetaan myös lisättäväksi rakentamislakiin muutamia tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennusasetukseen (895/1999) sisältyviä rakentamisen vastuu- ja menettelykysymyksiä selkeyttäviä säännöksiä, joiden osalta on uuden rakentamisasetuksen valmistelun yhteydessä nähty tarve lain tasolle nostamiseen.

Esityksessä ehdotetaan myös kahta korjausta rakentamislakiin. Rakentamislupaa koskevasta säännöksestä ehdotetaan korjattavaksi yhden virkkeen sanamuotoa. Suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä ehdotetaan muutettavaksi niin, että myös rakennusinsinööreillä, muun tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittaneilla sekä henkilöillä, jotka ovat voineet toimia suunnittelijoina maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain (41/2024) kelpoisuusvaatimuksia koskevan siirtymäsäännöksen perusteella olisi kelpoisuus toimia poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan niin pian kuin mahdollista.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT.....	3
1 Asian tausta ja valmistelu.....	3
1.1 Tausta.....	3
1.2 Valmistelu.....	4
2 Nykytila ja sen arviointi.....	4
2.1 Rakennusten energiatehokkuus.....	4
2.1.1 Yleistä.....	4
2.1.2 Ehdotuksen kannalta keskeiset rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset.....	5
2.1.3 RED III -direktiivi ja uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus rakennuksissa.....	6
2.1.4 Rakentamislain säännökset koskien rakennusten energiatehokkuutta.....	7
2.1.5 Kerrosalan, hyötypinta-alan ja lämmitetyn nettoalan määritelmät.....	10
2.2 Rakennustuoteasetus.....	11
3 Tavoitteet.....	12
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset.....	12
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	12
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	13
4.2.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ja RED III -direktiivi.....	13
4.2.2 Rakennustuoteasetus.....	14
4.2.3 Rakentamislaki.....	15
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot.....	15
5.1 Ulkomaiden lainsäädäntö EU:n rakennustuoteasetuksen seuraamussäännöksen sääntelyssä.....	15
6 Lausuntopalaute.....	15
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	17
8 Voimaantulo.....	25
9 Toimeenpano ja seuranta.....	25
10 Suhde perustuslakiin ja säätämisympäristö.....	25
10.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi.....	25
10.2 Rakennustuoteasetus.....	26
LAKIEHDOTUS.....	27
Laki rakentamislain muuttamisesta.....	27
RINNAKKAISTEKSTI.....	35
Laki rakentamislain muuttamisesta.....	35

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Hallituksen esityksellä pantaisiin osaltaan kansallisesti täytäntöön seuraavien EU-säädöksen vaatimuksia:

- Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2024/3110, annettu 27 päivänä marraskuuta 2024, rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta, jäljempänä *rakennustuoteasetus*,
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2024/1275, annettu 24 päivänä huhtikuuta 2024, rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu), jäljempänä *rakennusten energiatehokkuusdirektiivi*,
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2023/2413, annettu 18 päivänä lokakuuta 2023, direktiivin (EU) 2018/2001, asetuksen (EU) 2018/1999 ja direktiivin 98/70/EY muuttamisesta uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisen osalta sekä neuvoston direktiivin (EU) 2015/652 kumoamisesta, jäljempänä *RED III -direktiivi*.

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan vähennetään rakentamisen energiankulutusta ja parannetaan rakennusten energiatehokkuutta kustannustehokkain keinoin. Vaikutetaan siihen, että EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kirjaukset mahdollistavat mahdollisimman laajan kansallisen liikkumavaran. EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa asukkaille ja kiinteistön omistajille ei tule asettaa kohtuuttomia velvoitteita. Mikäli uusia velvoitteita tulee, varmistetaan, että kaikilla kotitalouksilla on mahdollisuus vastata sääntelyn tuomiin velvoitteisiin (sivu 126).

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistaminen on osa EU:n 55-valmiuspaketia, jolla tavoitellaan EU:n päästöjen vähentämistä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä sekä ilmastoneutraaliuden saavuttamista vuoteen 2050 mennessä. Rakennusten rooli tavoitteisiin pääsemisessä on merkittävä, sillä rakennusten osuus on 40 prosenttia energian kokonaiskulutuksesta ja ne aiheuttavat 36 prosenttia energiaperäisistä kasvihuonekaasupäästöistä. Uusittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi edellyttää jäsenvaltioilta useita toimia, joilla tavoitellaan rakennusten kasvihuonekaasupäästöjen ja energian loppukulutuksen vähentämistä vuoteen 2030 mennessä sekä rakennusten ilmastoneutraaliutta vuoteen 2050 mennessä. Uusitun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin keskeisimpiä välineitä ovat rakennusten energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset sekä kansallisen perusparannussuunnitelman laatiminen. Lisäksi direktiivin mukaan jäsenvaltioiden on toimeenpantava lainsäädäntöä esimerkiksi liittyen aurinkoenergialaitteistoihin, sähköautojen latauspisteisiin ja rakennusten energiatodistuksiin.

Rakennustuoteasetus tuli voimaan 7. tammikuuta 2025. Sitä sovelletaan ensimmäisen kerran 8.1.2026. Rakennustuoteasetuksen päivitys poistaa lainsäädännöllisiä esteitä rakentamisen kiertotalouden tieltä. Asetus yhdenmukaistaa rakennustuotteiden kauppaa koskevaa EU-lainsäädäntöä, helpottaa niiden vapaata liikkuvuutta sisämarkkinoilla, keventää hallinnollista

taakkaa sekä edistää kiertotaloutta ja teknologista kehitystä rakentamisalalla. Jäsenvaltioiden on säädettävä seuraamus rakennustuoteasetuksen noudattamatta jättämisestä.

1.2 Valmistelu

Euroopan komissio antoi 15 päivänä joulukuuta 2021 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston uudelleen laadituksi direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta, COM (2021) 802 final. Ehdotus täydensi Euroopan komission 14 päivänä heinäkuuta 2021 antamaa 55-valmiuspakettia, jolla EU pyrkii tavoitteeseen vähentää kasvihuonekaasujen nettopäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä. Ehdotukseen liittyi komission arviointiraportti direktiivin uudelleenlaadinnasta SWD (2021) 453 final. Valtioneuvosto antoi eduskunnalle kirjelmän komission ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu) (Valtioneuvoston U-kirjelmä U 26/2022 vp).

Ympäristöministeriö asetti elokuussa 2024 seurantaryhmän tukemaan ja seuraamaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallista toimeenpanoa (VN/14781/2024). Seurantaryhmä keskustelee ja kommentoi valmistelussa olevia säädös luonnoksia ja tukee niiden valmistelua. Seurantaryhmä antaa ehdotuksia, miten sääntely, hallinnollinen taakka ja byrokraatia pysyisi mahdollisimman vähäisenä huolimattadirektiivissä olevista uusista ja lisääntyneistä vaatimuksista. Seurantaryhmän tehtävänä on myös lisätä kiinteistö- ja rakennusalan yhteistyötä sekä varmistaa tiedonvaihto ja vuorovaikutussäädösten virkavalmistelua hoitavien henkilöiden kanssa. Seurantaryhmä jakautuu kolmeen eri valmisteluryhmään, joissa valmistellaan yksityiskohtaisemmin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimia lainsäädäntömuutoksia. Tämän esityksen sisältämät säännösluonnokset olivat kommentoilla rakentamislain muutoksia käsitelleessä valmisteluryhmässä sekä seurantaryhmässä.

Euroopan komissio antoi 30.3.2022 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta, asetuksen (EU) 2019/1020 muuttamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta (COM (2022) 144 final). Valtioneuvosto antoi syyskuussa 2022 U-kirjelmän eduskunnalle rakennustuoteasetuksesta (U 72/2022 vp).

Ympäristöministeriö käynnisti talvella 2024 valmistelun rakentamislain muuttamiseksi (Esitystä kutsutaan usein rakentamislain tuunaussarjaksi). Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Hallituksen esitys oli lausunnoilla ajalla 28.2.2025–25.4.2025.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat saatavilla julkisessa palvelussa osoitteessa <https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM0:00/2025>. Hankeikkunasta löytyvät myös hallituksen esityksen luonnoksesta annetut lausunnot.

Hallituksen esitys on tarkastettu oikeusministeriön laintarkastusyksikössä.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Rakennusten energiatehokkuus

2.1.1 Yleistä

Rakennukset kuluttavat noin 40 prosenttia kaikesta energiasta ja Suomen ilmasto asettaa vaatimuksia energiankulutuksen hallinnalle. Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen on tärkeä osa Suomen ilmastotavoitteita. Energiatehokkuusvaatimuksia on kiristetty vuosikymmenien ajan ja nykyisin uudet rakennukset on rakennettava lähes nollaenergiarakennuksiksi. Rakennuskannan hitaan uusiutumisen takia vanhat rakennukset muodostavat suurimman osan kokonaisenergiankulutuksesta.

Energiatehokkuus parantaa myös asumismukavuutta ja pienentää käyttökustannuksia. Nykyinen uudisrakentaminen on hyvin energiatehokasta, eikä merkittäviä parannuksia voida taloudellisesti kannattavasti toteuttaa. Uudisrakentamisen hyvä energiatehokkuus vaikuttaa koko rakennuskantaan hitaasti, mutta parantaa rakennuskannan keskimääräistä energiatehokkuutta.

Vanhemmassa rakennuskannassa on suurempi osuus energiatehokkuudeltaan heikkoja rakennuksia. Merkittävä mahdollisuus rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseksi on olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja niiden energiatehokkuuden tuominen lähemmäksi uudisrakentamisen tasoa.

2.1.2 Ehdotuksen kannalta keskeiset rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset

Uudistettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuli voimaan 28.5.2024 ja se on pantava täytäntöön kansallisessa lainsäädännössä 28.5.2026 mennessä. Vuoden 2010 energiatehokkuusdirektiivi ja siihen tehdyt muutokset on pantu täytäntöön Suomessa usealla eri säädöksellä, muun muassa rakennuksen energiatodistuksesta annetulla lailla (50/2013), rakennuksen energiatodistustietojärjestelmästä annetulla lailla (147/2015), rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetulla lailla (733/2020) ja rakentamislailalla (751/2023). Direktiiviä koskevaa kansallista sääntelyä on myös useissa alemman asteisissa säädöksissä.

Uudistetun direktiivin tavoitetta on laajennettu. Direktiivin uudistamisen keskeiset tavoitteet ovat rakennusten kasvihuonekaasupäästöjen ja energian loppukulutuksen vähentäminen vuoteen 2030 mennessä sekä pitkän aikavälin vision asettaminen rakennuksille kohti EU:n laajuista ilmastoneutraaliutta vuonna 2050. Niiden saavuttamiseksi ehdotuksella on lisäksi useita erityistavoitteita: lisätä korjausrakentamisen määrää ja perusteellisuutta, parantaa tietoa rakennusten energiatehokkuudesta ja kestävydestä sekä varmistaa, että kaikki rakennukset ovat vuoden 2050 ilmastoneutraaliusvaatimusten mukaisia. Rakennusten energiatehokkuuden parantamisen lisäksi nyt tavoitellaan myös päästöttömän rakennuskannan saavuttamista viimeistään vuonna 2050. Direktiivin mukaan päästötön rakennus on määriteltävä kansallisesti uudis- ja korjausrakentamiselle. Lisäksi direktiivissä asetetaan uusia vaatimuksia esimerkiksi sähköautojen latauspisteille, rakennusten teknisille järjestelmille ja rakennusten energiatehokkuustodistuksille. Seuraavaksi käydään läpi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin asettamat uudet vaatimukset nimenomaan rakentamislain ja sen nojalla annettujen asetusten näkökulmasta. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin takia muutoksia on tehtävä myös muuhun lainsäädäntöön, erityisesti rakennusten energiatodistuksia ja sähköautojen latauspisteitä koskevaan lainsäädäntöön. Niitä koskevat hallituksen esitykset

tuodaan eduskunnan käsiteltäväksi myöhemmin. Lisäksi direktiivi edellyttää, että kunkin jäsenvaltion on laadittava kansallinen rakennusten perusparannussuunnitelma varmistamaan sekä julkisten että yksityisten asuinrakennusten ja muiden kuin asuinrakennusten kansallisen kannan perusparantaminen erittäin energiatehokkaaksi ja hiilivapaaksi saatetuksi rakennuskannaksi vuoteen 2050 mennessä pyrkien muuttamaan olemassa olevat rakennukset päästöttömiksi rakennuksiksi (3 artikla). Kansallista perusparannussuunnitelmaa koskeva valmistelu on käynnissä ympäristöministeriössä (YM037:00/2024).

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi asettaa vaatimuksia uusien ja korjattavien rakennusten energiatehokkuudelle. Direktiivin 7 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että julkisten elinten käytössä olevien tai omistamien uusien rakennusten on oltava päästöttömiä vuoden 2028 alusta alkaen ja kaikkien uusien rakennuksien vuoden 2030 alusta alkaen. Näihin ajankohtiin asti rakennusten tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia, joihin rakentamislaki tälläkin hetkellä edellyttää. Direktiivin 11 artiklassa määritellään päästötön rakennus. Päästöttömästä rakennuksesta ei saa aiheutua fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä. Päästöttömän rakennuksen on kyettävä, jos se on taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa, reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja mukauttamaan omaa energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia. Saman 11 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on toteutettava tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että päästöttömän rakennuksen energiantarve noudattaa enimmäiskynnysarvoa. Jäsenvaltioiden on asetettava kyseinen enimmäiskynnysarvo päästöttömän rakennuksen energiantarpeelle, jotta voidaan saavuttaa vähintään kustannusoptimaaliset tasot. Päästöttömän rakennuksen energiantarpeen enimmäiskynnysarvon on oltava vähintään 10 prosenttia alhaisempi kuin primäärienergian kokonaiskäytön kynnyksarvo, joka on vahvistettu jäsenvaltion tasolla lähes nollaenergiarakennuksille 28.5.2024.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset koskevat myös olemassa olevia rakennuksia, silloin niihin tehdään laajamittaisia korjauksia. Olemassa olevia rakennuksia koskee direktiivin 8 artikla, jonka mukaan jäsenvaltioiden on toteutettava tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että kun rakennuksiin tehdään laajamittaisia korjauksia, rakennuksen tai sen korjatun osan energiatehokkuutta parannetaan siten, että ne täyttävät direktiivin 5 artiklan mukaisesti vahvistetut energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset siinä määrin kuin on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

Direktiivin 10 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kaikki uudet rakennukset suunnitellaan siten, että optimoidaan niiden aurinkoenergian tuotantopotentiaali sijaintipaikan aurinkosäteilyn mukaan, mikä mahdollistaa aurinkoteknologioiden myöhemmän asentamisen kustannustehokkaasti. Lisäksi artiklassa säädetään tietyistä määräpäivistä, jolloin jäsenvaltioiden on varmistettava aurinkoenergiälaitteistojen käyttöönotto. Tässä hallituksen esityksessä toteutettaisiin direktiivin vaatimukset uusien rakennusten suunnittelusta aurinkoenergialle kustannusoptimaalisesti. Muut aurinkoenergiaa koskevien direktiivin vaatimusten täytäntöönpanoa koskevat säännökset tuotaisiin eduskunnan käsittelyyn eri yhteydessä.

Direktiivi vaatii myös uusien rakennusten elinkaarenaikaisen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin (global warming potential, GWP) laskemista ja ilmoittamista rakennuksen energiatehokkuustodistuksessa. Ilmaston lämmitysvaikutuspotentiaali (GWP) rakennuksen koko elinkaaren aikana osoittaa, mikä kaikkiaan on rakennuksen osuus ilmastonmuutokseen johtavista päästöistä. Siinä otetaan huomioon rakennustuotteisiin sisältyvät kasvihuonekaasupäästöt sekä käyttövaiheen suorat ja epäsuorat päästöt. Vaatimus

uusien rakennusten elinkaarenaikaisen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin (GWP) laskemisesta on näin ollen ensimmäinen askel kohti rakennusten koko elinkaaren aikaisen tehokkuuden sekä kiertotalouden parempaa huomioon ottamista. GWP:n laskemista koskevat tarkempien säännösten valmistelu on alkanut, ja sitä koskevat ehdotukset tuodaan eduskunnan käsittelyyn myöhemmin.

2.1.3 RED III -direktiivi ja uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus rakennuksissa

RED III -direktiivi annettiin 18.10.2023. Direktiivi julkaistiin EU:n virallisessa lehdessä 31.10.2023 ja se tuli voimaan 20.11.2023. Jäsenvaltioiden on saatettava direktiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset voimaan viimeistään 21.5.2025.

RED III -direktiivin 15 a artiklan 1 kohdan ”Uusiutuvan energian käytön edistäminen rakennuksissa” mukaan uusiutuvan energian tuotannon ja käytön edistämiseksi rakennusalaalla jäsenvaltioiden on määritettävä ohjeellinen kansallinen rakennuksissa sekä niiden lähistöllä tuotetun ja verkosta saatavan uusiutuvan energian osuus rakennusalan energian loppukulutuksesta vuonna 2030 siten, että se on yhdenmukainen rakennusalaan koskevan ohjeellisen tavoitteen, jonka mukaan uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian osuus unionin energian loppukulutuksesta rakennuksissa vuonna 2030 on vähintään 49 prosenttia, kanssa. Jäsenvaltioiden on ilmoitettava ohjeellinen kansallinen osuutensa asetuksen (EU) 2018/1999 3 ja 14 artiklassa mukaisesti toimitetuissa yhdenmukaisissa kansallisissa energia- ja ilmastosuunnitelmissa sekä annettava tiedot keinoista, joilla ne aikovat saavuttaa sen.

Saman artiklan 2 kohdan mukaan jäsenvaltiot voivat laskea hukkalämmön ja -kylmän ensimmäisessä kohdassa tarkoitettuun ohjeelliseen kansalliseen osuuteen enintään 20 prosenttiin asti. Jos ne päättävät tehdä niin, ohjeellinen kansallinen osuus lisääntyy puolella käytetystä hukkalämmön ja -kylmän prosenttiosuudesta. Artiklan 3 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on toteutettava asianmukaisia toimenpiteitä kansallisissa säännöksissään ja rakennusmääräyksissään ja tarvittaessa tukijärjestelmissään uusiutuvista lähteistä peräisin olevan, rakennuksissa tai niiden lähistöllä tuotetun ja verkosta saatavan sähkön sekä lämmityksen ja jäähdytyksen osuuden lisäämiseksi rakennuskannassa. Tällaisiin toimenpiteisiin voi sisältyä kansallisia toimenpiteitä itse tuotetun uusiutuvan energian käytön, uusiutuvan energian yhteisöjen, energian paikallisen varastoinnin, älylatauksen ja kaksisuuntaisen latauksen ja muiden joustopalvelujen, kuten kysyntäjoustopuun, lisäämiseksi huomattavasti yhdessä sellaisten energiatehokkuutta koskevien parannusten kanssa, jotka liittyvät yhteistuotantoon ja laajamittaisiin korjauksiin, joilla lisätään lähes nollaenergiarakennusten ja direktiivin 2010/31/EU 4 artiklan mukaiset energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset ylittävien rakennusten lukumäärää.

Saman kohdan mukaan saavuttaakseen 1 kohdassa säädetyn ohjeellisen uusiutuvien energialähteiden osuuden jäsenvaltioiden on kansallisissa säännöksissään ja rakennusmääräyksissään ja tarvittaessa tukijärjestelmissään tai muulla tavalla, jolla saavutetaan vastaava vaikutus, edellytettävä rakennuksissa tai niiden lähistöllä tuotetun uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian ja verkosta saatavan uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäistasojen käyttöä uusissa rakennuksissa ja olemassa olevissa rakennuksissa, joihin tehdään laajamittaisia korjauksia tai lämmitysjärjestelmän uusiminen, direktiivin 2010/31/EU mukaisesti ja kun se on taloudellisesti, teknisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa. Jäsenvaltioiden on sallittava näiden vähimmäistasojen täyttäminen muun muassa tehokkaalla kaukolämmityksellä ja -jäähdytyksellä. Olemassa olevien rakennusten

suhteen ensimmäisen alakohdan vaatimuksia sovelletaan asevoimiin vain siltä osin kuin niiden soveltaminen ei ole ristiriidassa asevoimien toiminnan luonteen ja pääasiallisen tarkoituksen kanssa sekä siten, että mainittuja vaatimuksia ei sovelleta yksinomaan sotilaalliseen tarkoitukseen käytettävään materiaaliin.

2.1.4 Rakentamislain säännökset koskien rakennusten energiatehokkuutta

Rakentamislain 11 §:ssä säädetään lähes nollaenergiarakennuksesta. Pykälän mukaan ”lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen I mukaisesti, sellaisena kuin se on osaksi rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2010/31/EU ja energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä (EU) 2018/844. Tarvittava lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.” Rakentamislain 37 §:n mukaan uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi.

Rakentamislain 14 §:ssä säädetään uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuudesta. Säännöksellä on toimeenpantu RED III-direktiiviä edeltänyt niin sanottu RED II -direktiivin 15 artiklan 4 kohta. Se edellytti, että jäsenvaltioiden on rakennussäännöksissään ja -määräyksissään otettava käyttöön asianmukaiset toimenpiteet, joilla lisätään kaiken tyyppisen uusiutuvan energian osuutta rakennusalalla. Jäsenvaltioiden on rakennussäännöksissään ja -määräyksissään tai muulla tavalla vastaavin vaikutuksin edellytettävä uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäistasoa uusissa ja perusteellisesti kunnostettavissa rakennuksissa siinä määrin, kuin tämä on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

Pykälän 1 momentin mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täyttyminen on osoitettava laskelmalla.

Saman pykälän 2 momentissa määritellään laajamittainen korjaus. Sillä tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien. Pykälän 3 momentissa taas määritellään se, mitä tarkoitetaan uusiutuvalla energialla. Sen mukaan uusiutuvalla energialla tarkoitetaan uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetun lain (1145/2020) 3 §:n 4 kohdassa tarkoitettua uusiutuvaa energiaa. Kyseisen lainkohdan mukaan uusiutuvalla energialla tarkoitetaan tuuli- ja aurinkoenergiaa, geotermistä energiaa, ympäristön energiaa, vuorovesi- ja aaltoenergiaa ja muuta valtamerienergiaa, vesivoimaa ja biomassaa sekä kaatopaikoilla ja jätevedenpuhdistamoissa syntyvää kaasua ja biokaasua, joka ei ole peräisin fossiilisista lähteistä. Lisäksi saman momentin mukaan energiamuodon uusiutuvan energian osuus määräytyy laskelmassa kunkin energiamuodon keskimääräisen valtakunnallisen uusiutuvan energian osuuden perusteella.

Rakentamislain 37 § on keskeinen rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia määrittelevä säännös. Siinä säädetään rakennuksen energiatehokkuuden olennaisesta teknisestä vaatimuksesta. Säännöksen sisältö on seuraava:

”Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
- 7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;
- 2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;
- 3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;
- 4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;
- 5) rakennustuotteista;
- 6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.”

Kyseinen säännöksen nojalla on annettu valtioneuvoston ja ympäristöministeriön asetuksia, jotka täsmentävät rakennusten energiatehokkuuden vaatimuksia. Näitä ovat erityisesti valtioneuvoston asetus rakennuksissa käytettävien energiamuotojen kertoimien lukuarvoista (788/2017), ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017), ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (4/13) ja ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta (2/17).

Uusien ja korjattavien rakennusten energiatehokkuusvaatimukset annetaan käytännössä asetuksissa. Kyseessä on tekniset vaatimukset, jotka on annettu laissa olevien täsmällisten valtuussäännösten nojalla. Myös uuden rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset esimerkiksi päästöttömän rakennuksen kustannusoptimaalisesta tasosta annettaisiin ympäristöministeriön asetuksissa. Asetusten valmistelu on käynnissä ympäristöministeriössä ja suuri osa tämän esitysten vaikutuksista täsmentyy asetusvalmistelun edetessä.

2.1.5 Kerrosalan, hyötypinta-alan ja lämmitetyn nettoalan määritelmät

Rakentamislain 9 §:n 1 momentin mukaan tontin tai rakennuspaikan kerrosala koostuu sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta. Saman pykälän 2 momentin mukaan rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää

myös väestönsuojan ja taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan hyötypinta-alalla tarkoitetaan rakennuksen lattiapinta-alaa, joka tarvitaan muuttujaksi kvantifioitaessa erityisiä käyttöolosuhteita, jotka ilmaistaan pinta-alayksikköä kohti, ja sovellettaessa yksinkertaistuksia sekä ositusta ja kohdentamista tai uudelleenkohdentamista koskevia sääntöjä. Hyötypinta-alan käsitettä käytetään direktiivin 5 ja 9 artikloissa, jossa säädetään energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimuksista. Esimerkiksi 5 artiklan mukaan jäsenvaltiot voivat jättää vahvistamatta energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset sellaisten rakennusluokkien, joiden hyötypinta-ala on yhteensä alle 50 neliometriä, osalta. Hyötypinta-ala käsitettä käytetään myös direktiivin 7 artiklassa, jossa säädetään siitä, että jäsenvaltioiden on varmistettava, että elinkaarenaikainen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaali lasketaan direktiivin liitteen III mukaisesti ja ilmoitetaan rakennuksen energiatehokkuustodistuksessa 1.1.2028 alkaen kaikkien sellaisten uusien rakennusten osalta, joiden hyötypinta-ala on yli 1 000 neliometriä.

Lämmitetty nettoala on määritelty uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) 2 §:n 11-kohdassa. Sen mukaan lämmitetyllä nettoalalla tarkoitetaan lämmitettyjen kerrostasoalojen summaa kerrostasoja ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna. Lämmitetty nettoala liittyy rakennuksen energiatehokkuuteen ja energiatodistuksen laskentaan. Lämmitettyyn nettoalaan kuuluvat lämmitettyjen kerrosten ala ulkoseinän sisäpinnan mukaan laskettuna. Energiatodistuksen mukaiseen lämmitettyyn nettoalaan lasketaan kerrosten väliset vähäiset aukot, kuilut ja hormit sekä tekniset tilat. Lämmitetystä nettoalasta vähennetään kaksikerrosten tilojen yläosat ("puuttuvat välipohjat") ja muut vastaavat merkittävät aukot. Toisin sanoen rakennuksen lämmitettyyn nettoalaan kuuluvat lämpimät ja puolilämpimät tilat, joissa on lämmityslaite. Koska autotallia ei oteta huomioon energiatodistuslaskennassa, se ei kuulu myöskään lämmitettyyn nettoalaan. Hyötypinta-alan katsotaan vastaavan asetuksessa määriteltyä rakennettua nettoalaa.

Rakentamislain energiatehokkuutta koskevan 37 §:n 2 momentin mukaan uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä. Näin ollen kansallisen lainsäädännön määritelmä kerrosalasta ei täysin vastaa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin määritelmää.

2.2 Rakennustuoteasetus

Vuonna 2013 tuli voimaan EU:n rakennustuoteasetus (305/2011), joka korvasi aiemman rakennustuotedirektiivin, joka ei komission mielestä ollut toiminut riittäväällä tehokkuudella. Muun muassa Suomi ei ollut omassa kansallisessa lainsäädännössään määrännyt CE-merkintää pakolliseksi rakennustuotteiden osalta. Noin 80 prosenttia markkinoilla olevista rakennustuotteista kuuluu tällä hetkellä CE-merkinnän piiriin. CE-merkintä ei vielä suoraan tarkoita, että rakennustuote on aiottuun kohteeseen käyttökelpoinen. Käyttökelpoisuus on määräytynyt tuotteen suoritusasiloitituksen (DoP, Declaration of Performance) kautta. Siltä osin kuin tuotetta varten ei ole ollut olemassa harmonisoitua tuotestandardia tai eurooppalaista teknistä arviointia, tai CE-merkintää ei muusta syystä rakennustuotteeseen ole tarvittu, on

sovellettu kansallista tuotehyväksyntälainsäädäntöä. Suomen voimassa oleva asianomainen laki tuli voimaan saman-aikaisesti EU:n rakennustuoteasetuksen kanssa 1.7.2013. Tämä vuonna 2013 voimaan tullut EU:n rakennustuoteasetus on nyt korvattu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksella (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta.

Tammikuussa 2025 voimaan tullut uusi rakennustuoteasetus yhdenmukaistaa rakennustuotteiden kauppaa koskevaa EU-lainsäädäntöä, helpottaa niiden vapaata liikkuvuutta sisämarkkinoilla, keventää hallinnollista taakkaa sekä edistää kiertotaloutta ja teknologista kehitystä rakentamisaialalla. Rakennustuotteiden CE-merkintä säilyy pakollisena. Komissio voi antaa delegoiduilla säädöksillä tuotekohtaisia vaatimuksia. Yhdenmukaistettu alue kattaa ne rakennustuotteet, joihin sovelletaan yhdenmukaistettuja tuotestandardeja tai eurooppalaisia arviointiasiakirjoja. Jäsenvaltiot voivat säätää kansallisesti yhä niistä tuotteista, jotka eivät kuulu yhdenmukaistetulle alueelle. Rakennustuoteasetus helpottaa jäsenvaltioiden mahdollisuutta sääntelytarpeidensa huomioon ottamiseen tulevaisuudessa yhdenmukaistetuissa tuotestandardeissa. Rakennustuoteasetuksen säännöstöä käsittelevä asiantuntijaryhmä koostuu jäsenvaltioiden nimeämistä asiantuntijoista sekä eurooppalaisten standardointijärjestöjen ja eurooppalaisten sidosryhmien organisaatioiden edustajista. Jäsenvaltiot ilmoittavat välttämättömiksi katsomansa tuotevaatimukset, jotta komissio voi ottaa ne huomioon uusien standardien laatimisessa. Jatkossa uusien standardien mukaan CE-merkittävissä tuotteissa on muun muassa ilmoitettava rakennustuotteen hiilijalanjälki.

Rakennustuoteasetus aiheuttaa valmistajille uusia velvollisuuksia. Valmistajan on asetettava saataville digitaalinen tuotepassi digitaalisen tuotepassijärjestelmän kautta. Jotta varmistetaan muiden kuin markkinoilla yleisesti saatavilla olevien varaosien saatavuus, komissio voi antaa delegoituja säädöksiä rakennustuoteasetusta täydentämään. Velvoitetta sovelletaan 10 vuotta siitä, kun tuote on saatettu markkinoille, ellei delegoidussa säädöksessä vahvisteta eri ajanjaksoa. Valmistajien on tarjottava varaosat kohtuullisessa ajassa kohtuulliseen hintaan. Myös rakennustuotteen määritelmä muuttuu. Uuden asetuksen myötä mukaan kuuluvat muun muassa 3D-tulostetut tuotteet. Komissio voi antaa delegoituja säädöksiä, joilla täsmennetään rakennustuotteita koskevat pakolliset vähimmäistason ympäristönkestävyysvaatimukset, joita on sovellettava julkisissa hankinnoissa. Asetus asettaa myös vaatimuksen siitä, että jäsenvaltiot säätävät seuraamukset rakennustuoteasetuksen noudattamatta jättämisestä.

3 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on toimeenpanna rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III -direktiivin vaatimuksia täytäntöön kansallisesti. Tavoitteena on näin edistää rakennusten energiatehokkuutta ja lisätä uusiutuvista lähteistä olevan energian käyttöä rakennuksissa. Hallitusohjelman mukaisesti tavoitellaan sitä, että rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanossa asukkaille ja kiinteistön omistajille asetettaisiin kohtuuttomia velvoitteita.

Rakennustuoteasetuksen rikkomiseen liittyen ehdotettujen seuraamusten tarkoituksena on varmistaa rakennustuoteasetuksen noudattamisen korkea taso. Rakennustuoteasetus yhdenmukaistaa rakennustuotteiden kauppaa koskevaa EU-lainsäädäntöä, helpottaa niiden vapaata liikkuvuutta sisämarkkinoilla, keventää hallinnollista taakkaa sekä edistää kiertotaloutta ja teknologista kehitystä rakentamisaialalla. Tavoitteena on myös selkiyttää rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevaa sääntelyä rakennustuoteasetuksen muutoksesta johtuen.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III -direktiivin toimeenpanemiseksi. Rakentamislaisissa määriteltäisiin päästötön rakennus. Jatkossa uusi rakennus voisi olla rakentamislain mukainen lähes nollaenergiarakennus tai päästötön rakennus. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan kaikkien julkisten rakennusten tulisi olla päästöttömiä rakennuksia 1.1.2028 ja muiden 1.1.2030. Velvoitteiden voimaantuloa ennen päästöttömiä rakennuksia voisi rakentaa vapaaehtoisesti. Lisäksi rakentamislakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi hyötypinta-alan käsite, tarkennettavaksi lähes nollaenergiarakennuksen määritelmää ja muutettavaksi energiatehokkuutta koskevaa olennaista teknistä vaatimusta koskevaa 37 §:ää. Rakentamislain 14 §:ään muutettaisiin myös uusien ja laajamittaisesti korjattavien rakennusten uusituvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuuden määrä, joka olisi jatkossa 38 prosentin sijaan 52 prosenttia energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergian määrästä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

Esityksessä säädettäisiin myös rakennustuoteasetuksen vaatimista kansallisista seuraamuksista ja täsmennettäisiin rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevaa sääntelyä. Rangaistusten säätäminen on asetuksen mukaan jätetty jäsenvaltioiden vastuulle. Tavoitteena on myös selkiyttää rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevaa sääntelyä rakennustuoteasetuksen muutoksesta johtuen mukaan lukien yhtenäisen terminologian käytön asetuksen ja kansallisen lainsäädännön välillä yhtenäisen ja selkeän soveltamisen edesauttamiseksi. Esityksessä säädettäisiin lisäksi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimista kansallisista seuraamuksista.

Esityksessä ehdotetaan tehtäväksi teknisiä korjauksia rakentamislakiin. Rakentamislupaa koskevasta säännöksestä ehdotetaan korjattavaksi yhden virkkeen sanamuotoa. Suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä ehdotetaan muutettavaksi niin, että myös rakennusinsinööreillä, muun tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittaneilla sekä henkilöillä, jotka ovat voineet toimia suunnittelijoina maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain (41/2024) kelpoisuusvaatimuksia koskevan siirtymäsäännöksen perusteella olisi kelpoisuus toimia poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä. Lisäksi rakentamislain 28 §:ää selvennettäisiin siten, että rakentamislakia tulisi noudattaa tilanteissa, joissa ennen lain voimaantuloa laaditut rakennusjärjestykset ovat ristiriidassa lain kanssa.

Esityksessä ehdotetaan myös lisättäväksi rakentamislakiin muutamia tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennusasetukseen (895/1999) sisältyviä rakentamisen vastuu- ja menettelykysymyksiä selkeyttäviä säännöksiä, joiden osalta on uuden rakentamisasetuksen valmistelun yhteydessä nähty tarve lain tasolle nostamiseen. Säännöksiin tehtäisiin samalla tarvittavat lakitekniset korjaukset.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ja RED III -direktiivi

Rakentamislakiin ehdotetut muutokset rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ja RED III-direktiivin toimeenpanemiseksi koskevat niitä, jotka ryhtyvät joko uudisrakennushankkeeseen tai korjaavat omistamaansa rakennusta.

Päästöttömän rakennuksen määritelmä koskee tässä vaiheessa niitä, jotka päättävät ryhtyä rakentamishakkeeseen ja päättävät rakentaa uudisrakennuksen päästöttömäksi rakennukseksi. Vaihtoehtoisesti rakentamishankkeeseen ryhtyvät voivat rakentaa rakennuksen lähes nollaenergiarakennukseksi kuten tälläkin hetkellä. Päästöttömän rakennuksen kustannusoptimaaliset tasot asetetaan valmistelussa olevalla ympäristöministeriön asetuksella. Rakentamislakiin ehdotetuilla säännösmuutoksilla, ei näin ollen ole suoraan taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi rakentamishankkeeseen ryhtyville, vaan taloudelliset vaikutukset riippuvat keskeisesti asetuksenantovaltuuksien nojalla annetuista asetuksista. Asetusluonnoksista aiheutuvia taloudellisia vaikutuksia selvitetään hallituksen asetusten valmistelun yhteydessä ja ne täsmentyvät valmistelun edetessä. Yleisellä tasolla voidaan todeta, että päästöttömän rakennuksen ja lähes nollaenergiarakennuksen erot eivät ole suuria eivätkä ne aiheuta merkittäviä kustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

Hyötypinta-alan määritelmän käyttäminen kerrosalan sijaan energiatehokkuutta koskevan 37 §:n 2 momentin 1 kohdassa lieventää jossain määrin energiatehokkuusvaatimusten soveltumista pieniin rakennuksiin. Joissain tapauksissa se voi kuitenkin myös johtaa siihen, että aiemmin energiatehokkuusvaatimusten ulkopuolella olevat rakennukset kuuluvat energiatehokkuuden parantamisen vaatimusten piiriin. Vaikutukset riippuvat paljon talotyypistä ja siitä, miten rakennuksen kerrosala on laskettu. Muutos ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että sillä arvioitaisiin olevan vaikutusta rakennusten energiatehokkuuteen Suomessa. Mikäli alan laskemiseen liittyvän muutoksen myötä jokin rakennus tulisi energiatehokkuusvaatimusten piiriin, olisi ne kuitenkin toteutettava lain mukaan vain niissä tapauksissa, joissa se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Näin ollen vaikutusten katsotaan jäävän vähäisiksi.

RED III -direktiivistä johtuva muutos rakentamislain 14 §:ään nostaa vaatimuksen uusiutuvan energian käytöstä rakennuksista 38 prosentista 52 prosenttiin. Tällä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia uusiutuvan energian osuuden käyttöön rakennuksissa, sillä suurin osa uusista ja laajamittaisesti korjattavista rakennuksista täyttää tälläkin hetkellä kyseisen vaatimuksen. Ehdotettu 52 prosenttia perustuu kansalliseen tilastoon ja tasoon, johon sähkö, kaukolämpö ja kaukojäähdytys pääsevät tilastollisen tarkastelun perusteella. Vuoden 2023 tilastojen mukaan sähkön uusiutuvien osuus oli 52 prosenttia ja kaukolämmön uusiutuvien osuus oli vuonna 2023 RED III-direktiivin mukaisesti laskettuna 58 prosenttia. Kaukojäähdytyksen uusiutuvan osuus oli 96 prosenttia. Lisäksi kyseistä edellytystä sovelletaan lain mukaan vain, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Näin ollen muutoksen vaikutusten rakennushankkeisiin ryhtyviin ja uusiutuvan energian käytön määrään rakennuksissa katsotaan olevan vähäisiä.

Taloudellisesta toteuttavuudesta on säädetty ympäristöministeriön asetuksessa 2/17 ”Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta”. Sen 1 a §:ssä säädetään: ”Korjaus- tai muutostyön teknisesti toteutettava energiatehokkuutta parantava ratkaisu on sellainen ratkaisu, joka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että maankäyttö- ja rakennuslain 117 a–117 g §:n mukaiset tai niiden nojalla säädettyjen vaatimusten mukaiset ominaisuudet eivät heikkene verrattuina olevaan suunnitteluratkaisuun. Toiminnallisesti toteutettava ratkaisu on sellainen, jonka seurauksena rakennuksen käyttäminen käyttötarkoitukseensa ei esty. Taloudellisesti toteutettava ratkaisu on tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa oleva ratkaisu. Taloudellisessa tarkastelussa tarkastelujaksona on käytettävä asuinrakennuksissa 30 vuotta ja muissa rakennuksissa 20 vuotta, jos tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali elinkaari ei ole

tätä lyhyempi.” Tarkastelujaksot 20 vuotta ja 30 vuotta on määritelty komission delegoidussa säädöksessä (EU) No 244/2012.

Näin ollen, jos rakennuksen elinkaari on lyhyempi kuin 30 vuotta, lasketaan käyttökustannusten pienentymisen vaikutukset verrattuna tähän lyhyempään elinkaareen. Jos rakennuksen tavoitteellista teknistä käyttöikää on jäljellä esimerkiksi 10 vuotta, eivät omistajat enää oletettavasti tee isoja korjauksia, vaan korjaavat vain välttämättömimmän. Huoltokorjausten yhteydessä ei merkittäviä energiatehokkuuden parannuksia ole yleensä mahdollista tai tarkoituksenmukaista tehdä.

4.2.2 Rakennustuoteasetus

Rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamuksista säätämisen arvioidaan jossain määrin ehkäisevän rakennustuoteasetuksen rikkomista. Koska asetuksen tarkoituksen on parantaa rakennustuotteiden vapaata liikkuvuutta ja edistää kiertotaloutta ja teknologista kehitystä, voidaan rikkomisesta säätämällä edistää näitä päämääriä. Rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevien pykälien täsmennyksillä voidaan katsoa edesautettavan yhtenäisempää ja selkeämpää rakennustuoteasetuksen toimeenpanoa kansallisesti, vaikka vaikutusten ei voida katsoa olevan merkittäviä.

Puolet maapallon raaka-aineista käytetään rakentamiseen ja 40 prosenttia lopullisesta energiankulutuksesta tapahtuu rakennusten käyttöiän aikana. Rakennustuotteisiin koko niiden elinkaaren aikana käytetyn hiilen osuus on 10–20 prosenttia rakennuksiin niiden elinkaaren aikana käytetystä hiilestä EU:ssa. Rakennustuoteasetuksen asianmukainen täytäntöönpano antaa suuret mahdollisuudet parantaa resurssitehokkuutta ja materiaalien kierrätystä tuotannossa sekä rakennusmateriaalien ja -tuotteiden käyttöä ja loppukäsittelyä sekä edesauttaa Pariisin sopimuksen mukaista siirtymää ilmasto-neutraaliin ja tehokkaammin kierrättävään talousmalliin rakennustuotteiden hankinnassa ja valmistuksessa sekä niiden kestävässä käytössä rakennushankkeissa. Rakentamisen vähähiilisyyttä koskevilla ehdotuksilla tavoitellaan merkittäviä ilmastoystävällisiä ympäristövaikutuksia. Nämä vaikutukset syntyvät sitä kautta, että sääntelyn alaisten rakennusten ilmasto-vaikutukset olisivat vähäisemmät kuin ilman sääntelyä. Rakennustuoteasetuksen tehokas toimeenpano poistaa markkinoita haittaavia esteitä EU-alueella ja näin rakennustuotteiden uudelleenkäyttö helpottuu, mikä osaltaan edistää rakentamisen kiertotaloutta.

Rakennusten suunnitteleminen ja rakentaminen käyttöiältään pitkäksi vähentäisi rakennusten purkamisen tarvetta ja uudisrakentamisen tarvetta, mikä vaikuttaisi kasvihuonekaasupäästöjä alentavasti. Korjausrakentamisen osalta merkittävä päästövähennyspotentiaali sisältyy siihen, kuinka peruskorjauksilla ja käyttötarkoitusten muutoksilla voidaan jatkaa nykyisin olemassa olevien rakennusten elinkaarta. Rakentamisessa käytettävien materiaalien ja tuotteiden luettelointi rakennuksen materiaaliselosteeseen ja sen ajantasainen ylläpito edistäisi rakennuksen asianmukaista huoltoa ja sitä kautta pidentää rakennuksen käyttöikää. Seuraamussääntelyllä katsotaan olevan vaikutus rakennustuoteasetuksen tehokkaaseen toimeenpanoon, ja näin se edesauttaa myös yllä käsitellyn mukaisia tavoitteita ja näin osaltaan vaikuttaa ympäristöön.

4.2.3 Rakentamislaki

Maankäyttö- ja rakennusasetukseen (895/1999) sisältyvien säännösten siirtymisellä rakentamislakiin ei ole katsottu olevan vaikutuksia rakentamisen menettely- ja vastuukysymyksiin. Säännökset ovat luonteeltaan teknisiä, ja vastatessaan sisällöllisesti

aiempia maankäyttö- ja rakennusasetuksen säännöksiä, ei säännösten siirtymisellä rakentamislakiin ole vaikutusta vallitsevaan oikeustilaan.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Ulkomaiden lainsäädäntö EU:n rakennustuoteasetuksen seuraamussäännöksen sääntelyssä

EU:n eri jäsenvaltiot vasta pohtivat erilaisia oikeusjärjestelmiinsä soveltuvia seuraamussäännöksiä rakennustuoteasetuksen implementoimiseksi. Seuraamussäännös on uutta sääntelyä eikä rakennustuoteasetuksen säännösten laiminlyöntiä ole aikaisemmin säädetty rangaistavaksi. Tämänhetkisen tiedon mukaan Kypros suunnittelee 20 000 euron sakkorangaistuksen määräämistä rakennustuoteasetuksen noudattamatta jättämisestä.

6 Lausuntopalautte

Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausunnoilla ajalla 28.2.2025-25.4.2025. Lausuntokierros järjestettiin lausuntopalvelu.fi-palvelussa. Esitysluonnoksesta annettiin 318 lausuntoa. Lausuntoja saatiin muun muassa kunnilta, viranomaisilta, ministeriöiltä, keskeisiltä alan toimijoilta.

Lausunnot löytyvät valtioneuvoston hankeikkunasta tunnuksen YM002:00/2025 alta. Tietosuojasystä yksityishenkilöiden lausunnot löytyvät hankeikkunasta vain, jos henkilö on tätä kirjallisesti pyytänyt lausuntonsa yhteydessä tai sen saateviestissä. Lausuntopalvelusta löytyvät vain ne lausunnot, jotka on annettu lausuntopalvelu.fi -palvelussa.

Lausunnonantajat pitivät ehdotettuja muutoksia pääosin kannatettavina ja katsoivat, että rakennusten energiatehokkuuden edistäminen on kannatettavaa. Rakennusten omistajia ja asukkaita edustavat tahot lausuivat, että direktiivi tulisi toimeenpanna kansallisesti niin, että vaatimuksista tulisi mahdollisimman vähän kustannuksia.

Usea lausunnonantaja lausui, että esitys ei sisällä esimerkiksi arvioita ehdotusten taloudellisista vaikutuksista rakentamiseen ja asumisen kustannuksiin ja että vaikutuksia on vaikea arvioida ilman energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon liittyviä ehdotuksia valtioneuvoston ja ympäristöministeriön asetuksiksi. Usea lausunnonantaja toikin esiin, että asetukset täsmentävät kyseisiä lainkohtia, ja sisällöllisesti merkittävät säännökset ovat asetusten tasolla. Lisäksi lausunnonantajat toivat esiin useita rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen liittyviä toimia, jotka eivät suoraan liity rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanoon ja teknisiä muutosehdotuksia ehdotettuihin säännöksiin. Esityksen perusteluihin ja säännöskohtaisiin perusteluihin kaivattiin myös täsmennystä erityisesti siitä, mitä tarkoitetaan aurinkoenergian optimoinnilla rakennuksessa. Uuden hyötypinta-alan määritelmää pidettiin perusteltuna ja direktiivin mukaisena.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen lausunnon mukaan esitysluonnoksessa tulisi tarkentaa sitä, miltä osin lakiehdotuksessa on kyse säännöksistä, joita direktiivi nimenomaisesti ilman kansallista liikkumavaraa edellyttää ja miltä osin on kyse kansallisen liikkumavaran käytöstä.

Luvanvaraisuuden poistoa rakennushankkeiden energiatehokkuuteen vaikuttavissa korjauksissa vastustettiin (esimerkiksi Rakli, Kiinteistöliitto, Elinkeinoelämän keskusliitto EK, Rakennusteollisuus RT) ja kannatettiin (Turun kaupunki, Suomen Isännöintiliitto, WWF, SLL. Toisaalta nähtiin, että rakentamislain lupakynnyksen laskettua, olisi rakennusten

energiatehokkuuden parantamisen kannalta positiivista, että energiatehokkuuden parantamista olisi tarkasteltava ja mahdollisesti toteutettava myös sellaisissa rakennushankkeissa, jotka eivät vaadi rakentamislupaa. Luvanvaraisuuskynnyksestä luopumisen katsottiin kuitenkin myös lisäävän pienten rakennushankkeiden sääntelyä ja hallinnollista taakkaa siten, että kaikissa hankkeissa tulisi arvioida energiatehokkuuden parantamista ja mahdollisesti toteuttaa energiatehokkuutta lisääviä korjauksia.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto esitti useita huomioita ehdotettuihin EU:n rakennustuoteasetusta täydentäviin seuraamussäännöksiin. Eduskunnan apulaisoikeusasiamies ja oikeusministeriö pitivät rakennustuoteasetukseen liittyvää seuraamussäännöstä niin kutsutun blankorangaistuskiellon vastaisena ja esitti, että säätämisperustelujen tulisi täydentää tarkastelulla siitä, millä perusteella ehdotetun uuden kriminalisoinnin arvioidaan täyttävän kriminalisointiperiaatteet.

Rakentamislain oleviin suunnittelijoiden pätevyysvaatimuksia tulisi usean lausunnonantajan mukaan täsmentää. LVI-insinöörien osalta katsottiin, että heidän tulisi voida toimia poikkeuksellisen vaativissa suunnittelutehtävissä. Usea lausunnonantaja katsoi, että kelpoisuussäännöksestä olisi jätettävä pois vuosiluvut, jolloin suunnittelijan on tullut valmistua.

Rakentamislakiin ehdotettuja teknisiä korjauksia pidettiin kannatettavina. Rakennusteollisuus RT ry ja Kiinteistönomistaja ja rakennuttajat Rakli ry esittivät rakentamislain muutosesitykseen kuulumattomana voimassa olevan rakentamislain 28 §:n muuttamista. Muutos koskee epäselvää sääntelyä koskien rakennusjärjestyksen uusimista.

Lausuntopalautteen perusteella jatkovalmistelussa luvanvaraisuuden poistosta luovuttiin, pätevyysvaatimuksia täsmennettiin sekä rangaistussäännöksiä tarkennettiin.

Rakentamislain 37 §:n 2 momenttia tarkennettiin siten, että uusi rakennus olisi jatkossa suunniteltava siten, että siihen on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti optimaalinen määrä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia. Aiemmin pykälässä ehdotettiin säädettäväksi maksimaalisesta määrästä. Pykälän 3 momentin johtolauseeseen palautettiin termi ”rakentamisluvanvarainen” ja 3 momentin 2 kohtaan lisättiin selvennys siitä, että vaatimuksia ei sovelleta loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen.

Rakentamislain ehdotettu 11 a §:ää täsmennettiin siten, että siinä viitataan suoraan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 11 artiklaan I liitteen lisäksi.

Esityksen rangaistussäännöksiin lisättiin tarkemmat viittaukset rangaistussäännöksistä. Rakentamislain 152 §:ään lisättiin uusi kohta 13, joka koskisi rakentamislain 37 §:ssä säädetyn velvollisuuden laiminlyöntiä. Aiemmin ehdotettua kohtaa 12 tarkennettiin siten, että siinä viitataan suoraan rakennustuoteasetuksen artikloihin 18 ja 19.

Lisäksi esitykseen otettiin mukaan siihen aiemmin kuulumaton rakentamislain 28 §:n muutos, jolla selkeytettäisiin sääntelyä rakennusjärjestyksen uusimisesta. Lisäksi esityksen vaikutustenarviointia tarkennettiin.

7 Säännöskohtaiset perustelut

2 §. Määritelmät. Pykälään lisättäisiin uusi hyötypinta-alan määritelmä. Määritelmä liittyisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimenpanaan kansallisessa lainsäädännössä ja kansallisten määritelmien tarkentamiseen.

Käsitettä hyötypinta-ala käytettäisiin jatkossa rakentamislain 37 §:ssä.

3 §. Ympäristöministeriön tehtävät. Pykälään päivitetäisiin viittaus rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:0 305/2011 kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseen, jäljempänä *rakennustuoteasetus* ja *CPR*. EÜ:n rakennustuoteasetus (CPR) tuli voimaan 7. tammikuuta 2025. Sitä sovelletaan ensimmäisen kerran 8.1.2026. Pykälään ei tehtäisi muita muutoksia.

11 §. Lähes nollaenergiarakennus. Pykälän viittaus direktiiviin 2010/31/EU päivitetäisiin viittaukseksi uuteen rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin (EU) 2024/1275. Pykälään lisättäisiin direktiivin 2 artiklan 3-kohdan mukainen vaatimus siitä, että rakennuksen energiatehokkuus ei voi olla huonompi kuin jäsenvaltioiden direktiivin 6 artiklan 2 kohdan mukaisesti ilmoittama vuoden 2023 kustannusoptimaalinen taso sekä tiukentava vaatimus siitä, että lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on hyvin laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla.

Direktiivin 6 artiklan 2 kohdan mukaisesti jäsenvaltioiden on laskettava energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten kustannusoptimaaliset tasot käyttämällä 1 kohdan mukaisesti vahvistettua vertailumenetelmäkehystä ja asiaankuuluvia parametreja, kuten ilmasto-olosuhteita ja energiainfrastruktuurin tosiasiallista käytettävyyttä, ja vertailtava kyseisen laskelman tuloksia voimassa oleviin energiatehokkuutta koskeviin vähimmäisvaatimuksiin. Energiatehokkuutta koskevia vähimmäisvaatimusten kustannusoptimaalisia tasoja laskettaessa jäsenvaltiot voivat ottaa huomioon elinkaarenaikaisen ilmakehän lämmitysvaikutuspotentiaalin. Jäsenvaltioiden on ilmoitettava komissiolle kaikki energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten kustannusoptimaalisten tasojen laskelmissa käytetyt syöttötiedot ja oletukset sekä näiden laskelmien tulokset. Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (SK:1010/2017) määrittelee kustannusoptimaalisen tason lähes nollaenergiarakennukselle.

11 a §. Päästötön rakennus. Lakiin lisättäisiin päästöttömän rakennuksen määritelmä. Vaatimus siitä, että uudet rakennukset ovat päästöttömiä rakennuksia, olisi ehdotetussa 37 §:ssä. Määritelmä vastaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 2) kohdan määritelmää, jonka mukaan päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määritettyä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti, jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä artiklan 11 mukaisesti ja jonka on kyettävä, jos se on taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa, reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja mukauttamaan oman energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia.

Pykälässä viitattaisiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 11 artiklaan ja lisäksi lakiin tuotaisiin suoraan 11 artiklan 1 kohdan vaatimus siitä, että päästöttömästä rakennuksesta ei saa aiheutua fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä. Päästöttömän rakennuksen olisi kyettävä, taloudellisten ja teknisten toteutusmahdollisuuksien niin salliessa,

reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja mukauttamaan omaa energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia.

14 §. *Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus.* Pykälään päivitetäisiin, että jatkossa uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus tulisi olla 38 prosentin sijaan 52 prosenttia. Muita muutoksia pykälään ei tehtäisi.

28 §. *Rakennusjärjestyksen uusiminen.* Pykälään lisättäisiin tekninen tarkennus siitä, että ennen rakentamislain voimaantuloa voimassa olleita rakennusjärjestyksiä koskevia säännöksiä ei voi soveltaa, mikäli ne ovat ristiriidassa tämän lain kanssa. Tarkennuksella ei muutettaisi pykälän sisältöä, vaan pyrittäisiin ehkäisemään väärinkäsityksiä, joita voi liittyä ennen rakentamislain voimaantuloa laadittuihin rakennusjärjestyksiin sekä mahdollisiin ristiriitatilanteisiin. Kuten voimassa olevassa laissa on säädetty, mikäli rakennusjärjestys sisältää määräyksiä, jotka ovat ristiriidassa tämän lain kanssa, tulee ristiriitatilanteissa aina noudattaa lakia.

37 §. *Energiatehokkuus.* Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin vaatimus energian käytön päästöjen huomioon ottamisesta energiatehokkuuden laskennassa. Lisäys mahdollistaisi päästöjen huomioon ottamisen pykälän nojalla annettavissa asetuksissa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin edellyttämällä tavalla.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin jatkossa siitä, että ennen kuin kaikkien uusien rakennusten on oltava päästöttömiä rakennuksia, uusien rakennusten olisi oltava lähes nollaenergiarakennuksia tai päästöttömiä rakennuksia. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan uusien rakennusten oltava päästöttömiä 1.1.2030 alkaen ja julkisten omistamien 1.1.2028 alkaen. Tämä koskee niitä uusia rakennuksia, joiden rakentamislupahakemus tulee vireille 1.1.2028 (julkisten omistamat) ja 1.1.2030 (muut uudet rakennukset). Päästöttömän rakennuksen määritelmästä säädettäisiin edellä uudessa 11 a §:ssä.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 5 kohdan mukaan julkisilla elimillä tarkoitetaan direktiivin (EU) 2023/1791 2 artiklan 12 kohdassa määriteltyjä julkisia elimiä. Kyseisen kohdan mukaan julkisilla elimillä tarkoitetaan kansallisia, alueellisia tai paikallisia viranomaisia ja kyseisten viranomaisten suoraan rahoittamia ja hallinnoimia yksiköitä, jotka eivät kuitenkaan ole luonteeltaan teollisia tai kaupallisia.

Lisäksi momenttiin lisättäisiin vaatimus siitä, että uudet rakennukset olisi suunniteltava siten, että niihin on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti optimaalinen määrä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia ja että suunnittelussa olisi otettava huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily. Kyse olisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 10 artiklan toimeenpanosta. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 10 artiklan ”Rakennusten aurinkoenergia” 1 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kaikki uudet rakennukset suunnitellaan siten, että optimoidaan niiden aurinkoenergian tuotantopotentiaali sijaintipaikan aurinkosäteilyn mukaan, mikä mahdollistaa aurinkoteknologioiden myöhemmän asentamisen kustannustehokkaasti.

Säännöksessä olisi kyse ennakkosuunnittelusta, jolla mahdollistettaisiin aurinkoenergian myöhempi asentaminen. Suunnittelussa täytyisi ottaa huomioon muun muassa johto- ja putkireitit sekä tilavaraukset esimerkiksi sähköpääkeskukseen, aurinkoenergialaitteistojen kiinnitys ja niistä mahdollisesti aiheutuva kuorman lisääntyminen sekä mahdollinen lumen kinostuminen talviolosuhteissa. Suunnittelussa tulisi ottaa huomioon myös palo- ja

huoltoturvallisuus. Tyypillisiä aurinkoenergalaitteistoja ovat sähkön tuottamiseen tarkoitetut aurinkopaneelit tai lämmön tuottamiseen tarkoitetut aurinkokeräimet.

Pykälän 3 momentin 1 kohdan kerrosala muutettaisiin hyötypinta-alaksi. Rakennuksen kerrosala on laskennallisesti suurempi kuin rakennuksen lämmitetty nettoala eli uuden määritelmän mukainen hyötyala. Näin ollen sääntely kevenisi, kun energiatehokkuuden parantamisvaatimus koskisi aiempaa suurempia rakennuksia. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 2 artiklan 1 kohdan mukaan rakennuksella tarkoitetaan vain niitä rakennuksia, joiden sisäympäristön ylläpitämiseen käytetään energiaa, joten energiatehokkuuden parantamisvaatimus ei voisi koskea rakennuksia, joita ei lämmitettäisi.

Pykälän 3 momentin 2 kohtaan lisättäisiin maininta alle 25 prosentin arvioidusta energiankulutuksesta ympärivuotisen käytön kulutuksessa. Lisäksi kohtaan lisättäisiin maininta asuinrakennuksesta Sääntely vastaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 5 artiklan 3 d-kohtaa. Olennaista ei jatkossa olisi se, olisiko rakennus rakennettu vapaa-ajan asuntoa vastaavia rakentamismääräyksiä vai vakituisen asunnon vaatimukset täyttäviä rakentamismääräyksiä noudattaen tai olisiko kaavan mukainen käyttötarkoitus pysyvä, vai vapaa-ajan asunto. Olennaista olisi se, kuinka pitkän ajan vuodesta asuinrakennusta olisi tarkoitus käyttää tai kuinka paljon energiaa se kuluttaisi. Loma-asunnolla tarkoitetaan ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista (631/2024) mukaisesti kevyemmällä rakentamismääräyksillä rakennettuja vapaa-ajan asuntoja.

Pykälän 3 momenttiin lisättäisiin uusi 8-kohta, joka vastaisi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 5 artiklan 3 a-kohtaa. Rakentamislain 1 §:n 3 momentin mukaan rakentamislakia ei sovelleta puolustusvoimien valtion kiinteistövarallisuuteen luettaviin tai muutoin valtion käyttöä palveleviin, välittömästi puolustustarkoituksiin liittyviin rakennus- tai rakentamiskohteisiin. Vaikka kyseiset kohteet on jo suljettu lain soveltamisalan ulkopuolelle, säädettäisiin selvyuden vuoksi direktiivin edellyttämällä tavalla, ettei rakennuksen energiatehokkuutta tarvitse parantaa eikä rakennusta rakentaa lähes nollaenergiarakennukseksi, jos kysymys olisi kansalliseen puolustukseen käytettävästä rakennuksesta.

42 §. Rakentamislupa. Rakentamislain 42 § 3 momentissa säädetään rakennuksen korjaus- ja muutostyön luvanvaraisuudesta. Momentin 2. virkkeen mukaan 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 kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislakia koskevan hallituksen esityksen (HE 139/2022 vp) eduskuntakäsittelyssä ympäristövaliokunta muutti säännöksen muotoon ” – terveellisyyden tai turvallisuuden”. Rakentamislain niin sanotun korjaussarjan, eli pääministeri Petteri Orpon hallituksen rakentamislakiin tekemien muutosten myötä (HE 101/2024 vp) sanamuoto muuttui kuitenkin takaisin muotoon ” – terveellisyyden ja turvallisuuden”. Säännöksen sanamuoto vaikuttaa muuttuneen tarkoituksettomasti.

Mikäli rakentamislupakynnyksen ylittyminen edellyttäisi yksittäiseltä rakentamistoimenpiteeltä sekä rakennuskohteen terveellisyyden että turvallisuuden vaarantumista, kaikki ne rakentamistoimenpiteet, jotka vaikuttavat vain toiseen näistä, jäisivät luvantarpeen ulkopuolelle. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi palo- ja poistumisturvallisuuden kiinteästi liittyvät korjaus- ja muutostyöt jäävät kokonaan viranomaisvalvonnan ulkopuolelle.

Lupakynnys olisi syytä korjata eduskunnan tarkoittamaan tasoon. Muita muutoksia säännökseen ei tehtäisi.

48 a §. Rakennuksen etäisyys. Pykälässä säädettäisiin rakennuksen etäisyydestä toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 57 §:ää.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin rakennushankkeen sijoittumiseen ja rakennuspaikan soveltuvuuteen liittyvästä harkinnasta suhteessa vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettumusvaaran torjumiseksi riittäviin suojaetäisyyksiin. Säännös perustuu Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) 13 artiklaan.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, ettei palovaarallista rakennusta saisi sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Säännös on merkityksellinen paloturvallisuuden kannalta erityisesti lupakynnyksen noustua.

Pykälän 3 momentin mukaan rakennusta ei saisi asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla sijaitsevaa rakennusta, ellei siihen ole erityistä syytä. Rakentamislaki ei toistaiseksi sisällä säännöstä rakennuksen sijoittamisesta asemakaava-alueen ulkopuolella. Vastaava säännös on kuitenkin sisällytynyt jo rakennuslain (370/1958) 120 §:ään, jolla on pyritty välttämään rakennuksen sijoittaminen niin, että se esimerkiksi tarpeettomasti aiheuttaisi haittaa naapuritontille taikka vaikeuttaisi niille sopivaa rakentamista. Vakiintuneen oikeustilan vuoksi säännöksen sisällyttämistä rakentamislakiin voidaan pitää tarkoituksenmukaisena. Erityisellä syyllä on tarkoitettu esimerkiksi tiiviin, kulttuuriympäristöltään ja rakennusperinnöltään arvokkaan kylämiljöön säilyttämisen. Erityisellä syyllä ei kuitenkaan ole voinut eikä voitaisi jatkossakaan poiketa paloturvallisuutta sekä asuntosuunnittelua koskevista rakentamismääräyksistä, joiden noudattamiseen naapurin suostumuksella ei ole merkitystä.

48 b §. Rakennuksen ulkokatto ja korkeus. Pykälässä säädettäisiin rakennuksen kattokulman enimmäiskaltevuudesta sekä rakennuksen korkeuden määrittämisestä, ja se vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 58 §:ää. Lausuntopalautteen mukaan säännöksellä on merkittävä yhteys ullakon tulkintaan ja rakennuksen korkeuteen. Säännöksen mukainen oikeustila on vakiintunut ajan saatossa. Rakennuksen ulkokattoa ja korkeutta koskevan sääntelyn puute olisi täten omiaan aiheuttamaan tulkintaepäselvyyksiä sekä vaikeuttamaan aiemman sääntelyn aikaisten kaavojen tulkintaa. Sääntelyn puute asiassa voisi mahdollisesti lisäksi johtaa yksityiskohtaisemman kaavoituksen tarpeeseen.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että rakennuksen ulkokatto saisi kohota enintään 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta. Säännöksen mukaisesta enimmäiskaltevuudesta voitaisiin poiketa, mikäli se on kaupunkikuvan tai rakennuksen ulkonäköön liittyvän syyn johdosta perusteltua. Vastaava säännös kattokulman 45 asteen enimmäiskaltevuudesta on sisällytynyt maankäyttö- ja rakennusasetuksen lisäksi jo vuoden 1959 rakennusasetukseen (266/1959).

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin rakennuksen korkeuden määrittämisestä. Säännöksen mukaan rakennuksen korkeudeksi määriteltäisiin julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta. 2 momentin mukainen rakennuksen korkeuden määrittämisen tapa

on vakiintunut, ja esiintynyt tässä esitetyllä tavalla jo vuoden 1959 rakennusasetuksessa (266/1959).

48 c §. Vähäiset ylitykset. Pykälässä säädettäisiin sallitusta, vähäisestä, tontin rajan tai asemakaavamääräyksen ylittämisestä. Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 59 §:ää. Vastaava säännös on sisältynyt jo rakennuslakiin (370/1958). Säännöksen tavoitteena on rakentamisen joustavoittaminen.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin sallitusta asemakaavassa määrätyn rakennus- tai kattokorkeuden ylittämisestä, kun kyseessä on rakennuksen käyttötarkoitusta palveleva rakennelma taikka vähäinen pääty tai torni. 2 momentissa säädettäisiin sallitusta tontin rajan ylittämisestä katu- tai muulle yleiselle alueelle, kun kyseessä ovat rakennuksen portaat, parvekkeet, erkkerit, räystäät tai vastaavat ulokkeet taikka lisäeristyksestä johtuvat ulkoseinän osat. 3 momentissa säädettäisiin siten, että tontin rajan yli ulottavat rakennusosat eivät saisi haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen.

48 d §. Rakentamislupakäsittelyn lykkääminen kaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi. Pykälässä säädettäisiin kunnan velvollisuudesta ilmoittaa asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakennuslupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että alueidenkäyttölain (132/1999) 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakennusluvan myöntämistä. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakentamisasetuksen 68 §:ää. Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 60 § 2 momentissa. Kyseisen momentin mukaan rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka on merkittävältä osalta edelleen toteutumatta. Uuden rakentamislakiin lisättävän maankäyttö- ja rakentamisasetuksen 68 §:ää vastaavan 48 d §:n funktiona olisikin toimia toimintatapoja selkeyttävänä menettelysäännöksenä koskien kunnan tehtäviä kaavoituksen ja rakentamisen rajapinnalla.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kunnan ilmoittamisvelvollisuuden lisäksi rakennusluvan käsittelyn lykkäämisestä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu, tai todettu, että arviointiin ei ole tarvetta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen saatuaan kunnan olisi ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitettava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

48 e §. Aidan rakentaminen. Pykälässä säädettäisiin kiinteistönomistajan oikeudesta rakentaa aita tontin rajalle. Lisäksi pykälään sisältyisi säännös rakennusvalvontaviranomaisen oikeudesta määrätä aidan rakentamisvelvollisuudesta, laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken. Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 82 §:ää. Säännös siirrettäisiin lain tasolle, koska oikeustila on asiassa vakiintunut, minkä vuoksi aidan rakentamiseen liittyvän sääntelyn puute saattaisi aiheuttaa epäselvyyttä suhteessa vallitsevaan oikeustilaan.

48 f §. Osoitemerkintä. Pykälässä säädettäisiin rakennuksen osoitemerkinnästä. Rakennuksen omistajan tulisi asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain sen mukaan kuin kunta on asiasta päättänyt. Lisäksi osoitemerkinnän tulisi opastaa myös hälytys-

ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle. Pykälä vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 84 §:ää. Säännös on merkityksellinen erityisesti pelastusajoneuvojen näkökulmasta.

56 a §. *Purkamisaikomuksesta tiedottaminen.* Pykälässä säädettäisiin kunnan rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta tiedottaa 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakennuslupahakemuksen saatuaan, jos kyseessä olevan rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:ää. Pykälän tarkoituksena on taata viranomaisille mahdollisuus neuvotella rakennuksen suojelemisesta, ja säännös on olennainen erityisesti Lupa- ja valvontaviraston tiedottamisen osalta.

57 a §. *Poikkeamislupan hakeminen.* Pykälässä säädettäisiin lain 57 §:ssä tarkoitettua poikkeamislupaa koskevan hakemuksen liitteistä. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:ää. Rakentamislaki ei toistaiseksi sisällä poikkeuslupahakemuksen sisältöä koskevaa sääntelyä. Jotta poikkeamislupahakemuksessa tulisi esitetyksi kaikki tarvittavat tiedot, olisi vastaavan sääntelyn sisällyttävä rakentamislakiin.

Pykälän 1 momentti sisältäisi luettelon poikkeamista koskevaan hakemukseen tarvittavista liitteistä. Momentin mukaan hakemukseen olisi sisällytettävä alueen sijainnin osoittava ympäristökartta sekä asemapiirros, josta kävisi ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla (1 kohta), rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta osoittava asiakirja (2 kohta) sekä selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut rakentamislain uuden 64 §:n 3 momentissa säädetyllä tavalla (3 kohta).

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että hakemuksessa olisi esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.

58 a §. *Kuuleminen alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta.* Pykälässä säädettäisiin naapureiden ja muiden asianosaisten kuulemisesta poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta. Kyseessä olisi alueelliseen poikkeamiseen liittyvää kuulemisesta koskeva menettelysäännös, jollaista ei tällä hetkellä sisälly rakentamislakiin. Säännös vastaisi pääosin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 87 §:ää. Pykälään tehtäisiin muutos, että julkisesta kuulutuksesta noudatettaisiin mitä hallintolain (434/2003) 62 a §:ssä säädetään julkisesta kuulutuksesta.

61 a §. *Hakemus maston tai tuulivoimalan rakentamiseksi.* Pykälässä säädettäisiin rakentamislupahakemuksen liitteistä silloin, kun hakemus koskee lupaa maston tai tuulivoimalan rakentamiseksi. Säännös vastaisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 64 §:ää. Kyseessä olisi tarkentava säännös koskien maston tai tuulivoimalan rakentamista koskevan rakentamislupahakemuksen liitteitä ja niiden sisältöä. Säännös olisi tarpeellinen, jotta lupaviranomaisilla olisi käytössään kaikki tarpeelliset tiedot maston tai tuulivoimalan rakentamista koskevien lupahakemusten osalta.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että mikäli rakentamislupaa haetaan maston rakentamiseen, olisi lupahakemukseen liitettävä selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin (1 kohta), selvitys hakijan lähimmistä suunnitelluista muista mastoista (2 kohta), sekä selvitys siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä (3 kohta).

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että mitä 1 momentin 1 ja 2 kohdissa säädetään, koskisi soveltuvin osin myös lupahakemusta tuulivoimalan rakentamiseksi.

152 §. Rangaistussäännökset. Pykälään lisättäisiin uusi 12-kohta, jolla säädettäisiin rangaistavaksi EU:n rakennustuoteasetuksen (EU) 2024/3110 18 ja 19 säädettyjen merkintävelvollisuuksien noudattamatta jättäminen. Rakennustuoteasetuksen 92 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on säädettävä tämän asetuksen noudattamatta jättämiseen sovellettavista seuraamuksista ja toteutettava kaikki tarvittavat toimenpiteet niiden täytäntöönpanon varmistamiseksi. Seuraamusten on oltava tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia. Suomen lainsäädäntöön parhaiten sopivaksi seuraamukseksi voidaan katsoa sakkorangaistus rakennusrikkomuksesta. Pykälässä ehdotetaan rangaistavuuden alan sisältävän tuottamukselliset teot. Rakentamisrikkomus näin koskisi tahallisuuden lisäksi myös törkeäksi katsottavaa huolimattomuutta. Tällöin kysymys olisi vakavasta laissa säädettyä velvollisuutta kohtaan osoitetusta piittaamattomuudesta tai laiminlyönnistä. Törkeä huolimattomuus voisi tulla kysymykseen esimerkiksi tilanteessa, jossa viivytellään rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyysyteen liittyvän velvoitteen täyttämässä. Rakentamistoiminnalla on suuri yhteiskunnallinen merkittävyys. Sen vuoksi rakentamisen toimijoihin kohdistuu odotuksia, jotka liittyvät erityisesti huolellisuusvelvollisuuteen rakentamislain säännösten noudattamisessa. Rakentamisen laadulla on suuri merkitys ihmisten terveydelle ja turvallisuudelle sekä taloudelliselta kannalta liike-elämälle. Rangaistuksen mahdollisuus moitittavasta toiminnasta on omiaan ohjaamaan rakennusalan toimintaa toivottuun suuntaan. Teon nimikkeenä säilyisi rikkomus, sillä rangaistusuhkana olisi sakkorangaistus, ei vankeutta. Myös konfiskaatio voisi tulla kysymykseen. Rikoksen tuottaman taloudellisen hyödyn menettämisestä valtiolle säädetään rikoslain 10 luvussa. Rakentamisrikkomuksista ei syyttäjä ole yleensä vaatinut menettämisseuraamusta toisin kuin esimerkiksi ympäristön turmelemisesta, joissa menettämisseuraamuksia on tuomittu. Toissijaisuuslausekkeen mukaisesti sakkorangaistus olisi mahdollinen sellaisissa tilanteissa, joissa teko ei ylittäisi rikoslain 48 luvun 1–4 §:ssä tarkoitetun ympäristön turmelemisen, törkeän ympäristön turmelemisen, ympäristörikkomuksen tai tuottamuksellisen ympäristörikkoksen tai 6 §:ssä tarkoitetun rakennussuojelurikoksen mukaista rangaistavuuskynnystä.

Pykälään lisättäisiin myös uusi 13-kohta, jossa säädettäisiin rangaistavaksi tämän lain 37 §:ssä säädettyjen velvollisuuksien laiminlyönti. Velvollisuuksilla tarkoitettaisiin rakennuksen energiatehokkuuden parantamista luvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoitustyön yhteydessä sekä velvollisuutta rakentaa uusi rakennus lähes nollaenergiarakennukseksi tai päästöttömäksi rakennukseksi. Säännöksellä toteutettaisiin rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 34 artiklan kirjausta, jonka mukaan jäsenvaltioiden on säädettävä tämän direktiivin mukaisesti annettujen kansallisten säännösten rikkomiseen sovellettavista seuraamuksista ja toteutettava kaikki tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että ne pannaan täytäntöön. Kyseisten seuraamusten on oltava tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia. Suomen lainsäädäntöön parhaiten sopivaksi seuraamukseksi voidaan katsoa sakkorangaistus rakennusrikkomuksesta.

154 §. Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen. Pykälän 2 momentin viittaus EU:n rakennustuoteasetuksen (EU) N:o 305/2011 56–59 artikloihin muutettaisiin viittaukseksi uuteen rakennustuoteasetukseen eli Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseen (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta. Pykälään ei tehtäisi muita muutoksia.

161 §. *Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö.* Pykälässä säädettäisiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston oikeudesta käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita suorittaessaan rakennustuotteiden markkinavalvontatehtäviä. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin oikeudesta käyttää tuotteen vaatimustenmukaisuuden tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa ulkopuolisia asiantuntijoita. Aiemman sanamuodon mukaan ei säädetty vaatimustenmukaisuudesta vaan tuotteen suoritustasojen tai sertifikaatissa ilmoitettujen ominaisuuksien tutkinnasta, testaamisesta ja arvioimisesta. Muutoksen syynä on EU:n rakennustuoteasetuksen muuttunut terminologia. Pykälään ei tehtäisi muita muutoksia.

174 §. *Velvollisuus korvata selvityskustannukset.* Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuojaja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija olisi velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaisi, että rakennustuote olisi vaatimustenvastainen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (pykälän 3 momentti).

Osa rakennustuotteista kuuluu rakennustuoteasetuksen soveltamisalaan ja osa ei. Rakennustuote olisi vaatimusten vastainen silloin, jos se ei täyttäisi rakentamislain tai sen nojalla annettuja olennaisia teknisiä vaatimuksia. Vaatimustenvastaisuus voisi johtua myös siitä, että rakennustuote ei täyttäisi EU:n rakennustuoteasetuksen mukaisia vaatimuksia. Näin ollen rakennustuote voisi olla vaatimusten vastainen esimerkiksi, jos standardissa edellytetty kynnysarvo ei täytyisi.

Jos vaatimustenvastaisuus olisi merkittävä, markkinavalvontaviranomainen voisi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. Muutoksen syynä on EU:n rakennustuoteasetuksen muuttunut terminologia. Muita muutoksia pykälään ei tehtäisi.

195 §. *Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös.* Pääministeri Petteri Orpon hallituksen rakentamislakiin tekemän niin sanotun rakentamislain korjaussarjan (HE 101/2024) eduskuntakäsittelyn yhteydessä kelpoisuuksia koskevaa siirtymäsäännöstä muutettiin. Säännöstä muutettiin siten, että ennen vuotta 1997 rakennusarkkitehdin ja ennen 1998 rakennusmestarin tutkinnon suorittaneille mahdollistettiin myös poikkeuksellisen vaativissa suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimiminen. Lain voimaantulon jälkeen on ilmennyt tarve tasapuolisuuden nimissä mahdollistaa poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä toimiminen myös rakennusinsinööreille, muun tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittaneille sekä henkilöille, jotka ovat voineet toimia suunnittelijoina maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain (41/2024) kelpoisuusvaatimuksia koskevan siirtymäsäännöksen perusteella. Lisäksi on katsottu, ettei valmistumisajankohdasta ole tarpeen säätää yksityiskohtaisesti.

Pykälän 2 momenttiin lisättäisiin maininta siitä, että tehtävään soveltuvan insinöörin (esimerkiksi LVI-insinöörin) tutkinnon suorittaminen voisi toimia poikkeuksellisen vaativissa suunnittelutehtävissä. Maininta valmistumisajankohdasta poistettaisiin tarpeettomana sekä suunnittelutehtävien, että työnjohtotehtävien osalta. Momentin työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimuksia tarkennettaisiin siten, että myös soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittanut voi toimia työnjohtajana.

Lakia alemman asteinen sääntely

Energiatehokkuuden määrittämistä koskevat tekniset säädökset annetaan ympäristöministeriön ja valtioneuvoston asetuksina. Näin ollen esimerkiksi päästöttömän rakennuksen

energiatehokkuutta koskevat vaatimukset annetaan ympäristöministeriön asetuksella. Asetusten valmistelu on käynnissä ja ne annettaisiin keväällä 2026.

8 Voimaantulo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan niin pian kuin mahdollista.

9 Toimeenpano ja seuranta

Ympäristöministeriö seuraa ehdotettujen säädösmuutosten vaikutuksia erityisesti rakennusten energiatehokkuuteen. Ympäristöministeriö ryhtyy välittömästi tarvittaviin toimiin tässä esityksessä ehdotettujen säännösten täsmentämiseksi, jos tarvetta havaitaan.

10 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

10.1 Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi

Perustuslain 20 §:n 1 momentin mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Tämä ympäristöön kohdistuva vastuu kohdistuu sekä julkiseen valtaan että yksityisiin luonnollisiin henkilöihin ja oikeushenkilöihin. Säännöksessä tarkoitettu vastuu kohdistuu sekä elolliseen luontoon että elottomaan luonnonympäristöön, kuten ilmakehään. Pykälän 2 momentin mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön ja mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. On katsottu, että ympäristön terveellisyyden vaatimus tulee ymmärtää laajasti muun muassa siten, että ihmisten elinympäristö ei saa aiheuttaa välittömästi tai välillisesti ihmisten sairastumisriskiä.

Perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Mainitun omaisuudensuojan yleislausekkeen perusteella arvioidaan omistajan käyttöoikeuksien ja omistajan määräämisvallan erilaisia rajoituksia.

Päästöttömään rakennukseen siirtyminen vuonna 2028 (julkiset rakennukset) ja 2030 (muut rakennukset) uudisrakentamisessa tarkoittaa sitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on rakentamisluvan saadakseen huolehdittava entistä tiukempien energiatehokkuusvaatimusten täyttymisestä rakentamishankkeessa. Tämä vaikuttaa rakentamisen kustannuksiin, toisaalta rakennuksen hyvän energiatehokkuuden vuoksi energiakustannukset rakennuksen elinkaaren ajalla tarkasteltuina jäävät pieniksi. Omaisuudensuojaan esitys ei tarkoita sellaista rajoitusta, että se vaikuttaisi esimerkiksi omistajan vapauteen käyttää omaisuuttaan. Perustuslakivaliokunta on useissa päätöksissään käsitellyt ympäristönsuojellisiin syihin perustuvia omaisuuden käyttörajoituksia (esimerkiksi PeVL 25/2014 vp, PeVL 10/2014 vp, PeVL 36/2013 vp, PeVL 20/2010 vp). Esityksen ei arvioida olevan ongelmallinen omaisuudensuojan suhteen.

Perusoikeusrajoitusten on perustuttava eduskunnan säätämään lakiin. Lisäksi perustuslain 80 §:n mukaan lailla on säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan kuuluvat lain alaan. Asetuksia voidaan kuitenkin antaa perustuslaissa tai muussa laissa säädetyin valtuuden nojalla. Valtuuttavan lain on täytettävä vaatimukset täsmällisyydestä ja tarkkarajaisuudesta.

Ehdotus perustuu muun rakentamisen sääntelyn tapaan laajasti lainsäädäntövallan delegoinnin varaan, joten se on merkityksellinen perustuslain 80 §:n asetusten antamista ja lainsäädäntövallan siirtoa koskevien säännösten kannalta.

10.2 Rakennustuoteasetus

Perustuslain 8 §:ssä säädetään rikosoikeudellisesta laillisuusperiaatteesta. Sen mukaan ketään ei saa pitää syyllisenä rikokseen eikä tuomita rangaistukseen sellaisen teon perusteella, jota ei tekohetkellä ole laissa säädetty rangaistavaksi. Rikoksesta ei saa tuomita ankarampaa rangaistusta kuin tekohetkellä on laissa säädetty.

Avoimiin ja ns. *blanco*-rangaistussäännöksiin suhtaudutaan torjuvasti ja rangaistavista teoista tulisi säännellä siten, että teot ovat yksilöitävissä.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rangaistavaksi rakentamisrikkomuksena rakennustuoteasetuksen 18 ja 19 artikloiden laiminlyönti. Rangaistussäännökset täyttäisivät laillisuusperiaatteen vaatimukset tarkentamalla mitkä EU-asetuksen tekojen vastainen toiminta olisi rangaistavaa. Laillisuusperiaatteen voidaan katsoa täyttyvän sillä, että ehdotetuilla lisäyksillä yksilöitäisiin rangaistusuhan alaiset teot ja laiminlyönnit.

Rangaistussäännöksistä säätäminen perustuisi rakennustuoteasetuksen 92 artiklan vaatimukseen säätää seuraamuksista.

Hallitus pitää suotavana, että perustuslakivaliokunta antaisi asiasta lausunnon.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:



Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rakentamislain (751/2023) 2 §:n 7 kohta, 3 §:n 2 momentti, 11 §, 14 §:n 1 momentti, 28, 37 §, 42 §:n 3 momentin johdantokappale, 152 §:n 11 kohta, 154 §:n 2 momentti, 161 §:n 1 momentti, 174 § ja 195 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 42 §:n 3 momentin johdantokappale ja 195 §:n 2 momentti laissa 897/2024,
lisätään 2 §:ään uusi 8 kohta, uusi 11 a §, 48 a–f §, 56 a §, 57 a §, 58 a §, 61 a § ja 152 §:ään uusi 12 ja 13 kohta seuraavasti:

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 7) *ulkopuolisella tarkastuksella* riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset,
- 8) *hyötypinta-alalla* lämmitettyjen kerrostasojen summaa kerrostasoja ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna (lämmitetty nettoala A_{netto} (m²)).

3 §

Ympäristöministeriön tehtävät

Ympäristöministeriölle kuuluvat myös rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/3110, jäljempänä *rakennustuoteasetus*, jäsenvaltiolle säädetty toimintavelvoitteet. Ympäristöministeriö huolehtii viranomaisten antamien rakentamista koskevien teknisten vaatimusten yhteensovittamisesta.

11 §

Lähes nollaenergiarakennus

Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltyä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti. Lähes nollaenergiarakennuksen energiatehokkuuden on täytettävä vähintään vuoden 2023 kustannusoptimaalinen taso. Lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on hyvin laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.

11 a §

Päästötön rakennus

Päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määritettynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti, jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä direktiivin artiklan 11 mukaisesti ja jonka on kyettävä, jos se on taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa, reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja mukauttamaan oman energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia.

14 §

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 52 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen on osoitettava laskelmalla.

28 §

Rakennusjärjestyksen uusiminen

Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä siltä osin kuin ne eivät ole ristiriidassa tämän lain kanssa, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

37 §

Energiatehokkuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata. Energiatehokkuuden laskennassa on otettava huomioon energian käytön päästöt.

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes

nollaenergiarakennukseksi tai päästöttömäksi rakennukseksi. Uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2030 alkaen. Julkisten elinten omistuksessa olevan uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2028 alkaen. Uusi rakennus on suunniteltava siten, että siihen on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti optimaalinen määrä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily.

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka hyötypinta-ala on alle 50 neliometriä;
- 2) asuinrakennukseen tai loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa ja jonka arvioitu energiankulutus on vähemmän kuin 25 prosenttia ympärivuotisen käytön kulutuksesta;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
- 7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä;
- 8) asevoimien tai keskushallinnon omistamat kansalliseen puolustukseen käytettävät rakennukset, lukuun ottamatta asevoimien ja muun kansallisten puolustusviranomaisten henkilöstön käytössä olevia yksittäisiä asuintiloja tai toimistorakennuksia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;
- 2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;
- 3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;
- 4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;
- 5) rakennustuotteista;
- 6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

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 tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

48 a §

Rakennuksen etäisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on rakentamishankkeen sijoittamista ja rakennuspaikan soveltuvuutta harkitessaan huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumisen suojaetäisyyksistä.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla.

Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä.

48 b §

Rakennuksen ulkokatto ja korkeus

Rakennuksen ulkokatto saa kadulle ja pihalle päin kohota enintään 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta. Tästä voidaan poiketa, jos se kaupunkikuvan tai rakennuksen ulkonäköön liittyvän syyn johdosta on perusteltua.

Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

48 c §

Vähäiset ylitykset

Asemakaavassa määrätty rakennus- tai kattokorkeus voi ylittää rakennettavaksi sallitun rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevat rakennelmat sekä vähäisiä päätyjä ja torneja, jos ne sopeutuvat rakennukseen ja ympäristökuvaan eikä niistä aiheudu naapureille huomattavaa haittaa.

Jollei asemakaavassa toisin määrätä, rakennuksen portaat, parvekkeet, erkkerit, räystäät ja vastaavat ulokkeet sekä lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa saavat vähäisessä määrin ulottua tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sen mukaan kuin kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään.

Tontin rajan yli ulottuvat rakennusosat eivät saa haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen.

48 d §

Rakentamislupakäsittelyn lykkääminen kaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakentamislupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että alueidenkäyttölain 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakentamisluvan käsittelyä on tällöin lykättävä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu tai todettu, että arviointiin ei ole tarvetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettun ilmoituksen saatuaan kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitettava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

48 e §

Aidan rakentaminen

Kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin päättä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

48 f §

Osoitemerkintä

Rakennuksen omistajan on asetettava rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain näkyvään paikkaan kadulle, siten että sen voi havaita muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta, sen mukaan kuin kunta on asiasta päättänyt. Osoitemerkinnän on opastettava hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.

56 a §

Purkamisaikomuksesta tiedottaminen

Jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakentamislupahakemuksen saatuaan tiedottaa siitä kunnanhallitukselle ja lupa- ja valvontavirastolle.

57 a §

Poikkeamisluvan hakeminen

Tämän lain 57 §:ssä tarkoitettua poikkeamislupaa koskevaan hakemukseen on liitettävä:

- 1) ympäristökartta, joka osoittaa alueen sijainnin, sekä asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla;
- 2) asiakirja, joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta; sekä

3) selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut 64 §:n 3 momentissa säädetyllä tavalla.

Hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamislupaa koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.

58 a §

Kuuleminen alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta

Kunnan on tiedotettava alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa antamalla se tiedoksi julkisella kuulutuksella. Julkisesta kuulutuksesta säädetään hallintolain (434/2003) 62 a §:ssä

Kunnan on varattava 1 momentissa mainituille vähintään 14 päivää aikaa tehdä alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta kirjallinen muistutus.

61 a §

Hakemus maston tai tuulivoimalan rakentamiseksi

Jos rakentamislupaa haetaan maston rakentamiseen, lupahakemukseen on liitettävä:

- 1) selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin;
- 2) selvitys hakijan lähimmistä suunnitelluista muista mastoista; sekä
- 3) selvitys siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä.

Mitä 1 momentin 1 ja 2 kohdassa säädetään, koskee soveltuvin osin lupahakemusta tuulivoimalan rakentamiseen.

152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyin velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä,

12) laiminlyö noudattaa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta, artikloissa 18 ja 19 säädettyä velvollisuutta CE-merkinnän ja muiden merkintöjen kiinnittämisestä ja suoritustasoväittämistä,

13) laiminlyö noudattaa 37 §:ssä säädetyin velvollisuutensa parantaa rakennuksen energiatehokkuutta luvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoitustyön yhteydessä taikka rakentaa uuden rakennuksen lähes nollaenergiarakennukseksi tai päästöttömäksi rakennukseksi

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikkoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikkoksena, rakennusrikkomuksesta sakkoon.

154 §

Rakennustuotteiden markkinavalvontaviranomainen

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toiminnasta markkinavalvontaviranomaisena tilanteissa, joissa on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuote on vaaraksi terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle taikka se ei ole CE-merkinnän, tyyppihyväksynnän, varmennustodistuksen, valmistuksen laadunvalvonnan, muun vapaaehtoisen sertifikaatin tai vastavuoroiseen tunnustamiseen liittyvän sertifikaatin mukainen, säädetään markkinavalvonnasta ja tuotteiden vaatimustenmukaisuudesta sekä direktiivin 2004/42/EY ja asetusten (EY) N:o 765/2008 ja (EU) N:o 305/2011 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/1020 11 artiklassa, 25 artiklan 5 kohdassa, 26 artiklan 3 ja 4 kohdassa sekä 27 ja 28 artiklassa. Markkinavalvontaviranomaisen toimenpiteistä tilanteissa, joissa CE-merkitty rakennustuote ei täytä ilmoitettuja suoritustasoja tai aiheuttaa riskin, säädetään Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta.

161 §

Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus käyttää apunaan ulkopuolisia asiantuntijoita tuotteen vaatimustenmukaisuuden tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa.

174 §

Velvollisuus korvata selvityskustannukset

Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuojaja, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija on velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaa, että rakennustuote on vaatimustenvastainen. Rakennustuote on vaatimustenvastainen, jos se ei täytä tässä laissa tai sen nojalla säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia tai ole rakennustuoteasetuksen vaatimusten mukainen.

Jos rakennustuote on vaatimustenvastainen ja vaatimustenvastaisuus on merkittävä, markkinavalvontaviranomainen voi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

195 §

Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin taikka tehtävään soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) taikka kyseiseen tehtävään

soveltuvan insinöörin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

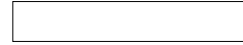
Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Etunimi Sukunimi

..ministeri Etunimi Sukunimi



Laki

rakentamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan rakentamislain (751/2023) 2 §:n 7 kohta, 3 §:n 2 momentti, 11 §, 14 §:n 1 momentti, 28 37 §, 42 §:n 3 momentin johdantokappale, 152 §:n 11 kohta, 154 §:n 2 momentti, 161 §:n 1 momentti, 174 § ja 195 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 42 §:n 3 momentin johdantokappale ja 195 §:n 2 momentti laissa 897/2024,

lisätään 2 §:ään uusi 8 kohta, uudet 11 a §, 48 a–f §, 56 a §, 57 a §, 58 a §, 61 a § ja 152 §:ään uusi 12 ja 13 kohta seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Määritelmät

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

Tässä laissa tarkoitetaan:

7) *ulkopuolisella tarkastuksella* riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset.

7) *ulkopuolisella tarkastuksella* riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset,

8) *hyötypinta-alalla lämmitettyjen kerrostasojen summaa kerrostasoja ympäröivien ulkoseinien sisäpintojen mukaan laskettuna (lämmitetty nettoala A_{netto} (m^2)).*

3 §

3 §

Ympäristöministeriön tehtävät

Ympäristöministeriön tehtävät

Ympäristöministeriölle kuuluvat myös rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta ja neuvoston direktiivin 89/106/ETY kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 305/2011, jäljempänä *rakennustuoteasetus*, jäsenvaltiolle säädetyt toimintavelvoitteet. Ympäristöministeriö huolehtii viranomaisten antamien rakentamista koskevien teknisten

Ympäristöministeriölle kuuluvat myös rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja *asetuksen (EU) N:o 305/2011* kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/3110, jäljempänä *rakennustuoteasetus*, jäsenvaltiolle säädetyt toimintavelvoitteet. Ympäristöministeriö huolehtii viranomaisten

Voimassa oleva laki

vaatimusten yhteensovittamisesta.

11 §

Lähes nollaenergiarakennus

Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen I mukaisesti, sellaisena kuin se on osaksi rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2010/31/EU ja energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä (EU) 2018/844. Tarvittava lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.

Ehdotus

antamien rakentamista koskevien teknisten vaatimusten yhteensovittamisesta.

11 §

Lähes nollaenergiarakennus

Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti. *Lähes nollaenergiarakennuksen energiatehokkuuden on täytettävä vähintään vuoden 2023 kustannusoptimaalinen taso.* Lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on hyvin laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.

Päästötön rakennus

Päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määritettyä rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 liitteen I mukaisesti, jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä direktiivin artiklan 11 mukaisesti ja jonka on kyettävä, jos se on

Voimassa oleva laki

Ehdotus

taloudellisesti ja teknisesti toteutettavissa, reagoimaan ulkoisiin signaaleihin ja mukauttamaan oman energian käyttöä, tuotantoa ja varastointia.

14 §

14 §

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen on osoitettava laskelmalla.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 52 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen on osoitettava laskelmalla.

28 §

28 §

Rakennusjärjestyksen uusiminen

Rakennusjärjestyksen uusiminen

Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä *siltä osin kuin ne eivät ole ristiriidassa tämän lain kanssa*, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

37 §

Energiatehokkuus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla. Energiatehokkuutta määritettäessä eri energiamäärät on muunnettava

Voimassa oleva laki

energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi.

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliometriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
- 3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;

Ehdotus

yhteenlaskettavaan muotoon energiamuotojen kertoimien avulla. Kunkin energiamuodon kerroin on annettava arvioimalla jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien rakennustuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mittausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukaisesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata. *Energiatehokkuuden laskennassa on otettava huomioon energian käytön päästöt.*

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi tai päästöttömäksi rakennukseksi. *Uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2030 alkaen. Julkisten elinten omistuksessa olevan uuden rakennuksen on oltava päästötön rakennus 1 tammikuuta 2028 alkaen. Uusi rakennus on suunniteltava siten, että siihen on mahdollista jälkiasentaa kustannustehokkaasti optimaalinen määrä aurinkoenergialaitteistoja ilman merkittäviä rakenteellisia lisätoimia. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijaintipaikan aurinkosäteily.*

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka *hyötypinta-ala* on alle 50 neliometriä;
- 2) *asuinrakennukseen* tai loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa ja jonka arvioitu energiankulutus on vähemmän kuin

5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;

6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;

7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;

2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;

3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;

4) rakennuksen käyttötarkoituksen

25 prosenttia ympärivuotisen käytön kulutuksesta;

3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;

4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;

5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;

6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;

7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä;

8) asevoimien tai keskushallinnon omistamat kansalliseen puolustukseen käytettävät rakennukset, lukuun ottamatta asevoimien ja muun kansallisten puolustusviranomaisten henkilöstön käytössä olevia yksittäisiä asuintiloja tai toimistorakennuksia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä energiamuotojen kertoimien lukuarvoista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

1) rakennuksen, rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa;

2) energialaskennan lähtötiedoista ja selvityksistä;

3) energian kulutuksen ja siihen vaikuttavien tekijöiden mittaamisesta;

Voimassa oleva laki

perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;

5) rakennustuotteista;

6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

42 §

Rakentamislupa

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 kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

Ehdotus

4) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta ja luonnonvarojen säästeliään kulumisen ottamisesta huomioon niissä;

5) rakennustuotteista;

6) teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevasta energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

42 §

Rakentamislupa

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 tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

48 a §

Rakennuksen etäisyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on rakentamishankkeen sijoittamista ja rakennuspaikan soveltuvuutta harkitessaan huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran

torjumisen suojaetäisyyksistä.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä.

48 b §

Rakennuksen ulkokatto ja korkeus

Rakennuksen ulkokatto saa kadulle ja pihalle päin kohota enintään 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta. Tästä voidaan poiketa, jos se kaupunkikuvan tai rakennuksen ulkonäköön liittyvän syyn johdosta on perusteltua.

Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

48 c §

Vähäiset ylitykset

Asemakaavassa määrätty rakennus- tai kattokorkeus voi ylittää rakennettavaksi sallitun rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevat rakennelmat sekä vähäisiä päätyjä ja torneja, jos ne sopeutuvat rakennukseen ja ympäristökuvaan eikä niistä aiheudu naapureille huomattavaa haittaa.

Jollei asemakaavassa toisin määrätä, rakennuksen portaat, parvekkeet, erkkerit, räystäät ja vastaavat ulokkeet sekä lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa saavat vähäisessä määrin ulottua tontin rajan yli katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sen mukaan kuin kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään.

Tontin rajan yli ulottuvat rakennusosat

eivät saa haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen.

48 d §

Rakennuslupakäsittelyn lykkääminen kaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakentamislupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että alueidenkäyttölain 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakentamisluvan käsittelyä on tällöin lykättävä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu tai todettu, että arviointiin ei ole tarvetta. Edellä 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen saatuaan kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitettava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

48 e §

Aidan rakentaminen

Kiinteistönomistajalla on, jollei asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin päättä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

48 f §

Osoitmerkintä

Rakennuksen omistajan on asetettava rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta

ilmaiseva numero tai kirjain näkyvään paikkaan kadulle, siten että sen voi havaita muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta, sen mukaan kuin kunta on asiasta päättänyt. Osoitemerkinnän on opastettava hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.

56 a §

Purkamisaikomuksesta tiedottaminen

Jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakentamislupahakemuksen saatuaan tiedottaa siitä kunnanhallitukselle ja lupa- ja valvontavirastolle.

57 a §

Poikkeuksen hakeminen

Tämän lain 57 §:ssä tarkoitettua poikkeamislupaa koskevaan hakemukseen on liitettävä:

1) ympäristökartta, joka osoittaa alueen sijainnin, sekä asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla;

2) asiakirja, joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta; sekä

3) selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut 64 §:n 3 momentissa säädetyllä tavalla.

Hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamislupaa koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.

58 a §

*Kuuleminen alueellista poikkeamista
koskevasta päätösehdotuksesta*

Kunnan on tiedotettava alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa antamalla se tiedoksi julkisella kuulutuksella. Julkisesta kuulutuksesta säädetään hallintolain (434/2003) 62 a §:ssä

Kunnan on varattava 1 momentissa mainituille vähintään 14 päivää aikaa tehdä alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta kirjallinen muistutus.

61 a §

*Hakemus maston tai tuulivoimalan
rakentamiseksi*

Jos rakentamislupaa haetaan maston rakentamiseen, lupahakemukseen on liitettävä:

- 1) selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin;*
- 2) selvitys hakijan lähimmistä suunnitelluista muista mastoista; sekä*
- 3) selvitys siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä.*

Mitä 1 momentin 1 ja 2 kohdassa säädetään, koskee soveltuvien osin lupahakemusta tuulivoimalan rakentamiseen.

152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä

152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä,

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikkoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikkoksena, rakennusrikkomuksesta sakkoon.

154 §

*Rakennustuotteiden
markkinavalvontaviranomainen*

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toiminnasta markkinavalvontaviranomaisena tilanteissa, joissa on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuote on vaaraksi terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle taikka se ei ole CE-merkinnän, tyyppihyväksynnän, varmennustodistuksen, valmistuksen laadunvalvonnan, muun vapaaehtoisen sertifikaatin tai vastavuoroiseen tunnustamiseen liittyvän sertifikaatin mukainen, säädetään markkinavalvonnasta ja tuotteiden vaatimustenmukaisuudesta sekä direktiivin 2004/42/EY ja asetusten (EY) N:o 765/2008 ja (EU) N:o 305/2011 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/1020 11 artiklassa, 25

12) laiminlyö noudattaa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta, artikloissa 18 ja 19 säädettyä velvollisuutta CE-merkinnän ja muiden merkintöjen kiinnittämisestä ja suoritusasoväittämistä,

13) laiminlyö noudattaa 37 §:ssä säädetyn velvollisuutensa parantaa rakennuksen energiatehokkuutta luvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoitustyön yhteydessä taikka rakentaa uuden rakennuksen lähes nollaenergiarakennukseksi tai päästöttömäksi rakennukseksi

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikkoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikkoksena, rakennusrikkomuksesta sakkoon.

154 §

*Rakennustuotteiden
markkinavalvontaviranomainen*

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston toiminnasta markkinavalvontaviranomaisena tilanteissa, joissa on perusteltua syytä epäillä, että rakennustuote on vaaraksi terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle taikka se ei ole CE-merkinnän, tyyppihyväksynnän, varmennustodistuksen, valmistuksen laadunvalvonnan, muun vapaaehtoisen sertifikaatin tai vastavuoroiseen tunnustamiseen liittyvän sertifikaatin mukainen, säädetään markkinavalvonnasta ja tuotteiden vaatimustenmukaisuudesta sekä direktiivin 2004/42/EY ja asetusten (EY) N:o 765/2008 ja (EU) N:o 305/2011 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2019/1020 11 artiklassa, 25

Voimassa oleva laki

Ehdotus

artiklan 5 kohdassa, 26 artiklan 3 ja 4 kohdassa sekä 27 ja 28 artiklassa. Markkinavalvontaviranomaisen toimenpiteistä tilanteissa, joissa CE-merkitty rakennustuote ei täytä ilmoitettuja suoritustasoja tai aiheuttaa riskin, säädetään rakennustuoteasetuksen 56–59 artiklassa.

artiklan 5 kohdassa, 26 artiklan 3 ja 4 kohdassa sekä 27 ja 28 artiklassa. Markkinavalvontaviranomaisen toimenpiteistä tilanteissa, joissa CE-merkitty rakennustuote ei täytä ilmoitettuja suoritustasoja tai aiheuttaa riskin, säädetään *Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/3110 rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien sääntöjen yhdenmukaistamisesta ja asetuksen (EU) N:o 305/2011 kumoamisesta.*

161 §

161 §

Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö

Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus käyttää apunaan ulkopuolisia asiantuntijoita tuotteen suoritustasojen tai sertifiikatissa ilmoitettujen ominaisuuksien tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla on oikeus käyttää apunaan ulkopuolisia asiantuntijoita tuotteen *vaatimustenmukaisuuden* tutkinnassa, testaamisessa ja arvioimisessa.

174 §

174 §

Velvollisuus korvata selvityskustannukset

Velvollisuus korvata selvityskustannukset

Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuojia, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija on velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaa, että rakennustuote *ei vastaa ilmoitettuja suoritustasoja tai sertifiikatissa ilmoitettuja ominaisuuksia.* Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa.

Rakennustuotteen valmistaja tai tämän valtuuttama edustaja, maahantuojia, jakelupalvelun tarjoaja tai jakelija on velvollinen korvaamaan selvityksestä valtiolle aiheutuneet kustannukset, jos selvitys osoittaa, että rakennustuote *on vaatimustenvastainen.* Rakennustuote *on vaatimustenvastainen, jos se ei täytä tässä laissa tai sen nojalla säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia tai ole rakennustuoteasetuksen vaatimusten mukainen.*

Jos rakennustuote on vaatimustenvastainen ja vaatimustenvastaisuus on merkittävä, markkinavalvontaviranomainen voi velvoittaa talouden toimijan korvaamaan tuotteen hankinnasta, testauksesta ja tutkimisesta aiheutuneet kustannukset. Korvaus on suoraan ulosottokelpoinen. Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

195 §

195 §

*Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös**Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös*

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään *ennen 1 päivää tammikuuta 1997* teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnohjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään *ennen 1 päivää tammikuuta 1998* teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnohjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään *teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin taikka tehtävään soveltuvan insinöörin* tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativan työnohjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) *taikka kyseiseen tehtävään soveltuvan insinöörin* tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnohjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.