

Korjausrakentamisen muuttuva lainsäädäntö

15.11.2023

Tommi Salonen, Projekti-insinööri



Lainsäädäntö tällä hetkellä

- Korjausrakentamista koskevia säännöksiä on useissa eri laeissa ja asetuksissa
- Harvat säännökset ottavat kantaa pelkästään korjausrakentamiseen
 - Esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslaissa samassa pykälässä on usein ensin kirjauksia uudisrakentamiseen liittyen, jonka jälkeen korjausrakentaminen mainitaan parilla lauseella
- Tärkeimmät linjaukset ovat maankäyttö- ja rakennuslaissa
- Suunnittelun kannalta keskeisessä asemassa ovat asetukset, joiden avulla tarkennetaan lain kirjauksia

Esimerkkejä korjausrakentamiseen liittyvistä säädöksistä:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
 - useat pykälät
- Jätelaki 646/2021
 - 13 § Jätteestä ja jätehuollosta aiheutuvan vaaran ja haitan ehkäiseminen
 - 121 § Velvollisuus laatia siirtoasiakirja
- Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/13
- Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017
 - 7 § Korjausrakentaminen, muutostyö ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutos
- Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista 447/2014
 - 10 § Rakennuksen kantavuus rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä käyttötarkoituksen muutoksessa
- Useat asetukset, jotka on annettu maankäyttö- ja rakennuslain pykälien nojalla

Rakentamislaki 751/2023

- Astuu voimaan 1.1.2025
- Pää tavoitteina hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen
 - Suurimmat muutokset pohjautuvat päätavoitteisiin
- Sisältää useita uusia pykäläitä ja useita kymmeniä muutettuja pykäläitä
- Pyrkii ottamaan vahvemmin kantaa myös korjausrakentamiseen
- Sisältöä tarkentavat asetukset ovat vielä kesken ja niiden valmistelua hankaloittaa osittain Petteri Orpon hallituksen aikomus muuttaa rakentamislakia

Rakentamislain tuomat uudet selvitykset 1/2

Selvitysten kannalta kriittistä ymmärtää käsite ”laajamittaisesti korjattava rakennus”

- Korjausta pidetään laajamittaisena silloin, kun rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvät jälleenrakennuskustannukset ovat kokonaisuudessaan yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta. Arvoon ei lasketa mukaan rakennusmaan arvoa.

16 § Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

- Rakentamis- tai purkamislupaa varten tehtävä selvitys, josta käy ilmi arviot rakennus- ja purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määrästä
- Ei edellytetä, jos purkumateriaalien määrä on vähäinen
- Päivitetään hankkeen valmistuttua vastaamaan todellista tilannetta

Rakentamislain tuomat uudet selvitykset 2/2

38 § Rakennuksen vähähiilisyys

- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi

Ilmastaselvitys:

- Laaditaan rakentamislupaa varten
- Sisältää arvioinnin rakennuksen hiilijalanjäljestä ja hiilikädenjäljestä

39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöiältään pitkäikäiseksi

Materiaaliseloste:

- Laaditaan rakentamislupaa varten
- Sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista

Muita rakentamislain tuomia muutoksia korjausrakentamisessa

30 § Rakennuksen korjaaminen

- MRL:stä poiketen rakentamislaisissa on selkeä oma pykälänsä rakennuksen korjaamiseen liittyen
- Antaa yleisohjeet esimerkiksi rakenteiden korjaamiseen

42 § Rakentamislupa

- Jatkossa ei ole enää jaottelua rakennuslupaan ja toimenpidelupaan
- Korjaushankkeiden jaottelu lupakynnyksen alittaviin ja ylittäviin hankkeisiin on osittain haasteellista

60 § Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma

- Jatkossa korjaus- ja muutostyön rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa

Korjausrakentamista ohjaavat muut asiat

Energiatehokkuusdirektiivi

- Uudistetun energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanon edellyttämä lainsäädäntö tulee olla voimassa Suomessa viimeistään vuonna 2025
- Direktiivin tarkoituksena on vähentää energian loppukulutusta ja tätä ohjaavat velvoitteet tulevat osaksi myös korjausrakentamista

EU-taksonomia

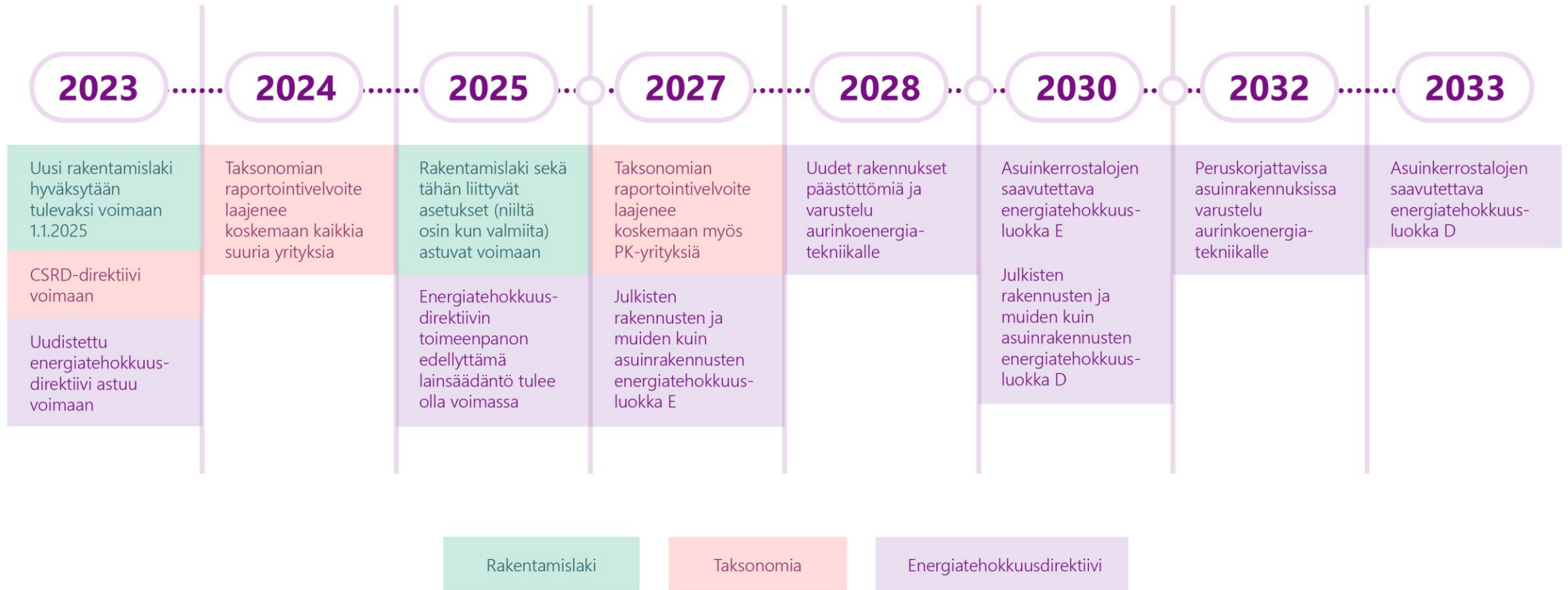
- Kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmä
- Antaa arviointikriteerejä, joiden avulla voidaan määrittää hankkeen kestävyys

Ympäristösertifikaatit

- Mittaavat/ilmentävät kiinteistöjen ympäristötehokkuutta
- Tietyn tason tavoittelemisen voi olla yksi suunnittelua ja rakentamista ohjaavista tekijöistä

Tilaajien muut toiveet ja vaatimukset

Muutosten aikajana



Kiitos!

Kysymyksiä?



yhdessä rakentuu enemmän

