

# LUONNOS

17.6.2024

## Valtioneuvoston asetus rakentamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään rakentamislain (751/2023) 63–65, 92, 96, 97, 127, 128 ja 185 § nojalla:

### 1 §

#### *Tiedottaminen ja kuuleminen rakentamislupahakemuksesta*

Rakentamislain 63 §:n mukaisen rakentamislupahakemuksen ilmoittamisen ja kuulemisen kunta voi tehdä samalla tiedoksiannolla. Tiedoksianto saadaan toimittaa tavallisena tiedoksiannona.

Poiketen siitä, mitä 1 momentissa säädetään, saadaan tiedoksianto toimittaa kuntalain (410/2015) 108 §:n mukaisella ilmoituksella, kun

- a) naapurin yhteystietoja ei saada selville;
- b) naapuri ei ole viranomaisen tiedossa;
- c) naapuria ei hankaludetta tavata;
- d) kuultavia naapureita on yli 10; tai
- e) kyseessä on muu vastaava tilanne.

Ilmoituksessa on annettava tieto asiasta ja sen ratkaisevasta viranomaisesta. Lisäksi siinä on kerrottava, missä ja mihin asti hakemusasiakirjat pidetään nähtävillä, miten mielipiteet jätetään ja keneltä asiasta saa lisätietoja.

Naapurille on varattava vähintään 7 päivää mielipiteen esittämiseen.

Jos kyse on hankkeesta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annetun lain (252/2017) mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin varattava kunnan jäsenelle ja osallisille vähintään 14 päivää huomautuksen tekemiseen.

### 2 §

#### *Kuuleminen poikkeamista, maisematyölupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevaa rakentamislupaa koskevan hakemuksen johdosta*

Poikkeamista, maisematyölupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevaa rakentamislupaa koskevan hakemuksen johdosta rakennuspaikan naapureille on kunnan varattava vähintään seitsemän päivää esittää mielipiteensä hakemuksesta.

Poiketen siitä, mitä 1 momentissa säädetään, saadaan tiedoksianto toimittaa kuntalain 108 §:n mukaisella ilmoituksella, kun

- 1) naapurin yhteystietoja ei saada selville;
- 2) naapuri ei ole viranomaisen tiedossa;
- 3) naapuria ei hankaludetta tavata;

- 4) kuultavia naapureita on yli 10; tai
- 5) kyseessä on muu vastaava tilanne.

Silloin, kun laajempi kuuleminen hakemuksesta on tarpeen, muille asianosaisille kuin naapureille on varattava mahdollisuus esittää mielipiteensä kuntalain 108 §:n mukaisella ilmoituksella.

Ilmoituksessa on annettava tieto asiasta ja sen ratkaisevasta viranomaisesta. Lisäksi siinä on kerrottava, missä ja mihin asti hakemusasiakirjat pidetään nähtävillä, miten huomautukset jätetään ja keneltä asiasta saa lisätietoja.

Naapurille ja niille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke vaikuttaa on varattava vähintään 7 päivää mielipiteen esittämiseen.

Rakentamislain 64 §:n 3 momentissa tarkoitettussa selvityksessä on oltava tiedot siitä, millaisilla tiedoilla ja asiakirjoilla naapureita on kuultu. Lisäksi selvityksessä on esitettävä kirjallinen päivätty asiakirja, mistä ilmenee naapurin kanta hankkeeseen.

### 3 §

#### *Tiedottaminen ja kuuleminen purkamislupahakemuksesta*

Rakentamislain 65 §:n mukaisen purkamislupahakemuksen kuulemisen kunta saa toimittaa tavallisena tiedoksiantona.

Poiketen siitä, mitä 1 momentissa säädetään, saadaan tiedoksianto toimittaa kuntalain 108 §:n mukaisella ilmoituksella, kun

- 1) naapurin yhteystietoja ei saada selville;
- 2) naapuri ei ole viranomaisen tiedossa;
- 3) naapuria ei hankaluudetta tavata;
- 4) kuultavia naapureita on yli 10; tai
- 5) kyseessä on muu vastaava tilanne.

Ilmoituksessa on annettava tieto asiasta ja sen ratkaisevasta viranomaisesta. Lisäksi siinä on kerrottava, missä ja mihin asti hakemusasiakirjat pidetään nähtävillä, miten mielipiteet jätetään ja keneltä asiasta saa lisätietoja.

Naapurille on varattava vähintään 7 päivää mielipiteen esittämiseen.

Rakentamislain 65 §:n 2 momentissa tarkoitettussa selvityksessä on oltava tiedot siitä, millaisilla tiedoilla ja asiakirjoilla naapureita on kuultu. Lisäksi selvityksessä on esitettävä kirjallinen päivätty asiakirja, mistä ilmenee naapurin kanta hankkeeseen.

### 4 §

#### *Tiedottaminen ympäristövaikutusten arviointia edellyttävästä hankkeesta*

Rakentamislain 75 §:ssä tarkoitettusta hakemuksesta tiedottaminen on tehtävä kuntalain 108 §:n mukaisesti. Ilmoituksessa on annettava tieto asiasta ja sen ratkaisevasta viranomaisesta. Lisäksi siinä on kerrottava, missä ja mihin asti hakemusasiakirjat pidetään nähtävillä, miten huomautukset jätetään ja keneltä asiasta saa lisätietoja.

### 5 §

#### *Poikkeamispäätöksen lähettäminen tiedoksi*

Kunnan on toimittaessaan poikkeamispäätöstä tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle liitettävä päätökseen sen kohteena olevaa aluetta osoittava asemapiirros ja ympäristökartta tai muu kartta, josta alueen rakentaminen käy riittävän selvästi ilmi.

## 6 §

### *Pääsuunnittelijan tehtävät*

Sen lisäksi mitä rakentamislain 92 §:ssä säädetään, pääsuunnittelijan on huolehdittava yhteistyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla:

- 1) hankkeen aikataulusta ja suunnitteluajan riittävydestä;
- 2) suunnittelun lähtötietojen kattavuudesta ja ajantasaisuudesta sekä lähtötietojen toimittamisesta muille suunnittelijoille;
- 3) suunnitelmien riittävydestä;
- 4) lupa-asiakirjojen ja erityissuunnitelmien ja selvitysten laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5) lupapäätöksen jälkeen suunnitelmiin tehtävien muutosten suunnittelun yhteensovittamisesta ja muutosten edellyttämän hyväksynnän tai luvan hakemisesta;
- 6) suunnittelijoiden vastuunjaosta ja yhteistyöstä sekä suunnittelun yhteensovittamisen menettelyistä.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, pääsuunnittelijan tehtävänä on yhteistyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa korjaus- ja muutostyön laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla selvittää ennen suunnittelun aloittamista rakennuksen rakennushistoria, rakennuksen ominaispiirteet ja kunto, aiemmin tehdyt korjaukset ja muutokset ja rakennustyön aikana rakenteita avattaessa tai purettaessa ilmi tulevien seikkojen vaikutukset suunnitteluun.

## 7 §

### *Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävät*

Rakentamislain 96 §:ssä tarkoitetun vastaavan työnjohtajan on huolehdittava hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla, että;

- 1) viranomaiskatselmukset pyydetään riittävän ajoissa ja tarkastukset ja toimenpiteet tehdään asianmukaisissa työvaiheissa;
- 2) rakennustyömaalla ovat käytettävissä hyväksytyt pääpiirustukset, tarvittavat erityissuunnitelmat, rakennustyön tarkastusasiakirja ja muut asiakirjat;
- 3) tarvittavat selvitykset rakennushankkeen riskillisistä vaiheista ja haitallisista vaikutuksista ovat tehdyt;
- 4) ennen rakennustyön aloittamista ja sen aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin rakennustyön riskien ja haittojen välttämiseksi;
- 5) rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, vastaavan työnjohtajan on korjaus- ja muutostyön laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla rakennustyön aikana huolehdittava rakenteita avattaessa ja purettaessa ilmi tulleiden seikkojen huomioon ottamisesta rakennustyössä.

Mitä 1 momentin 1–5 kohdassa ja 2 momentissa säädetään vastaavasta työnjohtajasta, sovelletaan myös rakentamislain 97 §:ssä tarkoitettuun erityisalan työnjohtajaan.

## 8 §

### *Jätehuoltotilojen järjestäminen*

Kiinteistön jätehuoltoa palvelevien tilojen ja rakennelmien järjestämisessä tulee ottaa huomioon rakennuksessa harjoitettavan toiminnan laatu sekä mahdollisuus jätteen keräysvälineiden sijoittamiseen sen mukaan kuin asiasta erikseen säädetään. Nämä tilat ja rakennelmat on suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi.

## 9 §

### *Rakennusrasitteet*

Tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa rakentamislain 128 §:ssä tarkoitettuna rakennusrasitteena toista kiinteistöä pysyvästi tai määräajan rasittava oikeus:

1) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta rasiteoikeuden haltijan kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen sekä ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustus rasitetulle kiinteistölle (*perustusrasite*);

2) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen seinää tai rakennetta välipohjan tai muun rakenteen tukemiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen sekä rakentaa niin, että rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä (*rakennerasite*);

3) sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja ja näihin kuuluvia laitteita rasitetulla kiinteistöllä olevaan rakennukseen sekä käyttää näihin tarvittavia tiloja (*laiterasite*);

4) käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kulkuväylää, väestönsuojaa ja autopaikkaa (*käyttörasite*);

5) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa lämpökeskusta tai lämmönsiirtolaitetta taikka jätehuoltoa tai muuta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa laitosta sekä näihin tarkoituksiin varattua tilaa (*huoltorasite*);

6) käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kiinteistöjen yhteiseksi tarkoitettua tilaa taikka muuta asumista, työntekoa tai kiinteistöhoitoa palvelevaa laitosta ja näihin tarkoituksiin varattua tilaa (*yhteisrasite*);

7) tehdä ovi tai muu aukko rasitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuurin rakentamatta (*seinärasite*);

8) ulottaa rakennuksen katto tai lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa rasitetun kiinteistön puolelle tai rakentaa katto siten, että vesi valuu rasitetulle kiinteistölle ja johdetaan sen kautta (*sietorasite*);

9) hyödyntää rasitetulla kiinteistöllä olevaa rakennusta tai rakennelmaa muulla 1–8 kohdassa tarkoitettuun rinnastuvalla tavalla, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön rakentamisen tai käyttämisen vuoksi (*kolmiulotteisen kiinteistön rasite*).

## 10 §

### *Kiinteistörekisteriin merkitseminen*

Rakentamislain 128 §:ssä tarkoitetun rakennusrasitteen perustamisesta tai poistamisesta on päätöksen saatua lainvoiman tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle. Kiinteistörekisteriin merkitty rakennusrasite on voimassa, vaikka kiinteistö siirtyy toiselle omistajalle.

Jos tonttijakoa tai kiinteistön rajoja muutetaan, toimitusinsinöörin tai milloin kysymys on kiinteistöjen yhdistämisestä, kiinteistörekisterin pitäjän on päätöksellään samalla oikaistava rasite muutosta vastaavaksi ja poistettava kiinteistöjaotuksen muutoksen johdosta tarpeettomiksi tulleet rasitteet. Kortteli- ja tonttinumeron muuttuessa kiinteistörekisterinpitäjä ratkaisee asian kuultuaan tarvittaessa asianosaisia.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, koskee myös rakentamislain 131–137 §:ssä tarkoitettuja päätöksiä.

## 11 §

### *Rakennustarkastajan pätevyyttä koskeva siirtymäsäännös*

Sen estämättä, mitä rakentamislain 103 §:ssa säädetään, rakennustarkastajana voi toimia ennen tämän asetuksen voimaantuloa rakennustarkastajan virkaan nimitetty henkilö tai henkilö, joka täyttää aikaisemman maankäyttö- ja rakennusasetuksesta (895/1999) siirtymäsäännöksessä 108 §:ssa säädetyt kelpoisuusvaatimukset.

---

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä x.x.20xx

...ministeri Etunimi Sukunimi

Nimike Etunimi Sukunimi