

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslakia. Maankäyttö- ja rakennuslain asetuksenantovaltuudet eivät nykyisin vastaa perustuslain vaatimuksia. Niitä ehdotetaan täsmennettäväksi. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla olisi mahdollista antaa valtioneuvoston ja ympäristöministeriön asetuksia. Suomen rakentamismääräyskokoelmaan koottaisiin lain nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset.

Tarkoituksena on jatkaa nykyistä käytäntöä rakentamismääräysten joustavasta soveltamisesta rakennuksen korjaus- ja muutostöissä. Voimassa olevien rakentamismääräysten nykyinen soveltaminen säilyy ennallaan siirtymäkauden ajan. Uusissa asetuksissa säädettäisiin, miltä osin ne koskevat uuden rakennuksen rakentamista ja miltä osin rakennuksen korjaus- ja muutostyötä.

Lisäksi tarkoitus on toimeenpanna rakennusten energiatehokkuutta koskevan direktii-

vin artikkelit, jotka koskevat korjaus- ja muutostöiden energiatehokkuutta sekä lämmitysjärjestelmien arviointivelvoitetta. Direktiivissä edellytetään rakennusten energiatehokkuuden parantamista rakennuksen korjaus- ja muutostyön yhteydessä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että olemassa olevan rakennuksen energiatehokkuuden parantamista edellytettäisiin luvanvaraisten toimenpiteiden yhteydessä. Energiatehokkuutta olisi parannettava silloin, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.

Lisäksi ehdotetaan, että rakennusta koskeviin suunnitelmiin olisi eräissä tapauksissa liitettävä lämmitysjärjestelmää koskeva arviointi.

Direktiivi oli pantava täytäntöön viimeistään 9 päivänä heinäkuuta 2012.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT	5
1 JOHDANTO	5
2 NYKYTILA	5
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	5
Perustuslaista johtuvat tarkistukset.....	5
Energiatehokkuuden parantaminen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä	6
2.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö	7
Rakennusten energian käytön ja kasvihuonepäästöjen vähentäminen	7
Euroopan unionin alkuperäinen rakennusten energiatehokkuusdirektiivi.....	7
Euroopan unionin uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi.....	7
Muu Euroopan unionin lainsäädäntö.....	8
Kansainvälinen kehitys.....	9
2.3 Nykytilan arviointi	10
Perustuslaista johtuvat tarkistukset.....	10
Energiatehokkuus korjaus- ja muutostöissä	11
Energiajärjestelmien arviointivelvoite.....	13
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET	13
3.1 Tavoitteet ja toteuttamismahdollisuudet	13
Perustuslaista johtuvat tarkistukset.....	13
Energiatehokkuuden parantaminen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä	14
Energiajärjestelmien arviointivelvoite.....	14
3.2 Keskeiset ehdotukset.....	14

	Rakentamismääräysten säädösperusta.....	14
	Energiatehokkuuden parantaminen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä	15
	Energiajärjestelmien arviointivelvoite.....	15
4	ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	16
4.1	Taloudelliset vaikutukset	16
	Vaikutukset kotitalouksien asemaan	16
	Yritystaloudelliset vaikutukset	18
	Julkistaloudelliset vaikutukset.....	18
	Kansantaloudelliset vaikutukset	18
4.2	Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	19
4.3	Ympäristövaikutukset	19
5	ASIAN VALMISTELU	19
5.1	Valmisteluvaiheet ja -aineisto	19
5.2	Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen.....	20
6	RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ.....	20
6.1	Laki rakennuksen energiatodistuksesta, laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain muuttamisesta ja rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmlaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annetun lain kumoamisesta.....	20
6.2	Laki eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä	20
	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	22
1	LAKIEHDOTUKSEN PERUSTELUT	22
2	TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET	31
3	VOIMAANTULO.....	31
4	SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS	31
4.1	Yleistä	31
4.2	Vastuu ympäristöstä	31

4.3	Omaisuu den suoja	32
4.4	Muut perustuslain keskeiset säännökset.....	32
4.5	Siirtymäsäännökset	32
	LAKIEHDOTUS	33
	Laki.....	33
	maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.....	33
	Laki.....	39
	maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.....	39

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Ympäristöministeriössä on selvitetty, täytävätkö maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) ja sen nojalla annetut säädökset, määräykset ja ohjeet rakentamista koskevilta osiltaan nykyisen perustuslain vaatimukset. Erityisesti on selvitetty sitä, ovatko lainsäädännön säädöstatot nykyvaatimusten mukaiset ja asetuksenantovaltuudet riittävän täsmällisiä ja tarkkarajaisia sekä riittäviin lain perussäännöksiin perustuvia. Lisäksi on selvitetty nykyistä käytäntöä antaa rakentamismääräykset ympäristöministeriön asetuksina, jotka sisältävät sekä määräyksiä että ohjeita.

Viimeksi mainittuun näkökohtaan on valtioneuvoston oikeuskansleri ottanut kantaa 25 päivänä heinäkuuta 2011 antamassaan vastauksessa uudisrakentamisen energiatehokkuusmääräyksiä (Suomen rakentamismääräyskokoelma nro 2/11, D 3) koskevaan kanteluun. Vastauksessa todetaan ohjeiden antaminen asetusmuodossa oikeussääntöjen luonne huomioon ottaen ongelmalliseksi.

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta 2010/31/EU, jäljempänä *rakennusten energiatehokkuusdirektiivi*, on uudelleenlaadittu. Täytäntöönpanotoimia on osin jo toteutettu ja osin ne ovat valmisteltavana. Nyt ehdotetuilla säännöksillä on tarkoitus panna täytäntöön rakennusten energiatehokkuusdirektiivin artiklat, jotka koskevat korjaus- ja muutostöiden energiatehokkuutta sekä lämmitysjärjestelmien arviointivelvoitetta. Direktiivi oli pantava täytäntöön viimeistään 9 päivänä heinäkuuta 2012.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Perustuslaista johtuvat tarkistukset

Rakentamista koskeva sääntely perustuu 1 päivänä tammikuuta 2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslakiin ja sen no-

jalla valtioneuvoston asetuksena annettuun maankäyttö- ja rakennusasetukseen (895/1999) sekä ympäristöministeriön asetuksina annettuihin rakentamismääräyksiin.

Perustuslain 80 §:ssä säädetään asetuksen antamisesta ja lainsäädäntövallan siirtämisestä. Sen 1 momentin mukaan lailla on säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista. Perustuslakivaliokunta on lausunnoissaan (esimerkiksi PeVL 44/2010) kiinnittänyt huomiota asetuksenantovallan sääntelyyn. Perustuslakivaliokunta on korostanut vaatimusta valtuutussääntösten täsmällisyydestä ja tarkkarajaisuudesta. Nykyisiä maankäyttö- ja rakennuslain rakentamista koskevia valtuutussäännöksiä, käytännössä rakentamismääräyksiä valtuutussäännöksiä, ei voida pitää riittävinä ja tarkkarajaisina.

Rakentamismääräyksillä on vakiintunut asema rakentamisen ohjauksessa. Aluksi rakentamismääräyksiä annettiin kuntien rakennusjärjestyksissä ja sisäasiainministeriön päätöksillä. Valtuutussäännökset määräysten antamiseen sisältyivät tuolloin rakennusasetukseen (266/1959). Sitten rakennuslakiin (370/1958) otettiin valtuutus rakentamismääräysten antamiseen.

Nykyisin rakentamismääräykset annetaan maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n nojalla ympäristöministeriön asetuksina.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty rakentamista koskevat olennaiset vaatimukset (117 §), joita on tarkennettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (50 §). Maankäyttö- ja rakennuslain 13 ja 117 § yhdessä luovat pohjan suurimmalle osalle rakentamismääräyskokoelman sääntelystä.

Suomen rakentamismääräyskokoelma on jaettu seuraaviin osiin: A yleinen osa, B rakenteiden lujuus, C eristyksen, D LVI ja energiatalous, E rakenteellinen paloturvallisuus, F yleinen rakennussuunnittelu ja G asuntorakentaminen. Lisäksi rakentamista koskevat eurooppalaiset kantavien rakenteiden suunnittelua koskevat standardit, eurokoodit ja niiden kansalliset liitteet. Rakentamismääräykset sisältävät sekä velvoittavia määräyksiä että ei-velvoittavia ohjeita, joissa

esitetään hyväksyttävänä pidettäviä ratkaisuja.

Energiatehokkuuden parantaminen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä

Suomessa rakennusten energiatehokkuussäätely perustuu maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen rakentamisen olennaisia vaatimuksia koskevalle säätelylle sekä ympäristöministeriön asetuksina annetulle Suomen rakentamismääräyskokoelmalle.

Kestävä energiankäyttö on yksi maankäyttö- ja rakennuslain lähtökohdista. Lain tavoitteena on sen 1 §:n mukaan järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Ekologisesti kestävä kehitys tarkoittaa biologisen monimuotoisuuden säilyttämistä, kestävää energian ja luonnonvarojen käyttöä, ympäristökuormituksen sopeuttamista luonnon sietokykyyn ja kestävää materiaaliloutta. Rakennusten energiatehokkuutta koskevien kysymysten on perinteisesti katsottu sisältyvän maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisalaan osana alueiden suunnittelua, rakentamisesta ja käyttöä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää rakennetun ympäristön hoitoon liittyvän lupaprosessista erillisen energiatehokkuusveloitteen. Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että rakennuksen omistajaa edellytettäisiin parantamaan rakennuksen energiatehokkuutta siitä, millaisena lupa on saatu ja millaiseksi rakennus on rakennettu.

Rakennusten energiatehokkuudesta on annettu määräyksiä ja ohjeita maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n ja sitä ennen rakennuslain nojalla annetuissa Suomen rakentamismääräyskokoelman energiataloutta (D-osat) ja lämmöneristystä (C-osat) koskevissa osissa.

Rakennusten energiatehokkuuden kannalta keskeisin rakentamismääräyskokoelman osa on ympäristöministeriön 30 päivänä maaliskuuta 2011 antama asetus rakennusten energiatehokkuudesta (Suomen rakentamismääräyskokoelman n:o 2/11). Asetuksella toimeenpannaan uudelleen laadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi uusien rakennusten osalta, ja se on tullut voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2012. Asetuksella annetut energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset koskevat vain uusia rakennuksia ja niissä olevia teknisiä järjestelmiä, eikä niitä sovelleta korjausrakentamisessa. Suurimpana muutoksena uudessa asetuksessa aikaisempiin säännöksiin nähden on siirtyminen rakennuksen lämpöhäviöperusteisista vähimmäisvaatimuksista (U-arvot) energiamuotojen kertomilla painotettuun rakennuksen kokonaisenergiatarkasteluun (E-luku). U-arvoilla ilmaistaan sallittu lämpölöpäisy määräpinta-alayksikköä kohden ja sen tarkoituksena on kuvata rakennuksen rakennusosien lämmöneristyskykyä. Kokonaisenergiatarkastelussa käytetään mittarina E-lukua, joka saadaan kertomalla rakennuksen ostoenergia energiamuotokertoimella.

Määräykset tiukentuvat uuden asetuksen myötä siten, että keskimääräinen parannus aiempaan määräysten vaatimaan energiatehokkuustasoon on noin 20 prosenttia. Energiatehokkuusvaatimusten täytyminen on osoitettava rakennusta suunniteltaessa laadittavalla energiaselvityksellä. Energiaselvitys on päivitettävä ja pääsuunnittelijan on varmennettava se ennen rakennuksen käyttööntoita.

Rakentamiselle asetettavia vaatimuksia koskevan maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 4 momentin mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Lain esitöiden mukaan säännöksen tarkoituksena on korostaa hienovaraisen korjaustavan ja käyttötarkoituksen muutoksen merkitystä säännöksiä tulkittaessa. Säännöksellä on myös asetettu

alaraja sille, miten rakentamisen laatuvaatimuksia tulee soveltaa.

Suomen rakentamismääräyskokoelman teknisiä vaatimuksia sovelletaan ensisijaisesti uusiin rakennuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan, jollei määräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin, vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.

2.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö

Rakennusten energian käytön ja kasvihuonepäästöjen vähentäminen

Rakennusten energiatehokkuuteen ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen on globaalisti ja Euroopan tasolla kiinnitetty erityistä huomiota.

Euroopan unionissa hyväksyttiin vuonna 2007 kattava ilmasto- ja energiapaketti, joka sisälsi tavoitteet energiankulutuksen ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisestä sekä uusiutuvien energialähteiden osuuden kasvattamisesta. Suomi on Euroopan unionin jäsenvaltiona sitoutunut näihin energia- ja ilmastopoliittisiin tavoitteisiin.

Euroopan unionin alkuperäinen rakennusten energiatehokkuusdirektiivi

Rakennusten energiatehokkuudesta annettiin 16 päivänä joulukuuta 2002 Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2002/91/EY. Alkuperäinen direktiivi edellytti muun muassa vähimmäisenergiatehokkuutta koskevien vaatimusten asettamista uusille rakennuksille sekä sellaisille olemassa oleville yli 1 000 m²:n rakennuksille, joissa tehdään laajamittaisia korjauksia. Direktiivi edellytti lisäksi energiatodistuksia ja rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamista koskevia velvoitteita.

Alkuperäinen rakennusten energiatehokkuusdirektiivi on saatettu voimaan lailla rakennuksen energiatodistuksesta (487/2007),

lailla rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta (489/2007) ja maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella (488/2007) sekä niiden nojalla annetuilla alemman asteisilla säädöksillä.

Rakennusten energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten osalta alkuperäinen direktiivi pantiin kansallisesti täytäntöön maankäyttö- ja rakennuslain lain soveltamisalaa ja rakennusten kunnossapitoa koskevien säännösten muutoksella (488/2007). Uudistukset koskivat niin uusia rakennuksia kuin olemassa olevia rakennuksia.

Varsinainen energiatehokkuutta koskevien vaatimusten asettaminen toteutettiin kansallisesti Suomen rakentamismääräyskokoelman lämmöneristystä ja energiataloutta koskevien osien C3, D2, D3 ja D5 uudistamisella. Kyseiset ympäristöministeriön asetukset koskevat uuden rakennuksen rakentamista.

Euroopan unionin uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi

Uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi annettiin 19 päivänä joulukuuta 2010. Direktiivin keskeisenä tavoitteena on hyödyntää huomattava osa rakennussektorilla jäljellä olevista mahdollisuuksista saavuttaa kustannustehokkaita energiansäästöjä. Direktiivin toimeenpanolla arvioidaan saavutettavan noin viiden prosentin vähennys Euroopan Unionin loppuenergian kulutuksessa ja neljästä viiteen prosentin vähennys hiilidioksidipäästöissä vuoteen 2020 mennessä.

Uudelleenlaadittu direktiivi edellyttää, että laajamittaisen korjauksen yhteydessä korjattaville rakennuksille tai rakennusten osille tai rakennusosille on laadittava energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset. Energiatehokkuutta koskevat vaatimukset tulee vahvistaa myös sellaisille korjattaville vaipan rakennusosille, joilla on merkittävä vaikutus rakennuksen vaipan energiatehokkuuteen (7 artikla). Jäsenvaltioiden on vahvistettava energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset uusien teknisten järjestelmien asentamiselle tai olemassa olevien järjestelmien korvaamiselle tai laaja-

mittaiselle jälkiasennukselle (8 artikla). Energiatohokkuus- ja järjestelmävaatimuksia on sovellettava silloin kun tämä on teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa.

Uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi edellyttää, että jos rakennuksen lämmitysjärjestelmänä ei käytetä direktiivin mukaista erittäin tehokasta vaihtoehtoista lämmitysjärjestelmää, liitetään lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuuden arviointi rakennusta koskeviin suunnitelmiin (6 artikla). Uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi siis velvoittaa jäsenmaita varmistamaan, että artiklassa tarkoitetut vaihtoehtoiset energijärjestelmät arvioidaan. Arvioinnin tulee olla saatavilla tarkastamista varten 6 artiklan 2 kohdan mukaisesti. Lisäksi jäsenvaltioiden on sellaisten rakennusten osalta, joihin tehdään laajamittaisia korjauksia, kannustettava siihen, että 6 artiklan 1 kohdassa tarkoitetut erittäin tehokkaat vaihtoehtoiset järjestelmät arvioidaan ja otetaan huomioon sikäli kuin tämä on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Kustannukset ja tekniset mahdollisuudet huomioon ottaen tämä tarkoittaa käytännössä järjestelmien arvioimista lämmitysjärjestelmän uusimisen yhteydessä.

Vaihtoehtoisilla järjestelmillä tarkoitetaan direktiivissä esimerkiksi uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käyttöön perustuvia hajautettuja energianhuoltojärjestelmiä, kaukolämpöä ja lämpöpumppuja. Suomessa valtaosa (noin 80 prosenttia) lämmitykseen käytettävistä järjestelmistä kuuluu näihin edellä mainittuihin järjestelmiin. Kaukolämmön osuus lämmitysmarkkinoista on hieman alle 50 prosenttia. Yli 90 prosenttia asuinkerrostaloista, noin puolet rivitaloista ja valtaosa maamme julkisista ja liikerakennuksista on kaukolämmön piirissä.

Voimassa olevaan lainsäädäntöön ei sisälly uudis- tai korjausrakentamishankkeeseen ryhtyvälle vaihtoehtoisten energijärjestelmien arviointivelvoitetta.

Jäsenvaltioiden on vahvistettava energiatehokkuutta koskevat vähimmäisvaatimukset uusien teknisten järjestelmien asentamiselle

tai olemassa olevien järjestelmien korvaamiselle tai laajamittaiselle jälkiasennukselle (8 artikla).

Vaatimusten olisi oltava johdonmukaisia järjestelmän muodostaviin tuotteisiin sovellettavan lainsäädännön kanssa ja perustuttava siihen, että järjestelmän osat on mitoitettu, asennettu ja säädetty oikein. Näin pyritään varmistamaan koko järjestelmän suurempi tehokkuus, sillä koko järjestelmän teho ei välttämättä ole yhtä korkea, ellei sen erittäin tehokkaita osia ole asennettu ja säädetty oikein.

Jäsenvaltioiden on annettava ja julkaistava täytäntöönpanoa koskevat lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset viimeistään 9 päivänä heinäkuuta 2012. Säännöksiä on sovellettava viranomaisten käytössä oleviin rakennuksiin viimeistään 9 päivästä tammikuuta 2013 ja muihin rakennuksiin viimeistään 9 päivästä heinäkuuta 2013.

Muu Euroopan unionin lainsäädäntö

Parhaillaan Euroopan Unionissa valmistellaan ehdotusta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi energiatehokkuudesta (22.6.2011, KOM(2011) 370 lopullinen). Direktiiviehdotus koskee energiatehokkuutta yleisesti ja sisältää myös rakennusten energiatehokkuuteen kohdistuvaa sääntelyä.

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä (2009/28/EY) annettiin 23 päivänä huhtikuuta 2009. Direktiivissä on Suomelle asetettu tavoite nostaa uusiutuvan energian osuus 38 prosenttiin vuoteen 2020 mennessä. Vuonna 2005 uusiutuvaa energiaa käytettiin 28,5 prosenttia.

Direktiivin mukaan jäsenvaltioiden on rakennussäännöksissään ja määräyksissään otettava käyttöön asianmukaiset toimenpiteet, joilla lisätään kaikentyyppisen uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian osuutta rakennusalalla.

Jäsenvaltioiden on 31 päivään joulukuuta 2014 mennessä rakennussäännöksissään ja -määräyksissään tai muulla tavalla vastaavin vaikutuksin tarvittaessa edellytettävä uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäistasoa uusissa ja perusteellisesti kun-

nostettavissa olemassa olevissa rakennuksissa. Jäsenvaltioiden on sallittava mainittujen vähimmäistasojen saavuttaminen muun muassa kaukolämmöllä ja -jäähdytyksellä, joka tuotetaan käyttämällä merkittävää uusiutuvien energialähteiden määrää.

Kansainvälinen kehitys

Eri jäsenmaiden ratkaisumallit uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin voimaan saattamisessa korjausrakentamisessa ovat vaihdelleet merkittävästi. Eri-laiset tukijärjestelmät ovat energiansäästötoimien toteuttamiskeinoina keskeisessä asemassa Norjassa ja Saksassa. Energiatehokkuussäännösten täytäntöönpano ja soveltaminen on Ruotsissa ja Tanskassa joustavaa.

Ruotsissa rakentamista koskeva keskeinen sääntely muodostuu maankäyttö- ja rakennuslaista (Plan- och bygglag, 2010:900) ja sitä täydentävästä asetuksesta (Plan- och byggförordning, 2011:338) sekä Asuntohallituksen (Boverket) asetuksina annetuista rakentamismääräyksistä (Boverkets byggregler 19, BFS 2011:26, BBR 19).

Ruotsin rakentamissäännöksissä rakennuksen energiatehokkuutta tarkastellaan kokonaisuutena. Määräyksiin on asetettu energiatehokkuusvaatimukset rakennuksen ulkovaipalle ja muille rakennuksen osille, mutta rakennuttajalle on jätetty lähes rajoittamaton valinnan mahdollisuus toteutustavalle. Rakentamismääräysten vaatimukset koskevat muun muassa rakennuksen energiankäyttöä, rakennuksen lämmöneristyksen vähimmäistasoa, tehokasta sähkön käyttöä sekä mittausjärjestelmän asentamista rakennuksen energiakäytön seurantaan varten. Lähtökohtana on, että korjausrakentamisessa käytetään uudisrakentamisen vaatimustasoja rakennuksen korjatuille osille. Määräysten soveltamisalan ulkopuolelle on rajattu kasvihuoneet ja vastaavat tilat, joiden käyttö olisi mahdotonta vaatimusten vuoksi, vapaa-ajan asunnot, jotka ovat käytössä vain osan ajasta sekä rakennukset, jotka eivät tarvitse lämmitystä tai jäähdytystä suurena osana vuodesta. Korjausrakentamista koskevat energiatehokkuustasot eivät kuitenkaan ole vähimmäisvaatimustasoja vaan tavoitetasoja, joihin tulee pyrkiä.

Korjaus- ja muutostoimenpiteelle tarvitaan rakennuslupa ainakin, jos käyttötarkoitus muuttuu tai jos asemakaava-alueella muutetaan merkittävästi rakennuksen julkisivun tai katon väriä, materiaalia tai olemusta.

Ruotsissa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 6 artiklan 2 kohdan jäsenvaltiolle osoitettu velvoite on kansallisesti täytäntöönpanu kaavoitus- ja rakennuslain (plan- och bygglag, 2010:900) 10 luvun 23 pykälällä sen 4 kohdassa. Pykälässä säädetään vaihtoehtoisia energijärjestelmiä koskevan selvityksen esittämisvelvollisuudesta. Säännös sisältää myös viittauksen energiatodistuslain (Lag om energideklaration för byggnader, 2006:985) 23 pykälään.

Norjassa rakentamista säännellään maankäyttö- ja rakennuslailla (Lov om planlegging og byggesaksbehandling, 2008:71) ja asetuksina annetuilla rakentamismääräyksillä (Forskrift om tekniske krav til byggverk, FOR 2010:489 TEK 10).

Norjassa energiatehokkuussäännöksiä tarkastettiin viimeksi vuosina 2007 ja 2010, kun vaatimustasoa kiristettiin ja siirryttiin kokonaisenergian nettotarkasteluun. Rakentamismääräyksiä sovelletaan periaatteessa sekä uudis- että korjausrakentamiseen eikä soveltamista ole sidottu luvanvaraisuuteen. Käytännössä lähes kaikki merkittävät korjaus- ja muutostyöt ovat kuitenkin luvanvaraisia ilman määrä- tai arvorajaa. Poikkeuksena luvanvaraisuudesta ovat pienet muutokset rakennuksen sisäpuolella ja rakennuksen ilmettä muuttamattomat julkisivumuutokset. Rakennuslupaa edellyttämättömille korjauksille ei ole asetettu mitään vaatimuksia. Korjausrakentamisessa rakentamismääräyksiä sovelletaan vain perusteellisten korjausten yhteydessä.

Perusteelliseksi korjaukseksi katsotaan korjaustyö, jonka seurauksena rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu tai, jos korjaus vastaa paikallisten rakennusviranomaisten mielestä uudisrakentamista joko rakennuksen sisäosan, rakenteiden tai tekniikan osalta. Uudisrakentamisen säädöksiä noudatetaan rakennusosakohtaisesti, mikäli korjauksessa koko rakennusosa uudistetaan esimerkiksi purkamalla julkisivu ja vanhat eristeet. Käytännössä paikallistasolla rajat säännösten so-

veltamiseen korjausrakentamisessa ovat olleet yleisluontoisia ja suurin osa hankkeista ei ole ylittänyt perusteellisen korjauksen rajaa. Yleensä korjaushankkeissa ei vaadita lainkaan energiatehokkuuden parantamista ja jopa mahdollisuutta määrätä parannuksia vain uusituissa osissa käytetään harvoin. Suojelukohteet määritellään kohdekohtaisella päätöksentekoprosessilla ja energiatehokkuutta koskevia määräyksiä sovelletaan vain niiltä osin kuin se on sopivaa.

Tanskassa rakentamista säännellään rakennuslailla (Bygglöb 2010) ja rakentamismääräyksillä (Byggningsreglementet 2010, BR 10). Rakennuslakia uudistettiin viimeksi vuonna 2010, minkä jälkeen rakentamismääräysten vaatimukset koskevat kaikkia korjaushankkeita. Poikkeuksia rakentamismääräysten soveltamisessa on myönnetty esimerkiksi suojelluille rakennuksille ja muille säilyttämisen arvoisille kohteille. Laajamittaiset korjaukset ovat yleisesti ottaen luvanvaraisia, mutta pienet muutokset eivät edellytä rakennuslupaa tai -ilmoitusta. Lähtökohtaisesti uudisrakentamisen vaatimuksia sovelletaan rakennuksen korjattaviin osiin, mutta rakennusosan tulee täyttää uudisrakentamisen energiavaatimustaso vain, jos se on kustannustehokasta. Olemassa olevien rakennusten muuttaminen lähes nollaenergiarakennuksiksi ei ole tavoitteena. Omakotitalojen kohdalla laajamittaisen korjauksen määritelmää ei käytetä, sillä Tanskan uudet rakentamismääräykset sisältävät määräyksiä myös pienemmille korjauksille.

Saksassa sääntely perustuu liittovaltion tasolla rakennuslakiin (Baugesetzbuch, BauGB) ja standardeihin. Nämä standardit vastaavat Suomen asetustasoisia rakentamismääräyksiä. Osavaltioiden lainsäädäntö eroaa toisistaan jonkin verran ja se on yksityiskohtaisempaa sääntelyä.

Saksassa energiatehokkuuden parantaminen perustuu Energiansäästölakiin (Energieinsparungsgesetz - EnEG). EnEG 2009 keskittyy rakennusten lämmöneristämiseen ja talotekniikan tehokkaaseen käyttöön. Laissa on myös olemassa olevia rakennuksia koskevat säädökset. Energiansäästöasetus ((Energieeinsparverordnung - EnEV) koskee kaikenkokoisia rakennuksia. Vaihtoehtoisesti

voidaan noudattaa rakennusosille asetettuja U-arvoja tai koko rakennusta koskevalle primäärienergian kulutuksen tasolle. Suojeluista kohteista säädetään erillisellä lailla, joka on liittovaltiokohtainen. Liittovaltion erityislailla suojellut ja niitä vastaavat rakennukset on jätetty energiatehokkuusvaatimusten ulkopuolelle, samoin historialliset kohteet, historialliset kaupunkikeskustat, korttelit ja kadut.

Uudisrakennuksissa tulee rakennuksen lämmitysenergiasta olla 10 prosenttia uusiutuvaa energiaa (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG). Lakia voidaan osavaltiokohtaisesti soveltaa myös olemassa oleviin rakennuksiin rakennuksen lämmitysjärjestelmän muutosten yhteydessä. Yleisesti ottaen kaikki rakennustoimenpiteet vaativat rakennuslupan. Korjaustoimenpiteet vaativat yleensä rakennuslupan. Luvanvaraisuus vaihtelee osavaltioittain, mutta pääsääntö on, että korjaus vaatii rakennuslupan paitsi, jos käyttötarkoitus pysyy samana, muutokset ovat kaikki rakennuksen sisäpuolella tai kun ei puututa kantaviin rakenteisiin.

2.3 Nykytilan arviointi

Perustuslaista johtuvat tarkistukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus on säädetty ennen nykyisen perustuslain voimaantuloa. Suomen rakentamismääräyskokoelman voimassa olevat osat on annettu ympäristöministeriön päätöksinä ennen perustuslain uudistusta ja ympäristöministeriön asetuksina perustuslain uudistuksen jälkeen.

Perustuslain 80 §:ssä säädetään asetuksen antamisesta ja lainsäädäntövallan siirtämisestä. Sen 1 momentin mukaan valtioneuvosto ja ministeriö voivat antaa asetuksia perustuslaissa tai muussa laissa säädetyn valtuuden nojalla. Lailla on kuitenkin säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan muuten kuuluvat lain alaan. Jos asetuksen antajasta ei ole erikseen säädetty, asetuksen antaa valtioneuvosto.

Maankäyttö- ja rakennuslain valtuutus-säännökset antaa alemmanasteisia rakenta-

mista koskevia säännöksiä eivät vastaa perustuslain 80 §:n vaatimuksia. Valtuutussäännökset ovat puutteellisia eikä voimassa oleva sääntely muodosta riittävää perustaa asetuksilla annettaville tarkemmille säännöksille.

Suomen rakentamismääräyskokoelmaa koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 13 § on ollut keskeisin valtuutussäännös rakentamismääräyksille. Käytännössä lähes kaikki rakentamismääräykset, jotka on annettu nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, viittaavat 13 §:n valtuutukseen. Poikkeuksena tästä voidaan mainita rakentamismääräyskokoelman A5 määräykset, ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä, joka on annettu maankäyttö- ja rakennuslain 206 §:n 2 momentin nojalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 § säädettiin ennen perustuslain 80 §:n 1 momentin voimaantuloa. Lain 13 §:n 1 momentin mukaan asianomainen ministeriö antaa maankäyttö- ja rakennuslakia täydentäviä rakentamista koskevia teknisiä ja näitä vastaavia yleisiä määräyksiä ja ohjeita, jotka julkaistaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Valtuutussäännöstä täydentää selittävä 13 §:n 2 momentti, jonka mukaan rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat velvoittavia. Ohjeet sen sijaan eivät ole velvoittavia, vaan muistakin kuin niissä esitettyjä ratkaisuja voidaan käyttää, jos ne täyttävät rakentamiselle asetetut vaatimukset. Pykälän 3 momentti sisältää rakennuksen korjaus- ja muutostöitä koskevan soveltamissäännöksen.

Valtuutussäännöksen sisältöä voidaan joiltain osin pitää perustuslain 80 §:n 1 momentin mukaisena, mutta siinä käytetty terminologia on vanhentunutta ja valtuutuksen täsmällisyys ja tarkkarajaisuus eivät ole riittäviä. Ohjeiden antaminen asetusmuodossa on ongelmallista oikeussääntöjen luonne huomioon ottaen. Valtuutussäännöksessä käytetään myös ilmaisua ”lakia täydentäviä”, mitä ei voida pitää nykyisen perustuslain mukaisena. Asetuksella ei voida antaa lakia ”täydentäviä” säännöksiä, mikä viittaa käytännössä lain sisällön laajentamiseen, vaan asetuksella voidaan ainoastaan antaa lakia tar-

kempia säännöksiä, kuten perustuslain 80 §:n yksityiskohtaisista perusteluista käy ilmi.

Toistaiseksi rakentamismääräyksiä on annettu yksinomaan ympäristöministeriön asetuksina, vaikka eräiltä osin on tarve antaa asetuksia muistakin kuin ainoastaan teknisistä seikoista.

Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt perustuslakiuudistuksen jälkeen enenevässä määrin huomiota asetuksenantovaltuuksien täsmällisyyteen ja tarkkarajaisuuteen. Lakiin otettavat asetuksenantovaltuudet on laadittava niin, että valtuuden sisältö selvästi ilmenee laista ja että se rajataan riittävän tarkasti. Olennaista tällöin on, että säänneltävästä asiasta on riittävä perussäännös laissa. Hyväksi käytännöksi on katsottu myös se, että asetuksenantovaltuus sijoitetaan lain asianomaisen pykälän momentiksi.

Energiatehokkuus korjaus- ja muutostöissä

Rakennuksien ja rakentamisen osuus Suomen loppuenergiankulutuksesta ja kasvihuonepäästöistä on noin 40 prosenttia. Rakennusten energiankulutuksella, energiatehokkuudella ja päästöillä on näin ratkaiseva merkitys ilmastonmuutoksen hillintää koskevien tavoitteiden saavuttamisessa sekä Suomen EU:ssa tekemien sitoumusten ja Suomen kansainvälisten sitoumusten täyttämiseksi. Rakennuksissa pääosa energiasta kuluu lämmitykseen, jäähdytykseen, lämpimän veden tuottamiseen sekä valaistukseen. Suomen rakennuskanta uusiutuu hitaasti, noin 1,5 prosenttia vuodessa. Tämä tarkoittaa sitä, että tavoiteltaessa tulevaisuusselonteen (Valtioneuvoston tulevaisuusselonteko ilmasto- ja energiapolitiikasta: kohti vähäpäästöistä Suomea, 2009) mukaisia päästövähennyksiä ja matalahiiliyhteiskuntaa vuonna 2050, on uudisrakentamisen lisäksi kiinnitettävä huomiota olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseen siihen kohdistuvien korjausten sekä käytön ja ylläpidon yhteydessä. Riittävän vaikuttavuuden aikaansaamiseksi on korjausrakentamiselle säädettävä energiatehokkuusvaatimukset. Kirjaus kustannustehokkaista korjausrakentamisen energiatehokkuusmääräyk-

sistä sisältyy pääministeri Jyrki Kataisen hallitusohjelmaan.

Rakennuksen energiatehokkuus perustuu luonnonvarojen säästeliääseen kulutukseen ja kestäväan käyttöön. Luonnonvarojen ekologisesti kestäväällä käytöllä pyritään säilyttämään luonnon monimuotoisuutta sekä sopeuttamaan ihmisen toiminta hyödynnettäviin luonnonvaroihin ja luonnon sietokykyyn. Rakennuksessa on välttämätöntä pyrkiä käyttämään uusiutuvaa energiaa olosuhteiden niin salliessa.

Muissa pohjoismaissa rakennuksen korjaamista koskevat energiatehokkuuden parantamisvaatimukset ovat jo voimassa ja niillä pyritään täyttämään varsin korkeat säästövoitteet.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuksen korjaus- ja muutostöitä koskevia säännöksiä on vähän. Korjausrakentamisen sääntelyn keskeisenä periaatteena on ollut joustavuus, mikä näkyy muun muassa rakennuksen ominaisuuksien huomioon ottamisen edellyttävissä säännöksissä. Lähtökohtaisesti rakentamismääräyksiä sovelletaan rakennuksen korjaus- ja muutostöissä vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät, jollei määräyksissä nimenomaisesti toisin määrätä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmelata. Turmelemiskiellolla on tarkoitettu rakentamisen ajallisen kerrostuneisuuden kunnioittamista.

Rakentamiselle asetettavia vaatimuksia koskevan maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 4 momentin mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakentamisen viranomaisvalvonnassa lähtökohtana on rakennushankkeen tarpeeseen

suhteutettu valvonta. Uuden rakennuksen rakentaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Vaatimattomammissa rakennushankkeissa, kuten rakennelman tai laitteiden osalta, edellytetään toimenpidelupaa ja joissain tapauksissa voi kunnan rakennusjärjestyksen perusteella riittää ilmoitusmenettely. Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön valvontajärjestelmä nojaa hyvin pitkälti lupamenettelyn kautta toteutettavaan ennakkovalvontaan.

Korjaus- ja muutostyöhön tarvitaan rakennuslupa, jos hanke on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen sekä rakennuksen laajentamiseen tai kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Lisäksi lupa edellytetään, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin toimenpiteen laajuudesta tai arvosta riippumatta. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen tarvitaan myös rakennuslupa. Vaatimattomammissa korjaushankkeissa riittää toimenpidelupa. Luvanvaraisuuden tulkinta vaihtelee kunnittain, koska säännösten käytännön soveltaminen perustuu pitkälti rakennuslupaviranomaisten laajaan harkintavaltaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 2 momentissa säädetään rakentamiselle asetettavista olennaisista teknisistä vaatimuksista. Sen mukaan rakennuksen tulee täyttää käyttötarkoituksensa edellyttämällä tavalla rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 50 §:ssä säädetään tarkemmin rakennuksen olennaisista teknisistä vaatimuksista. Sen mukaan energiataloudelle ja lämmöneristykselle asetetut vaatimukset koskevat rakenteita sekä lämmitys-, jäähdytys- ja ilmanvaihtolaitteita. Näiden tulee olla sellaisia, että energiankulutus rakennuksia käytettäessä jää alhaiseksi.

Rakentamista koskevien olennaisten teknisten vaatimusten noudattamista ei ole rajattu koskemaan vain luvanvaraisia toimenpiteitä, mutta säännösten noudattamisen valvonta perustuu lähinnä rakennusvalvontaviranomaisen ennakkovalvontaan lupaprosessien yhteydessä. Viime kädessä vastuu säännösten

noudattamisesta on rakennushankkeeseen ryhtyvällä maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n nojalla.

Rakennusluvanvaraisista toimenpiteistä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä ja toimenpideluvanvaraisista toimenpiteistä lain 126 §:ssä, jota täydentää toimenpideluvanvaraisten toimenpiteiden luettelo maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:ssä. Kunta voi vapauttaa kyseisen luettelon mukaiset toimenpiteet rakennusjärjestyksessä vapauttaa luvanvaraisuudesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 63 §:n mukaisesti.

Uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallinen täytäntöönpano edellyttää korjausrakentamisen energiatehokkuutta koskevan lainsäädännön tarkistamista ja täsmentämistä. Uuden rakennuksen rakentamista koskevan sääntelyn joustava soveltaminen toimii korjaus- ja muutostöitä edistävällä tavalla. Nimenomaisesti rakennuksen korjaus- ja muutostöitä koskevia säännöksiä on lainsäädännössä vähän. Lähtökohtana korjaus- ja muutostöissä ovat rakennuksen ominaisuudet, erityispiirteet ja rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Käytännössä järjestelmä toimii, mutta ei ole uudelleen laaditun energiatehokkuusdirektiivin mukainen.

Energiatehokkuuden parantamisveloitteen lisäksi jo tällä hetkellä pyritään kannustavuuteen eli siihen, että energiatehokkuutta parannettaisiin vapaaehtoisesti. Käytännössä esimerkiksi ikkunoita vaihdetaan energiatehokkaampiin, vaikka sitä ei aina vaadittaisikaan.

Energiajärjestelmien arviointivelvoite

Tällä hetkellä energiajärjestelmiä ei arvioida. Jatkossa rakennushankkeeseen ryhtyvä selvittää suunnittelijoiden avulla lämmitysjärjestelmän rakennuksen suunnittelun yhteydessä. Mikäli valitaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivissä tarkoitettu erittäin tehokasta vaihtoehtoinen lämmitysjärjestelmä, valinta tallentuu rakennusta koskeviin suunnitelmiin eikä laajempi vertailu ole tarpeen. Sen sijaan niissä hankkeissa, joissa direktiivissä tarkoitettua energiajärjestelmää ei

valita, vaikka sellainen olisi saatavilla ja kustannustehokkaasti toteutettavissa, eri järjestelmien arviointi tulee jatkossa tehdä ja arviointi sisällyttää suunnitteluasiakirjoihin.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet ja toteuttamisvaihtoehdot

Perustuslaista johtuvat tarkistukset

Hallituksen esityksen tavoitteena on saattaa maankäyttö- ja rakennuslain säädöshierarkia ja erityisesti asetuksenantovaltuudet vastaamaan nykyisen perustuslain mukaisia vaatimuksia. Tarkoituksena on säätää maankäyttö- ja rakennuslaissa rakentamista koskevista yleisistä velvollisuuksista ja periaatteista nykyistä täsmällisemmin siten, että lain säännökset muodostavat riittävän perussäännösten asetuksilla annettaville tarkemmille rakentamista ohjaaville säännöksille. Tarkoituksena ei ole muuttaa nykyistä korjausrakentamisen joustavaa soveltamista. Samalla tarkastetaan nykyisten rakentamismääräysten säädöshierarkkinen taso ja erotetaan eiveloittavat ohjeet velvoittavista asetuksista. Näin varmistetaan, että rakentamisen ohjaus täyttää perustuslain vaatimukset.

Tavoitteena on säilyttää joustavuus korjaus- ja muutostöiden sääntelyssä, selkeyttää uuden rakennuksen rakentamisen ja korjaus- ja muutostöiden sääntelyn ja säädösten soveltamisen erilaisuutta ja yhtenäistää soveltamiskäytäntöä.

Joustavuus korjaus- ja muutostöiden sääntelyssä säilyy nykyisten, voimassa olevien rakentamismääräysten osalta entisellään. Siirtymäsäännöksen mukaan kumottavaa 13 §:n 3 momenttia voidaan soveltaa viiden vuoden ajan olemassa olevien rakentamismääräysten tulkinnassa. Nykyisten rakentamismääräysten soveltamiskäytäntö ei siten muutu tämän maankäyttö- ja rakennuslain johdosta millään tavalla.

Perustuslain mukaan säännöksen tulee olla täsmällinen ja tarkkarajainen. Sen vuoksi uusien olennaisiin teknisiin vaatimuksiin liittyvien asetuksenantovaltuuksien yhteyteen ei

voida enää kirjoittaa aikaisemman kaltaista yleistä asetuksen soveltamisalaa koskevaa valtuutusta. Korjaus- ja muutostöitä koskeva jousto on sen vuoksi kirjoitettu uusien säännösten yhteyteen eri tavalla kuin aikaisemmin. Olennaisiin teknisiin vaatimuksiin liittyvä asetuksenantovaltuus mahdollistaa asetusten antamisen niin uuden rakennuksen rakentamisen kuin rakennuksen korjaus- ja muutostyön osalta. Asetuksen soveltamisalassa voidaan määrittellä, miltä osin annettava asetus koskee uuden rakennuksen rakentamista ja miltä osin rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Aivan kuten tähänkin asti, on mahdollista antaa asetus ainoastaan uuden rakennuksen rakentamista koskien. Toisaalta mahdolliseksi tulee antaa asetus myös pelkästään rakennuksen korjaus- ja muutostöille. Asetuksenantovaltuus mahdollistaa eriaisteisten vaatimusten antamisen uuden rakennuksen rakentamiselle ja rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön.

Asetuksenantovaltuuksien tarkastelussa on harkittu, säädetäänkö asetuksenantovalta valtioneuvostolle vai ympäristöministeriölle. Valmistelussa on päädytty siihen, että osa asetuksenantovaltuuksista on vaikuttavuutensa perusteella tarpeen säätää valtioneuvostolle ja osa ympäristöministeriölle. Valtioneuvoston asetuksella säädetään laaja-alaisista tai yhteiskunnallisesti merkittävistä asiakokonaisuuksista ja ympäristöministeriön asetuksella teknisluonteisista seikoista.

Suomen rakentamismääräyskokoelmaan ehdotetaan koottavaksi rakentamista koskevat säännökset, hallinnolliset määräykset sekä ympäristöministeriön ohjeet. Myös muiden viranomaisten rakentamista koskevia määräyksiä voidaan koota Suomen rakentamismääräyskokoelmaan, jonka ylläpitovelvoitetta esitetään ympäristöministeriölle.

Energiatehokkuuden parantaminen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä

Hallituksen esityksen tavoitteena on osaltaan toteuttaa Euroopan unionin ilmastopoliittisia tavoitteita. Lisäksi Suomelle on EU-tasolla asetettu tavoite nostaa uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian osuus energian kokonaisloppukulutuksesta 38 pro-

senttiin vuoteen 2020 mennessä. Vuonna 2005 uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian osuus energian kokonaisloppukulutuksesta oli 28,5 prosenttia. Vastaavasti vuonna 2010 osuus oli noin 31–32 prosenttia.

Esityksen tavoitteena on rakennusten energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpano siltä osin, kuin se on tarpeen rakennuksen korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutosta sekä energiajärjestelmien arviointivelvoitetta koskien. Uudelleen laaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallinen täytäntöönpano edellyttää energiatehokkuuden parantamista olemassa olevassa rakennuskannassa korjaus- ja muutostöiden yhteydessä.

Toteuttamisvaihtoehtona oli uuden rakennuksen rakentamista koskevien säännösten ulottaminen sellaisenaan myös korjaus- ja muutostöihin. Toisena vaihtoehtona oli erillinen sääntely korjaus- ja muutostöissä. Näistä valittiin jälkimmäinen vaihtoehto. Uuden rakennuksen rakentamista koskevaa Suomen rakentamismääräyskokoelman osaa D3 Rakennuksen energiatehokkuus ei ole tarkoitus soveltaa rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, vaan tarkoitus on antaa erikseen asetus energiatehokkuuden parantamisesta rakennuksen korjaus- ja muutostyön yhteydessä.

Energiajärjestelmien arviointivelvoite

Hallituksen esityksen tavoitteena on tältä osin panna täytäntöön uudelleenlaaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 6 artiklan 2 kohta uuden rakennuksen energiajärjestelmän arvioimisesta sekä 7 artiklan kohta 2 järjestelmän vaihtamisesta.

3.2 Keskeiset ehdotukset

Rakentamismääräysten säädösperusta

Hallituksen esityksen keskeisinä ehdotuksina on uudistaa maankäyttö- ja rakennuslain säädöshierarkia ja asetuksenantovaltuudet rakentamisen osalta vastaamaan perustuslain vaatimuksia sekä tarkentaa Suomen rakentamismääräyskokoelmaa koskevaa sääntelyä.

Tarkoituksena on säätää lakitasolla rakentamista koskevista yleisistä edellytyksistä ja vaatimuksista nykyistä täsmällisemmin siten, että lain säännökset muodostavat riittävät perussäännökset asetuksilla annettaville tarkemmille rakentamista ohjaaville säädöksille.

Suomen rakentamismääräyskokoelman rakennetta selkiytetään. Tarkoituksena on, että siihen kootaan rakentamisesta ympäristöministeriön asetuksina annetut säännökset. Lisäksi siihen voidaan koota myös muiden hallinnonalojen säännöksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain rakentamisen vaatimuksia koskevia säännöksiä täsmennetään ja kunkin pykälän yhteydessä säädetään asetuksenantovaltuuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 pykälässä tarkoitettuja olennaisia teknisiä vaatimuksia koskevat säännökset sijoitetaan lakiin omiksi pykäliksi (117 a–117 g §), joiden yhteydessä säädetään asetuksenantovaltuuksista. Aiemmin vastaavat vaatimukset ovat sisältyneet maankäyttö- ja rakennusasetuksen 50 §:ään. Edellä mainitut asetuksenantovaltuudet koskevat sekä uuden rakennuksen rakentamista että olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muutostyötä tai käyttötarkoituksen muutosta.

Tavoitteena on säilyttää joustavuus korjaus- ja muutostöiden sääntelyssä, selkeyttää uuden rakennuksen rakentamisen ja korjaus- ja muutostöiden sääntelyn ja säädösten soveltamisen erilaisuutta. Tavoitteena on yhtenäistää soveltamiskäytäntöä. Korjaus- ja muutostöiden sääntelyn joustavuus on säilytetty hallituksen esityksessä kahdella tavalla. Ensinnäkin viiden vuoden siirtymäsäännöksellä turvataan nykyisten rakentamismääräysten soveltamiskäytännön jatkuminen sellaisenaan. Uusien asetuksenantovaltuuksien mukaisesti annettavassa asetuksessa voidaan määritellä, miltä osin säännökset koskevat uuden rakennuksen rakentamista ja miltä osin rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Asetus on mahdollista antaa myös ainoastaan uuden rakennuksen rakentamista tai rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten ja vaatimukset voivat olla erilaisia uuden rakennuksen rakentamista sekä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä koskien.

Energiatohokkuuden parantaminen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä

Hallituksen esityksellä toimeenpannaan rakennusten energiatohokkuusdirektiivin artikkelit, jotka koskevat rakennusten energiatohokkuuden parantamista rakennuksen korjaus- ja muutostöissä. Maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettavilla alemman asteisilla säännöksillä pantaisiin täytäntöön edellä mainittu direktiivi rakennusten energiatohokkuudesta olemassa olevia rakennuksia (7 artikla) ja niiden teknisiä järjestelmiä (8 artikla) sekä erittäin tehokasta vaihtoehtoa lämmitysjärjestelmää (6 artikla) koskevilta osin.

Lähtökohtana on, että rakennuksiin tehtävät energiatohokkuuden parantamista koskevat toimenpiteet tehdään muiden luvanvaraisten korjausten yhteydessä silloin, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Velvoitteet rajataan kohdistumaan vain korjaus- tai muutostyön kohteena olevaan osaan rakennusta, rakennusosaa, rakennuksen osaa tai sen teknistä järjestelmää.

Energiatohokkuutta parantavien toimenpiteiden säätäminen luvanvaraisiksi (rakennuslupa 125 § ja toimenpidelupa 126 §) laajentaisi jossain määrin lupavelvollisuuden piiriä nykyisestäään.

Energiajärjestelmien arviointivelvoite

Uudelleen laaditun rakennusten energiatohokkuusdirektiivin kansallinen täytäntöönpano edellyttää rakennushankkeen vaihtoehtoisten energiajärjestelmien arviointia ja että tämä arviointi on saatavilla tarkastamista varten uuden rakennuksen rakentamisessa. Tällainen arviointi kuuluu tavanomaisesti rakennuksen suunnittelussa eri energiajärjestelmävaihtoehtojen tarkasteluun. Hankkeeseen ryhtyvä valitsee sen energiajärjestelmän, joka rakennukseen asennetaan.

Sääntelyvaihtoehtojen harkinnassa on päädytty mahdollisimman joustavaan menettelyyn, jossa velvoitteet voidaan yksinkertaisesti todeta täyttyvän suunnitteluratkaisusta, joka vastaa direktiivissä esitettyjä lämmitysjärjestelmiä. Milloin kyseessä olevan direktiivin mukaisia menetelmiä ei ole käytetty,

laaditaan tarvittava arvio, joka dokumentoidaan osaksi rakennuskohteen suunnitelmia.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kotitalouksien asemaan

Maankäyttö- ja rakennuslain soveltamispykälien ja asetuksenantovaltuuksien täsmenmistä ei aiheudu kotitalouksille taloudellisia vaikutuksia.

Tavoitteena on, että korjaamisen yhteydessä tehtävä energiatehokkuuden parantaminen olisi kustannustehokasta. Energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet on useimmiten perusteltua ajoittaa muista syistä tehtävien korjausten yhteyteen ja ne ovat silloin myös taloudellisesta näkökulmasta perusteltuja. Suurin osa Suomen rakennuskannasta on kotitalouksien käytössä. Suomessa kaikista kiinteistöistä asuinrakennuksia on noin 1 246 000 ja muita kuin kotitalouksien asumiseen käytämiä rakennuksia noin 214 000. Korjausrakentamiseen käytetään vuosittain arviolta yli 10 miljardia euroa. Niissä hankkeissa, joissa energiatehokkuutta voidaan parantaa, energiatehokkuuteen panostamisen on arvioitu lisäävän korjauskustannuksia keskimäärin 5–15 prosenttia. Taloudellisesti tämän on arvioitu tarkoittavan noin 300–500 miljoonan euron kustannuksia suhdanteista riippuen. Vastavasti rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen voi tuoda säästöjä energiakustannuksiin pitkällä tähtäimellä ja sillä on positiivinen vaikutus rakennuksen markkina-arvoon.

Kustannukset poikkeavat hankekohtaisesti toisistaan. Kiinteistön omistajien kannalta useimmiten kustannustehokkaita energiatehokkuuteen vaikuttavia korjaustoimenpiteitä voivat olla esimerkiksi kyseessä olevan rakenteen tai järjestelmän muun korjauksen yhteydessä toteutettava yläpohjan lisälämmöneristys, energiatehokkaat uudet ikkunat, seinien tiiviyn parantaminen, lämmitystapamuutokset, kun entinen järjestelmä on tullut käyttöikänsä päähän. Eri selvitysten

(muun muassa VTT) mukaan neliöittäin laskettuna likimääräisiä esimerkkikustannuksia toteutetuista rakennuskohteista ovat: lisälämmöneristys ulkoseinien peittävän korjauksen yhteydessä rivi- ja kerrostaloissa 90–170 €/kerros-m², lämpörappaus vanhan rakenteen päälle 80 €/kerros-m², lisälämmöneristys ulkoseinien peittävän korjauksen yhteydessä kerrostaloissa 105 €/kerros-m², ikkunoiden uusiminen 35–80 €/kerros-m² ja ilmanvaihdon uudistaminen koneelliseksi tulo-poistoilmanvaihtojärjestelmäksi lämmön talteenotolla 90–225 €/kerros-m².

Esimerkkinä tavallisten pientalojen (140 m²) korjauskustannuksista yläpohjan lisäeristys yläpuolelta ilman rakennemuutoksia maksaa suuruusluokaltaan noin 2 000 €, ulkoseinän lisäeristys ulkopuolelta noin 7 000 €, rossipohjan alapohjan lisäeristys alapuolelta noin 9 000 € ja ikkunoiden uusiminen 3-lasisiksi noin 11 000 €. Edellä mainitut summat sisältävät työkustannukset.

Koneellisen poistoilmanvaihtojärjestelmän päivittämisestä koneelliseksi tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmäksi aiheutuva lisäkustannus noin 3 500 €. Koneellisen poistoilmanvaihtojärjestelmän päivittäminen koneelliseksi tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmäksi maksaa kaiken kaikkiaan noin 4 000–6 000 €, josta laiteinvestoinnin (kone ja tuloilmanavasto) osuus on noin 2 900–3 000 € ja työkustannuksen osuus noin 2 000–2 500 €. Kaiken kaikkiaan maalämpöjärjestelmään siirtymisen kokonaiskustannukset ovat suuruusluokaltaan keskimäärin noin 10 000–25 000 € riippuen siitä, onko tavanomaisessa rakennuksessa jo valmiiksi vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä vai ei. Laiteinvestoinnin osuus on noin 6 000–15 000 € ja työkustannusten osuus noin 4 000–10 000 €. Investointien vastapainona ovat säästöt energiakustannuksissa, mitkä alentavat asumiskustannuksia investoinnin takaisinmaksun loputtua.

Suunnitteluun käytettävien kustannusten osuus on noin neljä prosenttia kaikista rakennuskustannuksista. Energiatehokkuuden parantamista koskeva suunnittelu on osa näitä kustannuksia eikä energiatehokkuuden parantaminen lisää suunnittelukustannuksia,

kun rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan muiden korjausten yhteydessä. Taloteknisen suunnittelun kustannukset ovat uuden rakennuksen rakennuskustannuksista noin puolitoista prosenttia ja korjaamisessa hieman enemmän riippuen rakennustyön laadusta ja laajuudesta.

Lupakustannusten osalta suuri vaikutus on sillä, onko rakennuksen energiatehokkuutta parantava toimenpide rakennusluvan vai toimenpideluvanvarainen. Koska rakennuksen energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet ajoitettaisiin kustannustehokkaasti luvanvaraisen korjaustyön yhteyteen, tulisi korjaukseen ryhtyvälle lupakustannuksia myös ilman energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitäkin. Ohessa seuraa esimerkinomaisia ikkunoiden ja ovien vaihtamisesta aiheutuvia lupakustannuksia suuressa, suurehkossa ja mediaanissa kunnassa laškettuna 150 m²:n omakotitalolle ja 1 500 m²:n kerrostalolle. Ikkuna pinta-alana on käytetty 15 prosenttia vertailurakennuksen pinta-alasta.

Kerrostaloon kohdistuvina toimenpiteinä suuressa kunnassa ikkunoiden ja ovien lupamaksu olisi rakennuslupana 1 543 euroa, toimenpidelupana, 1 053 euroa ja toimenpideilmoitukseen verrattavana menettelynä 318,50 euroa. Suurehkossa kunnassa rakennusluvan hinta olisi 600 euroa, toimenpideluvan 270 euroa ja toimenpideilmoituksen 80 euroa. Mediaanikunnassa rakennusluvan kustannus olisi 431 euroa, toimenpideluvan 116 euroa ja toimenpideilmoituksen 65 euroa.

Pientaloon kohdistuvina ikkunoiden ja ovien vaihtamisesta aiheutuva maksu olisi suuressa kunnassa rakennuslupana 1 543 euroa, toimenpidelupana 220 euroa ja toimenpideilmoitukseen verrattavana menettelynä 176,75 euroa. Suurehkossa kunnassa rakennusluvan kustannukset olisivat 195 euroa, toimenpideluvan 120 euroa ja toimenpideilmoituksen 80 euroa. Mediaanissa kunnassa rakennusluvan hinta olisi 147,50 euroa, toimenpideluvan 116 euroa ja toimenpideilmoituksen 65 euroa.

Pitkällä tähtäimellä kuntien rakennuslupamaksut saattavat nousta, sillä kunnat rahoittavat rakennuslupamaksuilla rakennusvalvonnan toimintaa. Lupatyypillä on vaikutuksia kustannusten osalta.

On mahdollista, että jotkin aiemmin toimenpideluvalla ratkaistut asiat nousevat rakennuslupaharkintaan ja toisaalta toimenpideilmoituksella hyväksytyt toimenpiteet nousevat toimenpideluvan alaisiksi. Luvanvaraisuuden tulkinta vaihtelee kunnittain, koska säännösten käytännön soveltaminen perustuu pitkälti rakennuslupaviranomaisten laajaan harkintavaltaan. Luvan hinta nousee, mikäli luvan taso nousee, koska viranomaisen työ määrä kasvaa siinä yhteydessä. Luvan tason nousu aiheuttaa myös suunnittelukustannuksia, lähinnä erityissuunnitelmien osalta, mutta sillä voidaan pyrkiä varmistamaan rakentamisen perusasioihin kuuluva hyvä suunnittelu ja huolellinen suunnitelmien mukainen toteutus, mikä puolestaan tuo myös taloudellista säästöä pitkällä aikavälillä. Tyypillisesti rakennuslupaa vaativia ovat yleensä esimerkiksi julkisivun raskas korjaus, linjasaneeraus, rakennuksen peruskorjaus ja perusparannus sekä käyttötarkoituksen olennainen muutos, ilmanvaihdon asentaminen ja laajentaminen. Yleensä sellaiset toimenpiteet, joihin tarvitaan erityissuunnitelmia tai niillä voi ilmeisesti olla vaikutusta terveellisyyteen ja turvallisuuteen.

Toimenpideluvan ja ilmoituksen alaisia yleensä ovat esimerkiksi ikkunoiden ja ovien vaihto, julkisivun kevyt korjaus, rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen.

ARA on teettänyt asuntokannan energiakulutuksen skenaariot (Pesola, 2011). Skenarioissa on oletettu, että 2,5 prosenttia yli 30 vuotta vanhasta asuntokannasta korjataan vuosittain. Korjauksen kohteena olisi aikavälillä 2010–2050 vuosittain 50–60 000 asuntoa.

Korjauksia, joille haetaan rakennuslupa, tehdään vähän. Rakennus- ja huoneistorekisteriin (RHR) päätyvien korjauslupien määrä on vain murto-osa toteutuvasta korjausrakentamisesta. Kuluneilta 10 vuodelta (2001–2010) rekisteristä löytyy vain runsas 2 000 rakennuslupaa. Suurin osa sen tyyppisistä korjauksista, joiden yhteydessä voidaan parantaa energiatehokkuutta, olisi tyypillisesti toimenpideluvan alaisia tai kunnasta riippuen joltain osin toimenpideilmoituksen alaisia.

Yritystaloudelliset vaikutukset

Korjausrakentamisen energiatehokkuutta koskevat uudet velvoitteet tulevat koskemaan yritysten omistuksissa olevia korjauskohteita. Velvoitteet nostavat korjausten investointikustannuksia korjaushankkeen laajuudesta ja luonteesta riippuen.

Korjausrakentamista koskevat velvoitteet lisäävät korjausrakentamisen arvoa ja lisäävät tarvittavaa kohdekohtaisen suunnittelun määrää. Velvoitteet lisäävät energiatehokkuuteen vaikuttavien rakennustuotteiden ja järjestelmien kysyntää.

Korjausrakentamisella on työllistävää vaikutusta. Esimerkiksi energiatehokkaaseen korjaamiseen erikoistuneet suunnittelutoimistot ja rakennusliikkeet saavat lisää liiketoimintamahdollisuuksia korjausrakentamisen määrän ja laadun kehittyessä.

Hallituksen esityksenä ehdotettu lainsäädäntö mahdollistaa lisääntyvän energiatehokkaan korjaamisen osaamisen ja tuotteiden kehittämisen lisäämällä energiatehokkaiden rakennustuotteiden kysyntää. Tämä voi edistää yritysten kilpailukykyä myös Euroopan markkinoilla.

Julkistaloudelliset vaikutukset

Hallituksen esityksellä ei ole suoria valtiotaloudellisia vaikutuksia. Kuntien rakennusvalvonnalle arvioidaan aiheutuvan lisätyötä energiatehokkuusnäkökulman aikaisempaa laajemmasta huomioon ottamisesta. Mikäli kunnat eivät voi lisätä rakennusvalvonnan resursseja, arvioidaan lupien käsitteilyaikojen pidentyvän. Energiatehokkuusnäkökulman huomioinen aiheuttaa rakennusvalvonnan henkilöstön koulutustarvetta. Lisäksi esitys lisää rakennusvalvonnan neuvontatehtäviä. Lisäkustannusten suuruutta on vaikea arvioida. Valtion talousarvioesitykseen ei sisälly lisämäärärahaa tämän esityksen aiheuttamien kustannusten korvaamiseksi kunnille. Ympäristöministeriö seuraa tästä esityksestä kunnille aiheutuvia lisäkustannuksia. Seurantamenettelyssä arvioidaan yhtäältä kunnille energiatehokkuusnäkökulman huomioimisesta aiheutuvia lisäkustannuksia ja toisaalta mahdollisuutta keventää raken-

nuslupamenettelyjä kuntien hallinnollisen taakan vähentämiseksi. Jos energiatehokkuusnäkökulman huomioimisesta johtuvat lisäkustannukset osoittautuvat merkittäviksi, pyritään varautumaan niiden kompensoimiseksi kunnille.

Korjausrakentamisen energiatehokkuutta koskevat uudet velvoitteet tulevat koskemaan valtion omistuksessa olevia korjauskohteita. Samat velvoitteet koskevat myös kuntien omistuksessa olevien kiinteistöjen korjaamista energiatehokkaammiksi. Velvoitteet nostavat korjausten investointikustannuksia korjaushankkeen laajuudesta ja luonteesta riippuen.

Kuntien omistamaa rakennuskantaa on noin 35 miljoonaa m². Vuosittain siitä korjataan noin 1,5 prosenttia eli 525 000 k-m². Kiinteistöjen korjauskustannukset ovat noin 2 000 €/m², mistä aiheutuu noin 1 050 miljoonan euron kustannukset. Kustannusten nousu on noin 5–15 prosenttia, eli 52,5–157,5 miljoonaa €. Kuntien omistuksessa on noin 250 000 vuokra-asuntoa, joiden koko on keskimäärin 50 m². Näin ollen pinta-alaa on noin 12,5 miljoonaa k-m². Myös tästä korjataan vuosittain noin 1,5 prosenttia eli 187 500 k-m². Korjauskustannukset ovat noin 1 500 €/m², mistä aiheutuu noin 281,3 miljoonan euron kustannukset. Kustannusten nousu on noin 5–15 prosenttia, eli 14–42,2 miljoonaa €. Yhteensä korjauskustannuksia aiheutuu vuodessa 66,5–199,7 miljoonaa €. Kustannusten takaisinmaksuajaksi arvioidaan noin 17–50 vuotta.

Kansantaloudelliset vaikutukset

Rakennukset muodostavat runsaat puolet Suomen kansallisvarallisuudesta. Rakennuskannasta asuinrakennuksien osuus on yli 60 prosenttia. Maassamme on noin kolme miljoonaa rakennusta, joten niiden tila vaikuttaa merkittävästi kansallisvarallisuuden arvonsäilymiseen. Koko talonrakentamisen vuotuinen arvo Suomessa vuonna 2011 oli 23 miljardia euroa. Rakentamisen painopiste on siirtymässä uudisrakentamisesta korjausrakentamiseen ja korjausrakentamiseen käytetty rahamäärä on jo puolet koko talonrakentamisen arvosta.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Hallituksen esityksellä ei ole vaikutusta viranomaisten keskinäisiin suhteisiin, sillä toimivallan jako valtion hallinnon ja kuntien välillä säilyisi entisellään.

Suurin muutos viranomaistoimintaan on Suomen rakentamismääräyskokoelman rakenteen uudistamisesta johtuva ohjetason poistuminen asetuksesta. Ohjetaso on aikaisemmin antanut esimerkin yhdestä hyväksyttävästä ratkaisusta, jonka rakennusvalvontaviranomaisen on edellytetty hyväksyvän. Tämä rakennusvalvontaviranomaisen tulkinnan ohjaus poistuu, minkä vuoksi rakennusvalvontaviranomaiset voivat tarvita muuta ympäristöministeriön ohjeistusta sekä koulutusta tulkintojen yhdenmukaistamiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 ja 126 § muutetaan lisäämällä niihin säännökset rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta. Rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttavien toimenpiteiden tulo luvanvaraisiksi aiheuttaa kuntien rakennusvalvontaviranomaisille lisätyötä ja siten voi aiheuttaa lisäresurssitarvetta kunnan koosta ja sen rakennuskannan luonteesta riippuen sekä osaamisen parantamista muun muassa koulutuksella.

Rakentamismääräykset ovat perinteisesti koskeneet ainoastaan uuden rakennuksen rakentamista. Uuden rakennuksen rakentamista annettuja säännöksiä on sovellettu rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön vain siltä osin, kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käytötapa ovat edellyttäneet, ellei asetuksessa ole nimenomaisesti toisin määrätty. Aikaisempi periaate säilyy hallituksen esityksen mukaan edelleen voimassa. Asetuksenantovaltuuksia selkiytetään siten, että annetaan valtuus ympäristöministeriön asetuksen antamiseen sekä uuden rakennuksen että rakennuksen korjaus- ja muutostyön tai käytötarkoituksen muutoksen osalta. Näin asetusta valmisteltaessa voidaan harkita, onko tarpeen säännellä uusia vai olemassa olevia rakennuksia vai molempia. Viranomaisten tarve tulkita uusien rakennusten rakentami-

sesta annettuja asetuksia korjausrakentamisen yhteydessä vähenee.

4.3 Ympäristövaikutukset

Rakennuksissa käytettävän ja rakentamiseen kuluvan energian osuus energian loppukäytöstä on yli 40 prosenttia ja kasvihuonekaasupäästöistä lähes 40 prosenttia. Koska rakennuskanta uusiutuu hitaasti ja koska rakentamisen painopiste on siirtymässä korjausrakentamiseen, energiatehokkuuden kannalta olennaisen tärkeää on rakennusten energiatehokkuudesta annetut säännökset.

Energiatehokkuudella on suotuisia vaikutuksia luonnonvarojen riittävyydelle. Rakennusten energiatehokkuus paranee ja päästöt pienenevät.

Korjaustoiminnassa käytettävät rakennustuotteet lisäävät materiaalin käyttöä. Laskelmien mukaan rakennuksen käytön aikaiset päästöt ovat kuitenkin merkittävästi isompia kuin materiaalien valmistuksesta aiheutuvat päästöt ja lisämateriaalin käyttö on perusteltua.

5 Asian valmistelu

5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Ympäristöministeriö asetti helmikuussa 2012 työryhmän, jonka tavoitteena oli saattaa rakentamista koskeva sääntely valtuutuksiin perustuslain mukaiseksi sekä yksinkertaistaa ja selkeyttää maankäyttö- ja rakentamislainsäädännön ohjausjärjestelmää. Korjausrakentamisen energiatehokkuudesta on käynnissä ja valmiina lukuisia selvityksiä, kuten VTT:n selvitys Rakennuskannan korjaamisen ja kunnossapidon energiatehokkuustoimenpiteiden vaikuttavuuden arviointi energiansäästön, CO₂ ekv päästöjen, kustannuksien ja kannattavuuden näkökulmasta sekä Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen selvitys korjausrakentamisen energiatehokkuussääntelyn vaikutusten arvioinnista.

Muita selvityksiä ovat muun muassa: EPAT Energiansäästömahdollisuudet rakennuskannan korjaustoiminnassa, FRAME Future Envelope Assemblies and HVAC Solutions, KORMA – Kosteusteknisesti toimivat

korjausrakentamisen malliratkaisut, KIMU – Kerrostalon ilmastonmuutos, MRL ja energiatehokkuudesta säättäminen sekä Rakennusten korjaustöiden lupakäytännön päivittäminen – korjausrakentamisen yhteydessä tehtävän energiatehokkuuden parantamisen teknisistä vaatimuksista tulevat tarpeet.

5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Hallituksen esityksestä pyydettiin 127 lausuntoa ja saatiin 54. Lausuntopyyntö osoitettiin muun muassa toimialalle, kunnille, joillekin ministeriöille ja alueellisille ympäristökeskuksille. Suurin osa lausunnon antajista piti maankäyttö- ja rakennuslain muutosta tarpeellisena ja hallintoa selkiyttävänä. Toimivaa asetuksenantovaltuutta sekä määräysten ja ohjeiden välistä selkeyttä pidettiin viranomaisohjauksen ja yhtenäisten tulkintojen kannalta erittäin tärkeänä.

Ehdotetuilla muutoksilla katsotaan olevan myönteistä vaikutusta rakennuskannan arvon säilymiseen ja ilmastopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseen. Energiatehokkuuden parantamiseen suhtauduttiin myönteisesti ja nähtiin, että energiatehokkuuden parantamien Suomessa tulisi olla kaikkien tavoite ja siihen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Olennaisena energiatehokkuuden parantamisessa on pidetty kustannustehokkuutta ja parannusten kytkemistä muiden korjaus- ja muutostöiden yhteyteen.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota ohjaston poistumiseen rakentamismääräyksistä ja siitä mahdollisesti aiheutuviin muutoksiin tulkinnoissa. Lisäksi huolta aiheutti rakennusvalvonnan resurssien riittävyys. Olennaisen teknisten vaatimusten erottelua pidettiin hyvänä. Huolta aiheutti lähinnä se, että yleispykäliin vedottaisiin ohi niiden perusteella annettujen rakentamismääräysten. Lausunnoissa kannettiin huolta korjausrakentamisen jouston säilymisestä. Saaduista lausunnoista ilmeni tarve koulutukselle ja informaatio-ohjaukselle korjausrakentamisen osalta. Myös hallituksen esityksen perusteluja on tältä osin täsmennetty.

Saatujen lausuntojen perusteella on tehty tarkennuksia pykäliin ja perusteluihin sekä

pidetty kokous Suomen Kuntaliiton ja valtiovarainministeriön kesken.

6 Riippuvuus muista esityksistä

6.1 Laki rakennuksen energiatodistuksesta, laki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain muuttamisesta ja rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta annetun lain kumoamisesta

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki rakennuksen energiatodistuksesta, kumottavaksi voimassa oleva samanniminen laki ja muutettavaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annettua lakia. Lisäksi ehdotetaan kumottavaksi laki rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta. Ehdotetuilla uudella lailla ja ehdotetuilla vaihtoehtoisilla neuvontamenettelyillä täytäntöönpantaisiin osittain uudelleenlaadittu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta. Siltä osin, kuin uudelleenlaadittu direktiivi aiheuttaa muutostarpeita maankäyttö- ja rakennuslakiin, ehdotukset annetaan erillisellä hallituksen esityksellä. Maankäyttö- ja rakennuslain asetuksenantovaltuuden nojalla annettavia asetuksia energiamuotojen kertoimista käytetään rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain energiatehokkuuden laskennassa.

6.2 Laki eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä

Syyskuussa on tarkoitus antaa eduskunnalle hallituksen esitys uudeksi laiksi eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä. Laki koskee rakentamisessa käytettävien rakennustuotteiden hyväksymistä silloin, kun rakennustuote ei kuulu harmonisoidun tuotestandardin soveltamisalaan tai rakennustuotteelle ei ole eurooppalaista teknistä arviointia. Näin ollen ehdotettu tuotehyväksyntälaki koskee tilanteita, joissa rakennustuote ei ole edellä mainituilla tavoilla CE-merkittävissä. Euroopan parlamentin ja neuvoston rakennustuoteasetuksen (EU) N:o 305/2011 mu-

kaisesta CE-merkinnästä tulee pakollinen pääosalle rakennustuotteista heinäkuussa 2013.

Laissa ehdotetaan säädettäväksi neljä vaihtoehtoa rakennustuotteiden kansalliselle hyväksymiselle. Ensimmäisenä vaihtoehtona jatkaisi nykyisenkaltainen tyyppi hyväksyntä, joka perustuisi ympäristöministeriön asetuksina annettaviin tyyppi hyväksyntäasetuksiin. Ympäristöministeriö valtuuttaisi sitä hakevan toimielimen myöntämään tyyppi hyväksyntöjä.

Toinen vaihtoehto olisi varmennustodistus, joka korvaisi aikaisemman varmennetun käyttöselosteen. Varmennustodistuksella olisi tarkoitus puuttua varmennetun käyttöselosteen käytössä ilmenneisiin puutteisiin, mutta tarjota kuitenkin tyyppi hyväksyntää hallinnollisesti kevyempi menettely rakennustuotteen hyväksymiselle. Ympäristöministeriön asetuksena voitaisiin määritellä tuoteryhmät, joille varmennustodistuksia olisi tarkoitus antaa. Varmennustodistuksia antaisivat ympäristöministeriön hyväksymät toimielimet.

Kolmas vaihtoehto olisi valmistuksen laadunvalvonnan varmentaminen. Tällöin laadunvalvonnan varmentaja varmentaisi rakennustuotteen tuotantoprosessin. Tämä vaihtoehto perustuisi yksityisoikeudellisiin sopimuksiin.

Neljäs vaihtoehto rakennustuotteen hyväksymiseksi olisi rakennustuotteen varmentaminen rakennuspaikkakohtaisesti. Tällöin rakennusvalvontaviranomainen voisi edellyttää testaukseen tai asiakirjoihin perustuvaa kelpoisuuden osoittamista rakennuspaikkakohtaisesti.

Koska EU:n rakennustuoteasetus on jäsenmaissa sellaisenaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, on sen kanssa päällekkäinen lainsäädäntö kumottava. Sen vuoksi lailla kumotaan rakennustuotteiden hyväksynnästä annettu laki (230/2003). Rakennustuoteasetus aiheuttaa muutoksia maankäyttö- ja rakennuslakiin. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 17 §:n mukaisiin ympäristöministeriön tehtäviin lisätään aikaisemmin lain 13 §:n säännös, jonka mukaan ympäristöministeriö myös huolehtii valtion viranomaisten antamien rakentamista koskevien määräysten yhteensovittamisesta.

Lisäksi tarkoituksena on kumota liikenneväylien ja yleisten alueiden rakennustuotteiden hyväksynnästä annettu laki (797/2007) ja muuttaa pelastustoimen laitteista annetun lain (10/2007) 3 ja 11 §. Tuote hyväksyntälain voimaan tulon jälkeen on vielä tarpeen muuttaa maankäyttö ja rakennusasetusta sekä rakennustuotteiden hyväksynnästä annettua asetusta (1245/2003).

EU:n rakennustuoteasetuksen voimaantuloa johtuen on syntynyt tarve säännellä rakennuskohteen lisäksi yksittäisiä rakennustuotteita.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään olennaisista teknisistä vaatimuksista, joiden täyttymisen selvittämiseen liittyvistä menettelyistä säädetään laissa eräiden rakennustuotteiden tuote hyväksynnästä. Lisäksi tuote hyväksynnästä annettavaan esitykseen liittyy edellä mainitut maankäyttö- ja rakennuslain muutokset, jotka on liitetty siihen asiayhteytensä vuoksi.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotuksen perustelut

2 § Lain soveltamisala. Pykälän 1 momentin sanamuotoa ehdotetaan selkeytettäväksi ilman, että sillä on vaikutusta lain soveltamisalaan. Säädetäväksi ehdotetaan, että maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään alueiden ja rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä.

13 §. Suomen rakentamismääräyskokoelma. Asetuksenantovaltuussäännös kumotaan ja asetuksenantovaltuudet sisällytetään asianomaisten pykälien yhteyteen. Samalla rakennuksen muutos- ja korjaustyötä koskeva rakentamismääräysten soveltamisohjementti kumotaan tästä pykälästä. Siirtymäsäännöksiin turvataan soveltaminen tämän pykälän nojalla annettuihin rakentamismääräyksiin viideksi vuodeksi. Siirtymäsäännöksen tarkoituksena on, että tällä hetkellä voimassa olevia Suomen rakentamismääräyskokoelman osia sovelletaan edelleen, kuten tähänkin asti siihen saakka, että osa uusitaan. Uusissa rakentamista koskevissa asetuksissa säädetään lain 117 a–f §:n mukaisesti, koskeeko asetus uuden rakennuksen rakentamista sekä rakennuksen korjaus- ja muutustyötä tai käyttötarkoituksen muutosta vai ainoastaan jompaakumpaa. Näin rakentamista koskevat asetukset tulevat yksi kerrallaan uuden sääntelyn piiriin siirtymäajan puitteissa eikä nykyinen korjausrakentamista koskeva joustava käytäntö muutu olemassa olevien rakentamismääräysten suhteen.

Pykälässä ehdotetaan jatkossa säänneltävän vain ympäristöministeriön velvollisuudesta ylläpitää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, johon koottaisiin maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset, määräykset ja ministeriön ohjeet.

Lisäksi kokoelmaan voitaisiin koota myös muiden valtion viranomaisten antamia rakentamista koskevia määräyksiä. Suomen rakentamismääräyskokoelmalla on rakennusalalla vakiintunut asema. Säädösteknisistä muutoksista huolimatta on tarpeen jatkossakin koota rakentamista koskeva sääntely ja ohjeet rakennusalaan palvelemaan muotoon. Säännök-

sellä varmistettaisiin, että ministeriöllä on velvollisuus ylläpitää tällaista kokoelmaa.

Pykälässä aikaisemmin ollut tehtävä sovitaa yhteen valtion viranomaisten antamia määräyksiä siirtyy 17 §:ään, joka koskee ympäristöministeriön tehtäviä. Kyseistä pykälää on tarkoitus muuttaa eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksyntälainsäädännön uudistamisen yhteydessä.

117 §. Rakentamiselle asetettavat vaatimukset. Pykälä säilyy pääosin ennallaan, sillä muutos koskee ainoastaan pykälän toista momenttia. Tällä hetkellä rakennuksen olennaiset tekniset vaatimukset on ainoastaan lisätty rakennusluvan perusteena olevassa 117 §:ssä ja niistä on säädetty tarkemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 50 §:ssä. Rakennuksen olennaiset tekniset vaatimukset koskevat uusien rakennusten rakentamista sekä rakennuksen korjaus- ja muutustyötä sekä käyttötarkoituksen muutoksia.

Säädetäväksi ehdotetaan luettelon sijaan, että rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitettujen olennaiset tekniset vaatimukset. Pykälissä tarkoitetuilla olennaisilla teknisillä vaatimuksilla tarkoitetaan pykälässä säädettyjä ja sen nojalla annettuja säännöksiä. Pykälissä säädetään yleisperiaatteet, joiden täytyminen tarkennetaan niiden perusteella annetuissa säännöksissä. Pykälät vastaavat asiasisällöltään nykyistä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 50 §:ää sekä olemassa olevia rakentamismääräyksiä. Nykyistä korjaus- ja muutostöitä koskevaa joustavaa soveltamiskäytäntöä ei ole tarkoitus muuttaa olemassa olevien rakentamismääräysten osalta, vaan soveltamiskäytäntö säilyy siirtymäsäännöksellä. Uusien asetuksenantovaltuuksien nojalla annettavissa asetuksissa voidaan määritellä, miltä osin säännökset koskevat uuden rakennuksen rakentamista ja miltä osin korjaus- ja muutustyötä.

Kaikkien olennaisten teknisten vaatimusten täyttyminen on tasapuolisesti otettava huomioon rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa. Pykälän 4 momentti samoin kuin 118 § säilyvät muuttumattomina, joten ne on otettava olennaisten teknisten vaatimusten lisäksi rakentamisessa huomioon.

117 a §. Rakenteiden lujuus ja vakaus. Rakenteiden lujuutta ja vakautta kuvaavan olennaisen teknisen vaatimuksen sisältö pohjautuu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 50 §:ään. Rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan rakennuksen käyttöaikana esiintyville kuormituksille. Rakenteilla on oltava riittävä rakenteellinen varmuus, käyttökelpoisuus ja säilyvyys normaalilla kunnossapidolla rakennuksen suunnitellun käyttöajan ajan. Rakenteiden suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon rakennuspaikalla vallitsevat olosuhteet, kuten esimerkiksi maaperän ominaisuudet.

Kantavien rakenteiden suunnittelussa ja mitoituksessa käytetään rakenteiden mekaniikan sääntöjä ja yleisesti hyväksyttäviä laskentaperusteita. Suunnittelu voi perustua myös luotettaviin koetuloksiin taikka muihin käytettävissä oleviin tietoihin. Tulevaisuudessa rakenteiden suunnittelu tehdään pääsääntöisesti eurokoodien ja niiden kansallisten liitteiden mukaan.

EU:n rakennustuoteasetuksen voimaantulo 1 päivänä heinäkuuta 2013 säätää rakennustuotteiden CE-merkinnän pakolliseksi myös Suomessa. Rakennustuotteen ominaisuuksista kerrotaan suoritusasoilmoituksella. Suomessa on perinteisesti säädetty rakennuskohdetta koskevia vaatimuksia. CE-merkinnän myötä on tullut aiheelliseksi säätää myös rakennustuotteita koskevia vaatimuksia.

Rakenteisiin kohdistuvat kuormat eivät saa aiheuttaa rakennuksen sortumista eivätkä myöskään rakennuksen vakautta haittaavia muodonmuutoksia. Suunnittelussa on huolehdittava myös siitä, että kuormitukset eivät vaurioita rakennuksen muita osia taikka rakennukseen asennettuja laitteita taikka kiinteitä varusteita.

Rakenteeseen saattaa aiheutua ulkoisesta syystä vaurio. Syntyvä vaurio ei saa olla suhteettoman suuri sen aiheuttaneeseen tapahtumaan verrattuna. Esimerkiksi ajoneuvon

törmäys rakennukseen ei saa aiheuttaa sen sortumista.

Rakentamismääräysten mukainen rakennuksen korjaus- ja muutostyö tulee toteuttaa siten, että rakentamismääräyksiä sovelletaan, jollei niissä nimenomaisesti toisin määrätä, siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.

Rakennuksen rakenteiden lujuutta ja vakautta koskevat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia ministeriön asetustason säännöksiä.

117 b §. Paloturvallisuus. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävänä on huolehtia siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan paloturvalliseksi. Rakennuksen paloturvallisuutta asetettaessa otetaan huomioon rakennuksen ominaisuudet ja sen käyttö. Paloturvallisuusvaatimukset asetetaan yleensä käyttäen paloluokkia ja lukuarvoja. Rakennus voidaan suunnitella ja rakentaa joko käyttämällä paloluokkia ja lukuarvoja tai se suunnitellaan ja rakennetaan perustuen oletettuun palonkehitykseen, joka kattaa kyseisessä rakennuksessa todennäköisesti esiintyvät tilanteet.

Rakennus ja sen rakennusosat eivät palon vaikutuksesta saa sortumalla aiheuttaa vaaraa määrättyä aikana palon alkamisesta. Jos henkilöturvallisuuden takia tai vahinkojen suuruuteen nähden on tarpeellista, rakennuksen on kestettävä sortumatta koko palokuorman palaminen ja jäähtyminen.

Rakennuksessa on käytettävä rakennustuotteita, jotka eivät myötävaikuta palon kehittymiseen vaaraa aiheuttavalla tavalla. Paloturvallisuuden kannalta on välttämätöntä antaa säädöksiä myös muun muassa pienistä savupiipuista, muuratuista tulisijoista, kattilahuoneista ja polttoainevarastoista sekä ilmanvaihtolaitteista. Ilmanvaihtolaitteet eivät saa lisätä savukaasujen leviämistä.

Rakennus tulee yleensä jakaa palo-osastoihin palon ja savun leviämisen rajoittamiseksi, poistumisen turvaamiseksi, pelastus- ja sammutustoimien helpottamiseksi sekä omaisuusvahinkojen rajoittamiseksi.

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä.

Henkilöturvallisuuden kannalta vaativiin kohteisiin, joissa paloturvallisuuden riskit johtuvat tilojen käyttötavasta ja henkilöiden rajoitetusta tai alentuneesta toimintakyvystä, tulee suunnittelun alkuvaiheessa laatia erityinen turvallisuus selvitys. Tämän pohjalta määritetään rakenteelliset ja muut toimenpiteet riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Turvallisuus selvityksen laatimisessa tärkeää on eri tahojen yhteistyö. Turvallisuus selvitys laaditaan kohteen suunnittelijoiden ja käyttäjien, turvallisuudesta vastaavien viranomaisten sekä muiden tarpeellisten tahojen yhteistyönä.

Rakentamismääräysten mukainen rakennuksen korjaus- ja muutostyö tulee toteuttaa siten, että rakentamismääräyksiä sovelletaan, jollei niissä nimenomaisesti toisin määrätä, siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.

Rakennuksen paloturvallisuutta koskevat tarkemmat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksen antovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia ministeriön asetustason säännöksiä.

117 c §. Rakennuksen terveellisyys. Rakennuksen sisäilmasto vaikuttaa merkittävästi rakennuksessa oleskelevien henkilöiden terveyteen ja viihtyvyyteen. Sen vuoksi rakennuksen sisäilmastoon on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuksen sisäilmastoa koskevat vaatimukset riippuvat rakennuksen käyttötarkoituksesta ja sijainnista.

Rakennus ei saa aiheuttaa terveyden vaarantumista syistä, jotka liittyvät haitallisia

kaasuja sisältäviin päästöihin, ilmassa oleviin vaarallisiin hiukkasiin, mikrobeihin tai kaasuuhin, vaaralliseen säteilyyn, veden tai maapohjan pilaantumiseen, jäteveden, savun taikka kiinteän tai nestemäisen jätteen puutteelliseen käsittelyyn taikka rakennuksen osien tai rakenteiden kosteuteen. Rakennuksen fysikaaliset, kemialliset ja mikrobiologiset olosuhteet sisältävät edellä mainitut seikat.

Rakennusta ei pidetä virheellisenä, jos hiukkaset ja mikrobit tulevat rakennukseen normaalin sisä- ja ulkoilman vaihtumisen myötä tai rakentamisesta annettujen säännösten ja hyvän rakennustavan mukaisesti toteutetusta rakennuksesta aiheutuu terveyshaittaa erityisen herkistyneille henkilöille.

Kiinteistöjen laitteistojen ja järjestelmien on osaltaan pidettävä yllä rakennuksen terveellisiä olosuhteita.

Korjaus- ja muutostöillä on erityisiä vaikutuksia rakennusten käytön terveellisyys. Pienetkin muutokset rakenteissa, ilmanvaihdossa tai lämmityksessä voivat vaikuttaa kosteuden tiivistymiseen ja kosteusvaurioiden syntymiseen rakennuksissa. Energiategohkuuden parantaminen olemassa olevia rakenteita muuttamalla tai uusimalla muodostaa merkittävän terveysriskin mm. homehtumisvaaran takia.

Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei tuotteen suunnitellun käyttöajan aikana aiheudu sallittuja rajoja suurempia päästöjä sisäilmaan, talousveteen tai ympäristöön.

Rakentamismääräysten mukainen rakennuksen korjaus- ja muutostyö tulee toteuttaa siten, että rakentamismääräyksiä sovelletaan, jollei niissä nimenomaisesti toisin määrätä, siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.

Säädettäväksi ehdotetaan, että ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa muun muassa sisäilman puhtautta, lämpötilaa, kosteutta, ilmanvaihtoa, valoa, säteilyä sekä muita rakennuksen fysikaalisia, kemiallisia ja mikrobiologisia olosuhteita koskevia säännöksiä. Lista vastaa terveydensuojelulain (763/1994) 26 §:n mukaisia asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisiä vaatimuksia melua lukuun ottamatta, sillä melusta säädetään erikseen 117 f §:ssä. Ympäristöministeriön

asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen terveellisyyteen liittyvistä fysikaalisista, kemiallisista ja mikrobiologisista olosuhteista, taloteknisistä järjestelmistä ja laitteistoista sekä niihin liittyvistä rakennustuotteista. Rakennuksen fysikaalisia, kemiallisia ja mikrobiologisia olosuhteita koskevat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia ministeriön asetustason säännöksiä.

117 d §. Käyttöturvallisuus. Sekä rakennuksen että rakennuspaikan on oltava käyttäjälleen turvallinen rakennuksen käytön ja huollon näkökulmasta. Tarkoituksena on, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että pyritään välttämään tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhka. Tällaisia uhkia ovat esimerkiksi kaatumis-, liukastumis-, putoamis-, törmäys-, palo-, sähkö tai räjähdys-tapaturmat. Tällaisten tapaturmien vaaraa voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella. Huomioon tulee ottaa rakennuksen lisäksi sen ulkotilat ja kulkuväylät erityisesti silloin, kun ne ovat alttiita sään vaihteluille.

Rakentamismääräysten mukainen rakennuksen korjaus- ja muutostyö tulee toteuttaa siten, että rakentamismääräyksiä sovelletaan, jollei niissä nimenomaisesti toisin määrätä, siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.

Rakennuksen käyttöturvallisuutta koskevat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia ministeriön asetustason säännöksiä.

117 e §. Esteettömyys. Rakennuksen sekä sen piha- ja oleskelualueiden käytettävyyttä on arvioitava erityisesti lasten, vanhusten ja

vammaisten tarpeiden kannalta. Usein heidän kannaltaan toimivat ratkaisut ovat hyviä ja käytettäviä kaikkien muidenkin kannalta. Esteettömyydelle, käytettävyydelle ja käyttöturvallisuudelle asetettavat vaatimukset riippuvat siitä, mihin käyttötarkoitukseen rakennus on suunniteltu käytettäväksi, paljonko rakennuksessa oleskelee henkilöitä ja siitä, kuinka monta kerrosta rakennukseen on tarkoitus rakentaa. Esimerkiksi asuinkerrostalolle voidaan asettaa tiukempia esteettömyys-, käytettävyyden- ja käyttöturvallisuusvaatimuksia kuin tavalliselle pientalolle. Näin ollen esimerkiksi esteettömyyttä koskevat vaatimukset voivat poiketa toisistaan eri talotyypeissä ja rakennuskohteissa.

Rakentamismääräysten mukainen rakennuksen korjaus- ja muutostyö tulee toteuttaa siten, että rakentamismääräyksiä sovelletaan, jollei niissä nimenomaisesti toisin määrätä, siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.

Rakennuksen esteettömyyttä koskevat tarkemmat säännökset ovat yhteiskunnallisesti merkittäviä ja kuuluvat sen vuoksi valtioneuvoston ratkaistaviksi. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia valtioneuvoston asetustason säännöksiä.

117 f §. Meluntorjunta ja ääniolosuhteet. Rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että melu, jolle rakennuksessa tai sen tai naapurin piha- ja oleskelualueilla oleskelevat altistuvat, pysyy riittävän alhaisena, jotta se ei aiheuta vaaraa henkilöiden terveydelle, hyvinvoinnille ja viihtyisyydelle. Rakennuksen ääniolosuhteisiin vaikuttavat rakenteiden ääneneristävyyden ja taloteknisten laitteiden äänitasot ja asennukset, kalusteasennukset ja huoneakustiikka. Rakenteiden ja rakennusosien ääneneristävyyttä tai taloteknisistä laitteista tai puutteellisista asennuksista aiheutuvaa melua ei voida pitää hyväksyttävänä, jos uni tai lepo häiriintyy tai jos keskittymistä tai luottamuksellisuutta tai kommunikointia vaativa toiminta ei ole käytännössä mahdollista. Rakennusten ääniolosuhteita arvioidaan toden-

tamalla ääneneristävyyden, äänitasojen, kaintaisuuden ja puheen erotettavuuden mitoitussarvojen toteutuminen.

Piha- ja oleskelualueiden tai parvekkeiden ääniolosuhteita arvioidaan todentamalla äänitasojen mitoitussarvojen toteutuminen. Rakentamismääräysten mukainen rakennuksen muutos- ja korjaustyö tulee toteuttaa siten, että ääniolosuhteet rakennuksessa tai sen lähellä voidaan pitää hyväksyttävänä siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käytötapa edellyttävät.

Rakennuksen meluntorjuntaa koskevat tarkemmat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia ministeriön asetustason säännöksiä.

117 g §. Energiatehokkuus. Rakennuskannassa on suuri säästöpotentiaali, sen uusiutuminen on hidasta ja vaikutukset hyvin pitkäaikaisia. Siksi rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen on syytä kiinnittää huomiota silloin, kun rakennuksia muutenkin korjataan. Arvioitaessa toteuttamiskelpoisia energiansäästämömahdollisuuksia nykyisessä rakennuskannassa lähtökohtana on, että rakennusosiin tehtävät energiansäästötoimenpiteet tehdään pääsääntöisesti silloin, kun kyseisissä rakennusosissa on muutakin korjaustarvetta tai rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan. Suunniteltujen korjausten yhteydessä on tärkeää varmistaa niiden energiatehokkuuden parantamistoimenpiteiden tekeminen, jotka tällöin ovat kohtuullisen pienin lisäkustannuksin ja kannattavasti tehtävissä teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti arvioituna.

Rakennuksen energiatehokkuuden parantamista ei voida toteuttaa korjausrakentamisessa, kuten ei myöskään uudisrakentamisessa, sisäilmaston terveellisuuden kustannuksella esimerkiksi huonontamalla ilmanvaihtoa. Energiatehokkuuden parantamisen ratkaisut uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä on suunniteltava ja toteutettava niin, et-

tä niistä ei aiheudu esimerkiksi sisäilmastoa huonontavia kosteus- ja homevaurioita.

Uusien rakennusten energiatehokkuudesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa (Suomen rakentamismääräyskokoelma 2/11), jota sovelletaan 1 päivästä heinäkuuta 2012 alkaen, siirryttiin tarkastelemaan rakennuksen koko vuotuista energiankulutusta, jolle asetettiin yläraja. Kokonaisenergiatarkastelussa otetaan huomioon rakennuksessa tapahtuva energiankulutus, jolloin tarkastellaan rakennuksen teknisiä ominaisuuksia, kuten rakennusvaipan ominaisuuksia ja teknisiä järjestelmiä eli lämmitys-, jäähdytys-, ilmanvaihto-, ilmastointi- ja käyttövesijärjestelmiä, valaistusta, kuluttajalaitteita sekä sisäilmasto-olosuhteita.

Eri energialähteistä olevan energian yhteismitallistamiseksi kerrotaan laskennallisen ostoenergian määrä energiamuotojen kertoimella, jolloin saadaan kokonaisenergiatarkastelussa käytetty mittari, niin kutsuttu E-luku. Uusien rakennusten energiatehokkuudesta annetussa asetuksessa energiamuodon kertoimet määritetään arvioimalla primäärienergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Käyttöön on rakentamisen ohjauksessa otettu seuraavat energiamuodon kertoimet: fossiiliset polttoaineet 1, sähkö 1,7, kaukolämpö 0,7, kaukojäähdytys 0,4 ja uusiutuvat polttoaineet 0,5. Lukuarvoissa huomioidaan luonnonvarojen kulutusta kuvaava primäärienergian käyttö, uusiutuvan energian käytön edistäminen sekä energiantuotannon yleinen tehokkuus, kuten sähkön ja lämmön yhteistuotanto. Primäärienergialla tarkoitetaan uusiutuvista tai uusiutumattomista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jota ei ole muunnettu millään prosessilla.

Energiamuodon kertoimia esitetään käytettäväksi sekä uusien rakennusten rakentamisessa että olemassa olevien rakennusten korjaus- tai muutostyössä taikka käyttötarkoitusta muutettaessa. Samoja energiamuodon kertoimia on rakennusten energiatodistuslain hallituksen esityksen (annetaan syyskuussa) mukaan tarkoitus käyttää myös silloin, kun määritetään rakennuksen kokonaisenergiankulutusta energiatodistusta varten. Primää-

rienergian kulutukseen perustuvat energiamuodon kertoimet ovat tyypillisiä myös muissa Euroopan maissa.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallinen täytäntöönpano edellyttää säännösten antamista myös korjausrakentamista koskien. Rakentamisen energiatehokkuutta koskevat rakentamismääräykset koskevat lähtökohtaisesti uusien rakennusten rakentamista. Olemassa olevan rakennuksen energiatehokkuutta on parannettava rakennusluvan tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- tai muutostyön taikka rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Energiatehokkuuden parantamisvelvollisuutta ei kuitenkaan synny silloin, jos uudehkoa tai peruskorjattua rakennusta tai rakennuksen peruskorjattua osaa korjataan selvästi ennen normaalia huolto- tai korjausväliä rakennusvirheen tai muun äkillisen vahingon vuoksi. Energiatehokkuuden parantamista ei voida myöskään pitää kustannustehokkaana esimerkiksi tilanteessa, jossa ulkoseinät maalataan uudella värillä, mikä edellyttää toimenpidelupaa.

Teknisesti toteutettavalla tarkoitetaan ratkaisua, joka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että muun muassa kosteustekniset, palotekniset, äänitekniset sekä sisäilmasto-olosuhteiden ominaisuudet eivät heikkene. Toiminnallisesti toteutettavalla tarkoitetaan ratkaisua, jonka seurauksena rakennuksen käyttäminen aiottuun käyttötarkoitukseensa ei merkittävästi heikkene verrattuna alkuperäiseen ratkaisuun. Taloudellisesti toteutettavalla tarkoitetaan tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa olevaa ratkaisua. Näitä edellytyksiä sovelletaan teknisten vaatimusten täyttämises-

sä. Taloudellisessa tarkastelussa käytetään soveltuvien osin samoja muuttujia kuin kansallisten vaatimustasojen yleisessä arvioinnissa käytettävässä kustannusoptimaalisuuslaskennassa; tarkastelujaksona käytetään asuinrakennuksissa 30 vuotta ja muissa rakennuksissa 20 vuotta, jos tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali elinkaari ei ole tätä lyhyempi.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi ei edellytä energiatehokkuuden parantamista kaikissa tapauksissa. Vaatimukset eivät rakennusten energiatehokkuusdirektiivin 4 artiklan 2 kohdan mukaan koske seuraavia rakennusluokkia:

a) rakennukset, joita suojellaan virallisesti osana määrättyä ympäristöä tai niiden erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi, siltä osin kuin niiden luonne tai ulkonäkö muuttuisi tiettyjen energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä;

b) rakennukset, joita käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;

c) väliaikaiset rakennukset, joiden käyttöaika on enintään kaksi vuotta, teollisuuslaitokset, korjaamot ja muut kuin asuinkäyttöön tarkoitetut maatilarakennukset, joissa energian tarve on alhainen, sekä muut kuin asuinkäyttöön tarkoitetut maatilarakennukset, joita käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;

d) asuinrakennukset, joita käytetään tai jotka on tarkoitettu käytettäväksi joko vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa tai vaihtoehtoisesti rajoitetun ajan vuodessa ja joiden arvioitu energiankulutus on vähemmän kuin 25 prosenttia ympärivuotisen käytön kulutuksesta;

e) yksittäiset rakennukset, joiden hyötypinta-ala on yhteensä alle 50 m².

Energiatehokkuuden parantamisvelvollisuuden ei ehdoteta koskevan myöskään rakennuksia, joiden käyttötarkoitus vaikeutuisi kohtuuttomasti energiatehokkuuden parantamisvelvollisuuden vuoksi. Tällaisia rakennuksia ovat muun muassa kasvihuone ja väestönsuoja.

Edellä mainitulla perusteella muun muassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaat sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella asemakaavalla, oikeusvaikutteisella yleiskaavalla, valtion omistamien rakennusten suojelulla annetulla asetuksella (480/1985), rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla (498/2010) tai sitä edeltävillä rakennussuojelulailloilla (60/1985) ja lailla kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta (572/1964) sekä maailman kulttuuri- ja luon-

nonperinnön suojelemisesta tehdyllä yleissopimuksella (Sops 19/1987) suojellut rakennukset rajataan energiatehokkuuden parantamisen ulkopuolelle.

Tarkoituksena on, että rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta annettavalla ympäristöministeriön asetuksella säädettyihin, että parantamisvelvollisuus ei koskisi:

1) rakennuksia niiltä osin, kun ne on suojeltu ja määräyksien noudattaminen aiheuttaisi suojeltuihin osiin muutoksia, joita ei voida pitää hyväksyttävänä;

2) tuotantorakennuksia, joissa tuotantoprosessi luovuttaa niin suuren määrän lämpöenergiaa, että halutun huonelämpötilan aikaansaamiseen ei tarvita ollenkaan tai tarvitaan vain vähäisessä määrin muuta lämmitysenergiaa, tai tuotantotila, jossa lämmityskauden ulkopuolella runsas lämmöneristys nostaisi haitallisesti huonelämpötilaa tai lisääisi oleellisesti jäähditysenergian kulutusta;

3) rakennusta, jonka pinta-ala on enintään 50 m²;

4) muuta kuin asuinkäyttöön tarkoitettua maatalousrakennusta, jossa energiankäyttö on vähäinen;

5) kasvihuonetta, väestönsuojaa tai muuta rakennusta, jonka käyttötarkoitukseensa vaikeutuisi kohtuuttomasti näitä määräyksiä noudatettaessa;

6) loma-asuntoa, johon ei ole suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettua lämmitysjärjestelmää;

7) määräajan paikallaan pysytettävää siirtokelpoista rakennusta, jonka käyttötarkoitus ei oleellisesti muutu; tai

8) rakennuksia, joita käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan.

Luettelo vastaa rakennusten energiatehokkuudesta annettua ympäristöministeriön asetusta (2/11), Suomen rakentamismääräyskoelman osa D3. Jotta soveltamisalaa koskevien poikkeusten luettelo olisi käytettävyyden kannalta johdonmukaisessa paikassa, ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslakiin säädettäväksi viittaus rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin ja poikkeusten luettelo sisällytettäisiin rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annettavaan ympäristöministeriön asetukseen.

Pientaloissa käytetään 27 prosenttia rakennusten energiankulutuksesta eli noin 10 prosenttia koko maan vuotuisesta loppuenergiankulutuksesta. Pientalot eivät myöskään kuulu direktiivin rakennusluokkiin, joiden energiatehokkuutta ei tarvitse parantaa. Jotta Suomi saavuttaisi energiansäästönsä, on myös pientalojen energiatehokkuuden parantaminen tärkeää samoin kuin erilaisissa rakennuksissa asuvien hankkeeseen ryhtyvien tasapuolinen kohtelu.

Rakentamismääräykset ovat perinteisesti koskeneet rakennuskohteita. Rakennustuotteiden kaupan pitämistä koskevien ehtojen yhdenmukaistamisesta ja neuvoston direktiivin 89/106/ETY kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 305/2011 voimaantulosta 1 päivänä heinäkuuta 2013 johtuen syntyy tarve säätää tuote- ja järjestelmäkohtaisia vaatimuksia. Järjestelmillä tarkoitetaan muun muassa talotekniikka- ja valaistusjärjestelmiä. Lähtökohdiana on, että energiankulutus ja tehontarve jäävät mahdollisimman vähäisiksi, kun rakennusta käytetään.

Rakentamismääräysten mukainen rakennuksen korjaus- ja muutostyö tulee toteuttaa siten, että rakentamismääräyksiä sovelletaan, jollei niissä nimenomaisesti toisin määrätä, siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käytötapa edellyttävät.

Rakennuksen energiatehokkuutta koskevat tarkemmat säännökset ovat selvästi teknisluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita. Sen vuoksi asetuksenantovaltuus ehdotetaan säädettäväksi ympäristöministeriölle. Ympäristöministeriölle delegoidaan valtaa antaa asetuksena tarkempia säännöksiä rakennuksen ja rakennusosien ja teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksia sekä näiden laskentata-paa rakennuksessa, energialaskennan lähtötietoja, määräystenmukaisuuden osoittamista ja selvityksiä koskevia sekä tarkempia energiamuodon kertoimia ja energiatehokkuuden parantamista koskevia teknisiä tai niihin rinnastettavia säännöksiä, jotka voivat koskea uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Jo tällä hetkellä rakentamismääräyksiä on annettu ra-

kennuksen ja rakennusosien energiatehokkuuden vähimmäisvaatimuksista sekä näiden laskentatavasta rakennuksessa sekä määräysten mukaisuuden osoittamista. Uuden rakennuksen rakentamista ja rakennuksen korjaus- ja muutostyötä samoin kuin käyttötarkoituksen muutosta varten voidaan tarvita sisällöltään toisistaan poikkeavia ministeriön asetus-tason säännöksiä.

117 h §. Lämmitysjärjestelmän arviointi. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että jos rakennuksen lämmitysjärjestelmänä ei käytetä rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaista erittäin tehokasta vaihtoehtoista lämmitysjärjestelmää ja sellainen on saatavilla ja kustannustehokkaasti toteutettavissa, liitetään lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuuden arviointi rakennusta koskeviin suunnitelmiin. Kustannustehokas toteutettavuus liittyy direktiivin yleisiin periaatteisiin. Tällä täytäntöön pannaan direktiivin 6 artiklan vaatimus. Vaatimus koskee myös 7 artiklan mukaisesti lämmitysjärjestelmän uusimista. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaan erittäin tehokkaita vaihtoehtoisia lämmitysjärjestelmiä ovat uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käyttöön perustuvat hajautetut energiahuoltojärjestelmät, yhteistuotanto, kauko- tai aluelämmitys- tai -jäähdytysjärjestelmät, erityisesti jos ne perustuvat kokonaan tai osittain uusiutuvista lähteistä peräisin olevaan energiaan, sekä lämpöpumput. Selvitystä ei tarvita, mikäli rakennuksessa ei ole lainkaan lämmitysjärjestelmää. Selvitysvelvollisuus koskee uuden rakennuksen rakentamista tai rakennuksen peruskorjausta, jossa lämmitysjärjestelmä vaihdetaan. Selvityksen laatiminen on rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus eikä rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ole tarkistaa selvityksen oikeellisuutta.

117 i §. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta määrätään rakennusluvassa siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 66 § sisältää tarkemman säännöksen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisvelvollisuudesta sekä perussäännöksen ohjeen sisällöstä. Pykälän 3 momentissa on lisäksi valtuutus-

säännös, jonka mukaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Rakentamismääräyskokoelman osa A4 sisältää yksityiskohtaisempia säännöksiä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen sisällöstä ja laatimisesta.

Laissa on oltava yksilön oikeuksista ja velvollisuuksista perussäännös, joka sitoo ja rajaa asetuksenantajan toimivaltaa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 66 § on liian suppea perussäännökseksi, minkä vuoksi käyttö- ja huolto-ohjeesta on säädettävä täsmällisemmin.

Uudessa 117 i §:ssä ehdotetaan säädettäväksi, että rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta rakennukselle, jota käytetään pysyvään asumiseen tai työskentelyyn tai rakennusta varten tarvittavan rakennuspaikan tai tontin tekniseen hoitoon tai kunnossapitoon. Rakennusluvanvaraisten toimenpiteiden yhteydessä käyttö- ja huolto ohje laaditaan myös rakennuksen korjaus - ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksessa.

Käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisvelvollisuutta ei ole silloin, kun kysymyksessä on tilapäinen tai määräaikainen rakennus, lomatai virkistyskäyttöön tarkoitettu rakennus, jota ei käytetä ympärivuotisesti tai tuotanto- ja varastorakennus, jossa ei pysyvästi työskennellä.

Käyttö- ja huolto-ohje sisältää tarpeelliset tiedot, jotta rakennusta voidaan käyttää asianmukaisesti ja huolehtia kunnossapitovelvollisuudesta. Käyttö- ja huolto-ohjeen laadinnassa otetaan huomioon rakennuksen käyttötarkoitus ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä.

Asetuksenantovaltuus ehdotetaan teknisyyden vuoksi säädettäväksi ympäristöministeriölle.

125 §. Rakennuslupa. Pykälän lisätään uusi neljäs momentti, jolloin nykyiset neljäs ja viides momentti siirtyvät viidenneksi ja kuudenneksi momentiksi. Neljännessä momentissa säädetään, että mikäli rakennuksen korjaus- ja muutostyön lupaharkinnan yhteydessä energiatehokkuuden parantaminen ei muutoin tulisi harkittavaksi, sellaiset rakennuksen

energiatehokkuuteen merkittävästi vaikuttavat toimenpiteet, jotka koskevat laajamittaisia korjauksia, rakennuksen vaippaa tai teknisiä järjestelmiä, säädetään rakennusluvanvaraisiksi. Näin hallituksen esityksen tarkoituksena ei ole muuttaa rakennusluvan tarvetta nykyisestä, vaan nostaa energiatehokkuuden arviointi osaksi lupaharkintaa. Tarkoitus on, että rakennusluvanvaraisen korjaus- tai muutostyön lupaharkinnan yhteydessä kiinnitetään huomiota myös energiatehokkuuden parantamiseen. Rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvat energiatehokkuuden kannalta merkittävät korjaus- ja muutostyöt samoin kuin laajamittaiset korjaukset edellyttävät tavallisesti rakennuslupaa joka tapauksessa. Näin ollen rakennuslupa haetaan käytännössä samoille korjaus- ja muutostöille kuin tähänkin asti. On mahdollista, että neljäs momentti voi joissakin erityistapauksessa laajentaa jossain määrin lupavelvollisuuden piiriä. Kuntien työmäärään vaikuttaa energiatehokkuusnäkökulman aikaisempaa laajempi huomioon ottaminen.

Rakennuslupaa vaativia toimenpiteitä ovat yleensä: julkisivun raskas korjaus, linjasaneeraus, rakennuksen peruskorjaus ja perusparannus sekä käyttötarkoituksen olennainen muutos, ilmanvaihdon asentaminen. Rakennuslupa tarvitaan tavallisesti sellaisille toimenpiteille, joihin tarvitaan erityissuunnitelmiä tai niillä voi ilmeisesti olla vaikutusta terveellisyyteen ja turvallisuuteen. Luvanvaraisuuden laajentamisen tarkoituksena ei ole, että esimerkiksi aurinkopaneelit ja -keräimet tulisivat rakennusluvanvaraisiksi.

Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön silloin, jos rakennuksen energiatehokkuutta ei tarvitse maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 2 momentin mukaisesti parantaa ja luvan tarve liittyisi nimenomaan energiatehokkuuden parantamiseen. Mikäli rakennuslupa tarvittaisiin jonkin muun syyn takia, tämä poikkeus ei poista rakennusluvan tarvetta, vaikka toimenpide kohdistuisikin rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin.

126 §. Toimenpidelupa. Pykälään lisätään uusi kolmas momentti, jolloin nykyinen kolmas momentti siirtyy neljänneksi momenttik-

si. Kolmannen momentin mukaan toimenpidelupa tarvitaan rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin, kun toimenpiteellä on merkittävä vaikutus rakennuksen energiatehokkuuteen. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi ikkunoiden vaihtamista energiatehokkaammiksi. Toimenpideluvan alaisia toimenpiteitä ovat tavallisesti ikkunoiden ja ovien vaihto, julkisivun kevyt korjaus, rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen.

Hallituksen esityksen tarkoituksena ei ole muuttaa luvan tarvetta nykyisestä. Tarkoitus on, että toimenpideluvanvaraisen korjaus- tai muutostyön lupaharkinnan yhteydessä kiinnitetään huomiota myös energiatehokkuuden parantamiseen silloin, kun se toimenpiteen luonne huomioon ottaen on mahdollista. Näin ollen toimenpidelupa haetaan pääsääntöisesti samoille korjaus- ja muutostöille kuin tähänkin asti. On mahdollista, että kolmas momentti voi joidenkin korjauskohteiden osalta laajentaa lupavelvollisuuden piiriä riippuen kuntien lupakäytännöistä. Kuntien työmäärään vaikuttaa energiatehokkuusnäkökulman aikaisempaa laajempi huomioon ottaminen. Kunnat voivat edelleen rakennusjärjestyksin vapauttaa toimenpiteen luvanvaraisuudesta.

Toimenpidelupaa ei kuitenkaan tarvita rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin, jos rakennuksen energiatehokkuutta ei tarvitse maankäyttö- ja rakennuslain 117 g §:n 2 momentin mukaisesti parantaa ja luvan tarve liittyisi nimenomaan energiatehokkuuden parantamiseen. Mikäli toimenpidelupa tarvittaisiin jonkin muun syyn takia, tämä poikkeus ei poista luvan tarvetta, vaikka toimenpide kohdistuisikin rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin, esimerkiksi rakennus maalataan uudella värillä.

Pykälään aikaisemmin sisältynyt asetuk-senantovaltuus poistuu, sillä sen nojalla annettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n toimenpideluvanvaraisista toimenpiteistä säädetään uudessa 126 a §:ssä.

126 a §. Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet. Perustuslaillisen tarkastelun johdosta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n

mukainen luettelo luvanvaraisista toimenpiteistä tarvitsee selkeämmän perussäännöksen tai luettelo on säädettävä laissa.

Säädettäväksi ehdotetaan, että toimenpideluvanvaraisista toimenpiteistä säädettäisiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen sijaan maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 63 §:n mukaisesti kunnan rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä sellaisen 62 §:n 1 momentin tarkoitetun toimenpiteen, jota kunnan tai sen osan olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, vapauttamisesta luvanvaraisuudesta kunnan alueella tai osassa kunnan aluetta. Rakennusjärjestyksessä voidaan myös määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n mukaisen ilmoitusmenettelyn soveltamisesta 62 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin kunnan alueella tai osassa kunnan aluetta.

134 §. Rakennuslupahakemuksen käsittely. Pykälä ehdotetaan säilytettäväksi ennallaan lukuun ottamatta neljättä momenttia, joka koskee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta. Kyseinen momentti ehdotetaan poistettavaksi ja sen sijaan ehdotetaan säädettäväksi asiaa koskeva uusi pykälä 117 i.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Tällä hetkellä valmisteilla on ympäristöministeriön asetus energiatehokkuudesta korjausrakentamisessa sekä kantavia rakenteita koskevien Suomen rakentamismääräyskoelman B-osien uusiminen. Nyt ehdotettu laki edellyttää myös muutoksia maankäyttö- ja rakennusasetukseen, sillä monesta sen pykälästä on nostettu säännöksiä lain tasolle.

3 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

4 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

4.1 Yleistä

Esityksellä uudistetaan maankäyttö- ja rakennuslain säädöshierarkia ja asetuksenantovaltuudet vastaamaan perustuslain vaatimuksia.

Asetuksenantovaltuuksista osa ehdotetaan annettaviksi valtioneuvostolle ja osa ympäristöministeriölle. Valtioneuvosto ratkaisee laajakantoiset ja periaatteellisesti tärkeät asiat sekä ne muut asiat, joiden merkitys sitä vaatii. Ympäristöministeriölle on ehdotettu annettavaksi asetuksenantovaltaa ainoastaan siltä osin kuin säännökset ovat yhteiskunnalliselta merkitykseltään vähäisiä ja selvästi tekniluonteisia, ministeriön omaa toimialaa koskevia asioita.

Ehdotettuihin muutoksiin liittyvät keskeiset perusoikeudet ovat yksityiselämän suoja (10 §), omaisuuden suoja (15 §), oikeus työhön ja elinkeinovapaus (18 §) ja vastuu ympäristöstä (20 §:n 1 momentti).

Perustuslakivaliokunta on (PeVM 25/1994 vp) asettanut perusoikeuksien rajoittamiselle seuraavat edellytykset: rajoitusten tulee perustua laintasoiseen säädökseen, rajoitusten on oltava tarkkarajaisia ja riittävän täsmällisesti määriteltäviä, rajoitusperusteiden tulee olla perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttäviä, painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatimia, lailla ei voida säätää perusoikeuden ytimeen kuuluvaa rajoitusta, rajoitusten tulee olla välttämättömiä tavoitteen saavuttamiseksi sekä laajuudeltaan oikeassa suhteessa perusoikeuksien suojaamaan oikeushyvään ja rajoituksen taustalla olevaan yhteiskunnallisen intressin painoarvoon, perusoikeutta rajoitettaessa on huolehdittava riittävästä oikeusturvajärjestelystä sekä rajoitukset eivät saa olla ristiriidassa Suomen kansainvälisten ihmisoikeusvelvoitteiden kanssa.

4.2 Vastuu ympäristöstä

Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen liittyy perustuslain 20 pykälän vastuuseen ympäristöstä. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi on välttämätöntä tehostaa energian

kulutusta ja vähentää kasvihuonekaasupäästöjä. Koska rakennettu ympäristö vastaa 40 prosentista energiankulutuksesta ja vajaasta 40 prosentista kasvihuonekaasupäästöistä, on energiankulutusta tehostettava nimenomaan rakennuksissa. Korjausrakentamisen osuus on noin puolet talonrakennuksesta, joten rakennusten energiatehokkuuden parantaminen rakennuksen korjaus- tai muutostyön taikka käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on olennaista energian säästötavoitteiden saavuttamisen kannalta.

4.3 Omaisuuden suoja

Perustuslain 15 § koskee omaisuuden suojaa ja sen mukaan jokaisen omaisuus on turvattu ja omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan päätetään lailla. Rakennusten energiatehokkuutta koskevien vaatimusten toteuttamisessa eivät kuitenkaan omaisuuteen kohdistuvat käyttörajoitukset muodostu niin merkittäviksi, että ne rinnastuisivat tosiasiallisilta vaikutuksiltaan omaisuuden pakkolunastukseen (esimerkiksi PeVL 38/1998 vp).

4.4 Muut perustuslain keskeiset säännökset

Rakennuksen energiatehokkuuden parantamista ei voida tehdä rakennuksessa oleskelevien terveyden kustannuksella. Huomioon on otettava perustuslain 19 pykälän 3 mo-

mentti, jonka mukaan julkisen vallan on edistettävä väestön terveyttä.

Vielä huomioon on otettava perustuslain 21 pykälän oikeusturva asioiden asianmukaiseen ja viivytyksettömään käsittelyyn.

Perustuslain 121 §:n mukaan kunnilla on itsehallinto. Valtiovalta ei voi vaikuttaa kuntien rakennusvalvontaviranomaisten päätöksiin. Kunnat voivat itsenäisesti päättää rakennusjärjestystensä sisällöstä ja lupaehtojen tulkinnasta lainsäädännön puitteissa.

4.5 Siirtymäsäännökset

Lakiehdotukseen sisältyy viiden vuoden siirtymäaika lakia täydentävien rakentamista koskevien teknisten ja niitä vastaavien yleisten määräysten ja ohjeiden osalta. Tarkoituksena on, että nykyisiä maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n nojalla annettuja rakentamismääräyksiä ja niihin liittyvää 13 §:n 3 momentin soveltamisohjetta voidaan soveltaa viiden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta. Siirtymäsäännöksellä varmistetaan, että nykyinen käytäntö rakentamismääräysten joustavasta soveltamisesta rakennusten korjaus- ja muutostöissä jatkuu.

Edellä esitetyn perusteella katsotaan, että laki voidaan säätää tavallisessa lainsäätämisyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Lakiehdotus

1.

Laki**maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 126 §:n 4 momentti ja 134 §:n 4 momentti,

muutetaan 2 ja 13 § ja 117 §:n 2 momentti, sellaisena kuin niistä on 2 § osaksi laissa 488/2007, sekä

lisätään lakiin uusi 117 a–117 i §, 125 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 ja 5 momentti siirtyvät 5 ja 6 momentiksi, 126 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 112/2007, uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy kumotun 4 momentin tilalle uudeksi 4 momentiksi, sekä lakiin uusi 126 a § seuraavasti:

2 §

Lain soveltamisala

Tässä laissa säädetään alueiden ja rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä.

13 §

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Ympäristöministeriö ylläpitää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, johon kootaan tämän lain nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset ja rakentamismääräykset sekä ministeriön ohjeet. Suomen rakentamismääräyskokoelmaan voidaan koota myös valtion muiden viranomaisten antamia rakentamista koskevia määräyksiä.

117 §

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus

huomioon ottaen 117 a-117 g §:ssä tarkoitettujen olennaiset tekniset vaatimukset.

117 a §

Rakenteiden lujuus ja vakaus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöiän. Kantavien rakenteiden suunnittelun ja mitoituksen on perustuttava rakenteiden mekaniikan sääntöihin ja yleisesti hyväksytyihin suunnitteluperusteisiin taikka luotettaviin koetuloksiin tai muihin käytävissä oleviin tietoihin. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä rakenteiden lujuuden ja vakauden kannalta soveltuvia rakennustuotteita.

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, etteivät siihen rakentamisen ja käytön aikana kohdistuva kuormitus aiheuta sortumista, lujutta tai vakautta haittaavia muodonmuutoksia eikä vaurioita rakennuksen muita osia taikka rakennukseen asennettuja laitteita tai kiinteitä varusteita. Lisäksi rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, että ulkoisen syyn rakenteille aiheuttama vaurio ei ole suhteettoman suuri sen aiheuttaneeseen tapahtumaan verrattuna.

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

- 1) rakenteilta vaadittavasta lujuudesta ja vakauudesta;
- 2) kantavien rakenteiden suunnittelusta ja mitoituksista;
- 3) rakentamisen ja käytön aikaisista kuorimituksista;
- 4) kantavissa rakenteissa käytettävistä rakennustuotteista.

117 b §

Paloturvallisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. Palon syttymisen vaaraa on rajoitettava. Rakennuksen kantavien rakenteiden on oltava sellaiset, että ne palon sattuessa kestävät vähimmäisajan ottaen huomioon rakennuksen sortuminen, poistumisen turvaaminen, pelastustoiminta ja palon hallintaan saaminen. Palon ja savun kehittymistä ja leviämistä rakennuksessa sekä palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin on pystyttävä rajoittamaan. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä paloturvallisuuden kannalta soveltuvia rakennustuotteita ja teknisiä laitteistoja.

Rakennuksen on oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa. Pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon. Lupaviranomainen voi edellyttää laadittavaksi turvallisuusselvityksen poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativasta kohteesta.

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

- 1) palon syttymisen ja leviämisen rajoittamisesta sekä taloteknisten ja lämmitykseen

käytettävien laitteistojen paloturvallisuudesta;

- 2) rakenteiden kantavuudesta palotilanteessa ja tähän liittyvistä rakennustuotteiden ominaisuuksista;

- 3) palon ja savun kehittymisen ja leviämisen rajoittamisesta ja tähän liittyvien rakennustuotteiden ja laitteistojen ominaisuuksista;

- 4) poistumisturvallisuudesta ja turvallisuusselvityksestä;

- 5) sammutus- ja pelastustehtävien järjestelystä.

117 c §

Terveellisyys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi.

Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöikänsä aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovelluttava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä rakennukselta edellytettävistä terveellisyyteen liittyvistä fysikaalisista, kemiallisista ja mikrobiologisista olosuhteista, taloteknisistä järjestelmistä ja laitteistoista sekä rakennustuotteista.

117 d §

Käyttöturvallisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta eikä sen ulkotiloista ja kulkuväylistä saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä rakennukselta edellytettävästä käyttöturvallisuudesta.

117 e §

Esteettömyys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen sekä sen kulkuväylien ja hygieniatilojen mitoituksesta;
- 2) tasoeroista;
- 3) kokoontumistiloista ja majoitustiloista.

117 f §

Meluntorjunta ja ääniolosuhteet

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan

siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluallistutus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekeä.

Rakenteiden ääneneristävyyden ja taloteknisten laitteiden äänitason ja asennusten on oltava sellaisia, että rakennuksessa oleskelevien uni ja lepo eivät häiriinny ja rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on ääniolosuhteiden puolesta mahdollista. Rakennuksen ääniolosuhteet on määritettävä äänitason ja kaiuntaisuuden avulla sekä piha- ja oleskelualueilla äänitasojen avulla.

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

- 1) rakenteilta ja rakennusosilta edellytettävästä ääneneristävyydestä;
- 2) taloteknisten laitteiden sallitusta äänitasosta;
- 3) rakennuksen ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista;
- 4) piha- ja oleskelualueiden meluntorjunnasta ja ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista.

117 g §

Energiatehokkuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan energiatehokkaaksi siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava energiankäyttöön, energiahäviöön ja energiamuotoon perustuvilla laskelmilla. Rakennuksessa käytettävän energiamuodon kertoimia määritettäessä arvioidaan jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien tuotteiden ja taloteknisten järjestelmien sekä niiden säätö- ja mitausjärjestelmien on oltava sellaisia, että energiankulutus ja tehontarve rakennusta ja sen järjestelmiä käyttötarkoituksensa mukai-

sesti käytettäessä jää vähäiseksi ja että energiankulutusta voidaan seurata.

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen tämän lain mukaan rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Tämä velvollisuus ei koske rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU 4 artiklan 2 kohdassa tarkoitettuja rakennusluokkia eikä rakennuksia, joiden käyttö tarkoitukseensa vaikeutuisi kohtuuttomasti, jos energiatehokkuutta olisi parannettava.

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

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

2) energialaskennan lähtötiedoista;

3) määräystenmukaisuuden osoittamisesta;

4) selvityksistä;

5) energiamuotojen kertoimista;

6) rakennuksen lämmitysjärjestelmistä ja muista taloteknisistä järjestelmistä

7) energiatehokkuuden parantamisesta ja energian kulutuksen mittaamisesta;

8) vaatimusten soveltamisalan rajauksesta rakennusluokkia ja rakennuksia koskien;

9) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta;

10) rakennustuotteista;

11) soveltamisalan rajauksesta ja vaatimustason asettamisesta rakennusten käyttötarkoituksen perusteella.

117 h §

Lämmitysjärjestelmän arviointi

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on arvioitava lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuus, jos uuden tai uusittavan rakennuksen

lämmitysjärjestelmäksi ei valita uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käyttöön perustuvaa hajautettua energiahuoltojärjestelmää, yhteistuotantoon perustuvaa lämmitysjärjestelmää, kauko- tai aluelämmitys- tai -jäähdytysjärjestelmää taikka lämpöpumppua vaikka sellainen on saatavilla ja kustannustehokkaasti toteutettavissa. Arviointi on liitettävä rakennusta koskeviin suunnitelmiin.

117 i §

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että sellaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyvään asumiseen tai työskentelyyn tai rakennusta varten tarvittavan rakennuspaikan tai tontin tekniseen hoitoon tai kunnossapitoon, laaditaan käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohje on laadittava myös rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun toimenpide edellyttää rakennuslupaa. Käyttö- ja huolto-ohjetta ei kuitenkaan tarvitse laatia tilapäiselle eikä määräajkaiselle rakennukselle, sellaiselle loma- tai virkistyskäyttöön tarkoitettulle rakennukselle, jota ei käytetä ympärivuotisesti, eikä tuotanto- ja varastorakennukselle, jossa ei pysyvästi työskennellä.

Käyttö- ja huolto-ohjeen tulee sisältää rakennuksen käyttötarkoitus ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä käyttö- ja huolto-ohjeen sisällöstä.

125 §

Rakennuslupa

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi raken-

nuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

126 §

Toimenpidelupa

Toimenpidelupa tarvitaan myös rakennuksen julkisivun muuttamiseen sekä rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin, kun sillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa, toimenpidelupaa ei kuitenkaan tarvita.

126 a §

Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet

Edellä 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:

1) katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentaminen taikka kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen (*rakennelma*);

2) urheilu- tai kokoontumispaikan, muun kuin ulkoilulaissa (606/1973) tarkoitetun asuntovaunualueen tai vastaavan alueen sekä katsomon, yleisöteltan tai vastaavan perustaminen tai rakentaminen (*yleisörakennelma*);

3) asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn (*liikuteltava laite*);

4) maston, piipun, varastointisäiliön, hiihtohissin, muistomerkin, suurehkon antennin, tuulivoimalan ja suurehkon valaisinpylvään tai vastaavan rakentaminen (*erillislaite*);

5) suurehkon laiturin, sillan tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurtajan tai vastaavan rakentaminen (*vesirajalaitte*);

6) muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (*säilytys- tai varastointialue*);

7) rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen taikka ikkunajaon muuttaminen (*julkisivutoimenpide*);

8) muun kuin maantielain (503/2005) 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen (*mainostoimenpide*);

9) rakennettuun ympäristöön liittyvän erotettavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen (*aitaaminen*);

10) muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset (*kaupunkikuvajärjestely*);

11) asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen (*huoneistojärjestely*);

12) maalämmön hyödyntämiseen tarkoitettun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä (*maalämpö*).

Jos 1 momentin 1–10 kohdassa tai 12 kohdassa tarkoitettu toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan taikka maantielain tai yleisistä teistä annetun lain (234/1954) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan toimenpidelupaa ei tarvita.

Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita 1 momentin 1–10 tai 12 kohdassa tarkoitettujen toimenpiteeseen, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistuja määräyksiä voidaan soveltaa _____
kunnes uudet säännökset on annettu, enintään kuitenkin viiden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta noudattaen tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 13 §:n 3 momenttia.

Helsingissä 6 päivänä syyskuuta 2012

Pääministerin sijainen

Valtiovarainministeri JUTTA URPILAINEN

Asunto- ja viestintäministeri *Krista Kiuru*

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 126 §:n 4 momentti ja 134 §:n 4 momentti,
muutetaan 2 ja 13 § ja 117 §:n 2 momentti, sellaisena kuin niistä on 2 § osaksi laissa 488/2007, sekä
lisätään lakiin uusi 117 a–117 i §, 125 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 ja 5 momentti siirtyvät 5 ja 6 momentiksi, 126 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 112/2007, uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy kumotun 4 momentin tilalle uudeksi 4 momentiksi, sekä lakiin uusi 126 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

2 §

Lain soveltamisala

Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on noudatettava tämän lain säännöksiä, jollei erikseen toisin säädetä.

Tarkempia säännöksiä ja määräyksiä alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä voidaan antaa asetuksella, ministeriön päätöksellä ja kunnan rakennusjärjestyksellä siten kuin jäljempänä säädetään.

Tässä laissa ja sen nojalla säädetään ja määrätään myös rakennusalan tuotteita koskevan jäsenvaltioiden lainsäädännön lähentämisestä annetussa neuvoston direktiivissä 89/106/ETY, jäljempänä rakennustuotedirektiivi, tarkoitetuista rakennusta ja muuta rakennuskohdetta koskevista olennaisista vaatimuksista sekä direktiiviin perustuvista rakennustuotteille asetetuista vaatimuksista.

Tässä laissa ja sen nojalla säädetään niin ikään rakennusten energiatehokkuudesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2002/91/EY tarkoitetusta rakennuksen energiatehokkuuden laskemisesta sekä energiatehokkuutta koskevista vaatimuksista ja niiden soveltamisesta uuden rakennuksen rakentamiseen ja olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön.

Ehdotus

2 §

Lain soveltamisala

Tässä laissa säädetään alueiden ja rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä.

(13.4.2007/488)
Rakennuksen energiatodistuksesta ja rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta on voimassa, mitä erikseen säädetään.
(13.4.2007/488)

13 §

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Asianomainen ministeriö antaa tätä lakia täydentäviä rakentamista koskevia teknisiä ja näitä vastaavia yleisiä määräyksiä ja ohjeita, jotka julkaistaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Ministeriö myös huolehtii valtion viranomaisten antamien rakentamista koskevien määräysten yhteensovittamisesta. Määräyskokoelmaan voidaan ottaa myös muun lainsäädännön nojalla annettuja rakentamista koskevia määräyksiä.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat velvoittavia. Ohjeet sen sijaan eivät ole velvoittavia, vaan muitakin kuin niissä esitetyjä ratkaisuja voidaan käyttää, jos ne täyttävät rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan, jollei määräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin, vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.

117 §

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Rakennuksen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset (olennaiset tekniset vaatimukset).

13 §

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Ympäristöministeriö ylläpitää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, johon kootaan tämän lain nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset ja rakentamismääräykset sekä ministeriön ohjeet. Suomen rakentamismääräyskokoelmaan voidaan koota myös valtion muiden viranomaisten antamia rakentamista koskevia määräyksiä.

117 §

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a-117 g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset.

117 a §

Rakenteiden lujuus ja vakaus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita, soveltuvat rakennuspaikan olosuhteisiin ja kestävät rakennuksen suunnitellun käyttöiän. Kantavien rakenteiden suunnittelun ja mitoituksen on perustuttava rakenteiden mekaniikan sääntöihin ja yleisesti hyväksytyihin suunnitteluperusteisiin taikka luotettaviin koetuloksiin tai muihin käytettävissä oleviin tietoihin. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä rakenteiden lujuuden ja vakauden kannalta soveltuvia rakennustuotteita.

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, etteivät siihen rakentamisen ja käytön aikana kohdistuva kuormitus aiheuta sortumista, lujuutta tai vakautta haittaavia muodonmuutoksia eikä vaurioita rakennuksen muita osia taikka rakennukseen asennettuja laitteita tai kiinteitä varusteita. Lisäksi rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, että ulkoisen syyn rakenteille aiheuttama vaurio ei ole suhteettoman suuri sen aiheuttaneeseen tapahtumaan verrattuna.

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

- 1) rakenteilta vaadittavasta lujuudesta ja vakaudesta;*
- 2) kantavien rakenteiden suunnittelusta ja mitoituksesta;*
- 3) rakentamisen ja käytön aikaisista kuormituksista;*
- 4) kantavissa rakenteissa käytettävistä rakennustuotteista.*

117 b §

Paloturvallisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttä-

mällä tavalla paloturvalliseksi. Palon syttymisen vaaraa on rajoitettava. Rakennuksen kantavien rakenteiden on oltava sellaiset, että ne palon sattuessa kestävät vähimmäisajan ottaen huomioon rakennuksen sortuminen, poistumisen turvaaminen, pelastustoiminta ja palon hallintaan saaminen. Palon ja savun kehittymistä ja leviämistä rakennuksessa sekä palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin on pystyttävä rajoittamaan. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä paloturvallisuuden kannalta soveltuvia rakennustuotteita ja teknisiä laitteistoja.

Rakennuksen on oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa. Pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon. Lupaviranomainen voi edellyttää laadittavaksi turvallisuus selvityksen poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativasta kohteesta.

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

1) palon syttymisen ja leviämisen rajoittamisesta sekä taloteknisten ja lämmitykseen käytettävien laitteistojen paloturvallisuudesta;

2) rakenteiden kantavuudesta palotilanteissa ja tähän liittyvistä rakennustuotteiden ominaisuuksista;

3) palon ja savun kehittymisen ja leviämisen rajoittamisesta ja tähän liittyvien rakennustuotteiden ja laitteistojen ominaisuuksista;

4) poistumisturvallisuudesta ja turvallisuus selvityksestä;

5) sammutus- ja pelastustehtävien järjestelystä.

117 c §

Terveellisyys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja

turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi.

Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovelluttava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä rakennukselta edellytettävistä terveellisyyteen liittyvistä fysikaalisista, kemiallisista ja mikrobiologisista olosuhteista, taloteknisistä järjestelmistä ja laitteistoista sekä rakennustuotteista.

117 d §

Käyttöturvallisuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta eikä sen ulkotiloista ja kulkuväylistä saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä rakennukselta edellytettävästä käyttöturvallisuudesta.

117 e §

Esteettömyys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huoleh-

dittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen sekä sen kulkuväylien ja hygieniatilojen mitoituksesta;
- 2) tasoeroista;
- 3) kokoontumistiloista ja majoitustiloista.

117 f §

Meluntorjunta ja ääniolosuhteet

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden melualtistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekeä.

Rakenteiden ääneneristävyyden ja taloteknisten laitteiden äänitason ja asennusten on oltava sellaisia, että rakennuksessa oleskelevien uni ja lepo eivät häiriinny ja rakennuksen käyttötarkoituksen mukainen toiminta on ääniolosuhteiden puolesta mahdollista. Rakennuksen ääniolosuhteet on määritettävä äänitason ja kaiuntaisuuden avulla sekä piha- ja oleskelualueilla äänitasojen avulla.

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

- 1) rakenteilta ja rakennusosilta edellytettävästä ääneneristävyydestä;
- 2) taloteknisten laitteiden sallitusta äänitasosta;
- 3) rakennuksen ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista;
- 4) piha- ja oleskelualueiden meluntorjunnasta ja ääniolosuhteille asetettavista vaati-

muksista.

117 g §

Energiatehokkuus

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan energiatehokkaaksi siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava energiankäyttöön, energiahäviöön ja energiamuotoon perustuvilla laskelmilla. Rakennuksessa käytettävän energiamuodon kertoimia määritettäessä arvioidaan jalostamattoman luonnonenergian kulutusta, uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä lämmitystapaa energiantuotannon yleisen tehokkuuden kannalta. Rakennuksessa käytettävien tuotteiden 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.

Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen tämän lain mukaan rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Tämä velvollisuus ei koske rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU 4 artiklan 2 kohdassa tarkoitettuja rakennusluokkia eikä rakennuksia, joiden käyttö tarkoitukseensa vaikeutuisi kohtuuttomasti, jos energiatehokkuutta olisi parannettava.

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

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

2) energialaskennan lähtötiedoista;

- 3) määräystenmukaisuuden osoittamisesta;
- 4) selvityksistä;
- 5) energiamuotojen kertoimista;
- 6) rakennuksen lämmitysjärjestelmistä ja muista taloteknisistä järjestelmistä
- 7) energiatehokkuuden parantamisesta ja energian kulutuksen mittaamisesta;
- 8) vaatimusten soveltamisalan rajauksesta rakennusluokkia ja rakennuksia koskien;
- 9) rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella tapahtuvasta energiatehokkuuden vaatimustasojen asettamisesta;
- 10) rakennustuotteista;
- 11) soveltamisalan rajauksesta ja vaatimustason asettamisesta rakennusten käyttötarkoituksen perusteella.

117 h §

Lämmitysjärjestelmän arviointi

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on arvioitava lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutavuus, jos uuden tai uusittavan rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi ei valita uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käyttöön perustuvaa hajautettua energiahuoltojärjestelmää, yhteistuotantoon perustuvaa lämmitysjärjestelmää, kauko- tai aluelämmitys- tai -jäähdytysjärjestelmää taikka lämpöpumpun vaihtamista sellainen on saatavilla ja kustannustehokkaasti toteutettavissa. Arviointi on liitettävä rakennusta koskeviin suunnitelmiin.

117 i §

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että sellaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyvästi asumiseen tai työskentelyyn tai rakennusta varten tarvittavan rakennuspaikan tai tontin tekniseen hoitoon tai kunnossapitoon, laaditaan käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohje on laadittava myös rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä silloin, kun toimenpide edellyttää rakennuslupaa. Käyttö- ja huolto-ohjetta ei kuitenkaan tarvitse laatia tilapäiselle eikä määräaikaiselle

rakennukselle, sellaiselle loma- tai virkistyskäyttöön tarkoitettulle rakennukselle, jota ei käytetä ympärivuotisesti, eikä tuotanto- ja varastorakennukselle, jossa ei pysyvästi työskennellä.

Käyttö- ja huolto-ohjeen tulee sisältää rakennuksen käyttötarkoitus ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä käyttö- ja huolto-ohjeen sisällöstä.

125 §

Rakennuslupa

 (uusi 4 momentti)

125 §

Rakennuslupa

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.

126 §

Toimenpidelupa

 (uusi 3 momentti)

Edellä 2 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden luvanvaraisuudesta säädetään tarkemmin asetuksella.

126 §

Toimenpidelupa

Toimenpidelupa tarvitaan myös rakennuksen julkisivun muuttamiseen sekä rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin, kun sillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa, toimenpidelupaa ei kuitenkaan tarvita.

(4 momentti kumotaan)

126 a §

Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet

Lain 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:

1) katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentaminen taikka kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen (rakennelma);

2) urheilu- tai kokoontumispaikan, muun kuin ulkoilulaissa (606/1973) tarkoitetun asuntovaunualueen tai vastaavan alueen sekä katsomon, yleisöteltan tai vastaavan perustaminen tai rakentaminen (yleisörakennelma);

3) asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn (liikuteltava laite);

4) maston, piipun, varastointisäiliön, hiihtohissin, muistomerkin, suurehkon antennin, tuulivoimalan ja suurehkon valaisinpylvään tai vastaavan rakentaminen (erillislaitte);

5) suurehkon laiturin, sillan tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurttajan tai vastaavan rakentaminen (vesirajalaitte);

6) muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (säilytys- tai varastointialue);

7) rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen taikka ikkunajaon muuttaminen (julkisivutoimenpide);

8) muun kuin maantielain (503/2005) 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen (mainostoimenpide);

9) rakennettuun ympäristöön liittyvän erot-tavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen (aitaaminen);

10) muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset (kaupunkikuvajärjestely);

11) asuinhuoneiston yhdistäminen tai ja-kaminen (huoneistojärjestely);

12) maalämmön hyödyntämiseen tarkoite-tun lämpökaivon poraaminen tai lämmönke-ruuputkiston asentaminen rakennuksen läm-mitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaes-sa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä (maalämpö).

Edellä 1 momentin 1–10 kohdassa sekä 12 kohdassa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan tai katusuunnitelmaan taikka maan-tielain tai yleisistä teistä annetun lain (234/1954) mukaiseen hyväksytyyn tiesuun-nitelmaan.

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä 1 momentin 1–10 sekä 12 kohdassa tarkoitettun toimenpiteen, jota kunnan tai sen osan olo-suhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäi-senä, vapauttamisesta luvanvaraisuudesta kunnan alueella tai osassa kunnan aluetta. Rakennusjärjestyksessä voidaan myös mää-rätä maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n mukaisen ilmoitusmenettelyn soveltamisesta edellä tarkoitettuihin toimenpiteisiin kunnan alueella tai osassa kunnan aluetta.

134 §

Rakennuslupahakemuksen käsittely

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laati-misesta määrätään rakennusluvassa siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

134 §

Rakennuslupahakemuksen käsittely

(4 momentti kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta
20 .

Tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita Suomen rakentamismääräyskokoelmassa jul-

kaistuja määräyksiä voidaan soveltaa kunnes uudet säännökset on annettu, enintään kuitenkin viiden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta noudattaen tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta 13 §:n 3 momenttia.