

Rakentamislaki – tietoa



 HERKULEX.FI

Yleistä:

- Rakentamislaki (751/2023) astui voimaan 1.1.2025. Lisäksi rakentamislakiin 1.1.2026 voimaan tulleita muutoksia: tietomallimuotoinen lupahakemus, ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo sekä lupakäsittelyn määräaika.
- Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelua, rakentamista ja käyttöä koskevat säännökset siirrettiin Rakentamislakiin
- Maankäyttö- ja rakennuslaki muutettiin nimeltään Alueidenkäyttölaki (752/2023), johon jäi mm. alueidenkäyttöä ja maapolitiikkaa koskevat säännökset

Ennen rakentamislakia oli annettu seuraavat lait:

- Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023)
- Laki rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023)

Rakentamislain merkittävimmät muutokset ja tavoitteet:

- Lupajärjestelmän ja viranomaisvalvonnan sekä hallinnollisen taakan keventäminen
- Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyden toteaminen
- Digitalisaation tukeminen
- Vähähiilisen rakentamisen ja kiertotalouden edistäminen (tavoitteena vähentää päästöjä ja ilmastonmuutosten torjunta)

Rakentamislupa ja sen käsittelyaika:

- Ennen oli rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus

> jatkossa on vain yksi lupa ”Rakentamislupa”

Tämän muutoksen tavoitteet:

- Yksinkertaistaa lupaprosessia
- Vähentää päällekkäisyyksiä
- Helpottaa ja sujuvoittaa luvan hakemista

Jatkossa kuitenkin edelleen vielä:

- Poikkeamislupa
- Maisematyölupa (mm. puiden kaataminen, maisemaa muuttava maanrakennustyö)
- Rakennuksen purkamislupa

Luvan käsittelyaika viranomaisessa (tuli voimaan 1.1.2026):

- Pääsääntöisesti 3 kuukautta. Lasketaan siitä kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn.
- Poikkeuksellisen tai erityisen vaativissa hankkeissa käsittelyaika 6 kuukautta.
- Jos lupa-asiaa ei käsitellä säädetyssä ajassa, kunnan on oma-aloitteisesti palautettava rakentamislupamaksusta 20 % kultakin viivästyksen kuukaudelta. Edellytys on, ettei viivästys johdu hakijasta.
- Tavoitteena luvan käsittelyn nopeuttaminen, viranomaisen toiminnan tehostaminen ja hakijan oikeusturvan parantaminen.

Rakentamislupa uutta rakennettaessa:

Rakentamislupa tarvitaan **aina seuraavissa tapauksissa, jos kohde on:**

- asuinrakennus, laajuudesta riippumatta (Ratkaisevaa on käyttötarkoitus, mikä voi joskus olla epäselvä. Oikeuskäytännön mukaan olennainen tekijä on keittomahdollisuus eli hella, jolloin kyse olisi asuinrakennuksesta).
- kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus
- kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
- vähintään 2 neliömetriä oleva valaistu mainoslaite
- energiakaivo
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle

Edellisen mainittujen lisäksi uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos:

- Rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.
 - Rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteuttamisen varmistamiseksi.
 - Rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.
- > Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita näissä tapauksissa, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

Edellä mainittuun viitaten rakentamislupaa ei tarvita mm.:

- alle 30 m² tai alle 120 m³ suuruisten piharakennusten rakentamiseen
- Alle 50 m² suuruisen katoksen rakentamiseen

Huomioitava!

Vaikka rakentamislupaa ei tarvita, tulee huomioida lain säännökset, määräykset, alueen kaavamääräykset ja kunnan rakennusjärjestys:

- Kaavamääräykset voivat asettaa rajoituksia esim. rakennuksen sijoitteluun ja materiaaleihin, etäisyydet esim. vesirajasta
- Jäljellä oleva rakennusoikeus tulee tarkistaa
- Turvallisuusmääräykset kuten rakenteiden kestävyys ja paloturvallisuus
- Rakennelman etäisyys tontin rajasta on oltava vähintään 4 m (ellei naapuri ole antanut kirjallista suostumusta tästä poikkeamiseen)
- Voi vaatia poikkeamisluvan hakemisen (esim. rakennus poikkeaa vähäisesti kaavamääräyksistä tai jos rakennus halutaan rakentaa tontin rakentamisalueen ulkopuolelle)

Rakentamislupa korjaus- ja muutostöissä:

Rakentamislupa tarvitaan:

- sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
- rakennuksen laajentamiseen
- rakennuksen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen

➤ Laajennukseksi tulkitaan:

- Rakennuksen vaipan laajentaminen (esim. pientalon terassin tai parvekkeen lasittaminen kokonaan umpinaiseksi ja ulkoseinän omaiseksi sekä varustaminen katteella)
- Kerrosalan lisärakentaminen vaipan sisällä
- Rakennettavaksi sallitun kerrosalan lisääminen käyttötarkoituksen muutoksella

(Esim. lisäkerros, omakotitalon lisäsiipi, ullakkorakentaminen)

Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan:

- korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen
- toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut
- jos korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden
- jos korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön
 - > esim. suojellun rakennuksen julkisivun värin muuttaminen
- korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin

Korjaamisen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Rakentamisluvan käsittely:

-Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Lupamenettelyssä korostetaan digitaalisuutta.

Rakentamisluvan käsittely edellyttää:

1. Alueidenkäytöllisten vaatimusten (*sijoittamisen edellytykset*) tarkastelun ja
2. olennaisten teknisen vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*) tarkastelun

>Rakentamislupaa on mahdollista hakea kaksiosaisesti eli ensin voidaan ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolo.

Tämä voisi olla tarkoituksenmukaista, jos on epäselvää, voiko aiottu rakennushanke sijoittua aiottuun rakennuspaikkaan. Tällöin on mahdollista säästää esim. suunnittelukuluissa, jos osoittautuu ettei sijoittamisen edellytykset täyty.

> Usein uudishankkeissa on molemmat edellytykset joustavinta ja hakijaystävällisempää käsitellä yhdessä ja samassa lupaprosessissa.

> Rakentamislupa voidaan myöntää ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen.

Digitalisaation edistäminen

-Kaikki rakentamisen tieto tulevaisuudessa digitaalisessa rekisterissä ja paperiarkistosta luopuminen

-Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat (kuten rakenne- ja LVI-suunnitelmat) tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa. Myös korjaus- ja muutostyön suunnitelmat on korjaus- ja muutostyötä koskevien tietojen osalta toimitettava tässä muodossa.

(tarkemmat tiedot > Ympäristöministeriön asetus rakentamisen suunnitelmamallien ja viranomaiskatselmusten sisällöstä 1340/2025)

> vaatimus tullut voimaan 1.1.2026 alkaen

> mahdollistaa suunnitelmien tehokkaamman käsittelyn, helpottaa rakentamisluvan myöntämistä ja parantaa tiedon saatavuutta

- Rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä annetun lain (431/2023) nojalla Suomen Ympäristökeskus ylläpitää *Rakennetun ympäristön tietojärjestelmää* (= Ryhti), joka koostuu alueidenkäytön tietovarannosta ja rakennustietovarannosta.

Ryhtiin toimitetaan ja tallennetaan (mm):

- Tiedot viranomaiskatselmuksista kuten aloituskatselmuksesta, osittaisesta loppukatselmuksesta ja loppukatselmuksesta (kunta toimittaa)

- Rakentamisen lupiin liittyvät tiedot kuten rakennuksen tai muu rakennuskohteen rakentamislupapäätös liitteineen, maisematyölupapäätös, purkamislupapäätös, poikkeamislupapäätös (kunta toimittaa)

Poikkeamislupa

- Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisluvan eli luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.
- Rakentamislaki ei enää määrittele poikkeamista kohdistumaan *"rakentamista tai muuta toimenpidettä"* koskevaan asiaan. > Lain perustelujen mukaan synä poistoon on se, että joskus on ollut tarve poiketa jostain muusta kuin rakentamista koskevasta kaavamääräyksestä (esim. lumenkaatopaikan järjestäminen).
- Vanhan lain soveltamiskäytännössä poikkeamislupa on liittynyt yleensä rakennusluvan myöntämiseen > jatkossa voi olla tarvetta poiketa niissäkin tilanteissa, joissa rakentamislupaa ei lainkaan tarvita (esim. poikkeamislupaa voi tarvita talousrakennuksen sijainnin johdosta)
- Poikkeaminen ei ole mahdollista kun se koskee kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan edellytysten tarvetta eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetystä asemakaavan laatimista koskevista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Rakentamislain mukaiset vaadittavat selvitykset:

1. Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys:

- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys.
 - Käytävä ilmi arviot rakentamis- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määristä. Purkumateriaaliin luetaan myös rakennuspaikalta poiskuljetettavat maa- ja kivi-ainekset sekä vaaralliset jätteet.
- > Selvitys muistettava päivittää rakentamis- ja purkuhankkeen valmistuttua
- Käytävä ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteen määristä, toimituspaikoista ja käsittelystä.
- Tavoitteena purkumateriaalin hyödyntämisen edistäminen
- Tiedot tulee ilmoittaa Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietojärjestelmään (=Rapu).
- > Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksestä (1089/2024) eli siinä tarkemmin selvityksen sisällöstä, laadinnasta ja tietojen ilmoittamisesta.
- > Selvitystä ei tarvitse tehdä, jos purkujätteen määrä on vähäinen (ei ole määritelty mitään tarkkaa painoon tai tilavuuteen perustuvaa raja-arvoa). Vähäinen määrä purkujätettä voisi tulla esim. pientalon korjaushankkeesta esim. kylpyhuoneremontti.).

2. Ilmastaselvitys (rakennuksen vähähiilisyys) ja rakennustuoteluettelo

- > Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi.
- Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä.
- Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari.

Ilmastaselvitys edellytetään silloin kun:

- **rakennetaan uusi rakennus** (mm. rivitalot, asuinkerrostalot, toimistorakennus liikerakennus yms.)

Ilmastaselvitystä Ei tarvita:

- Pientalot (kuten omakotitalo)
- korjaus- ja muutostöissä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisessä eikä rakennuksen laajentamisessa
- **Valtioneuvoston asetus uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista 2/2026**
- **Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta 1027/2024**

Rakennustuoteluettelo (liittyy edelliseen):

- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän (ei koske pientaloja) on huolehdittava, että rakennukselle laaditaan rakentamislupavaiheessa vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo.
- Luettelo on toimitettava koneluettavassa muodossa.
- Rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa sovitun vastuuhenkilön on tehtävä merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenveto-osaan siitä, että rakennustyö vastaa rakennustuoteluettelossa esitettyä.
- Luettelo on päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten.
- **Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastoselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta (1027/2024)**

Kelpoisuus- ja pätevyysvaatimukset

Pätevyysvaatimukset ovat laissa rakentamisen suunnittelu- ja työjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023)

-Aiemmin lupahakemuksen yhteydessä suunnittelijoiden ja työjohtajan pätevyyttä on arvioitu opinto- ja työtodistusten avulla kuntakohtaisesti

-Nykyään pätevyys osoitetaan ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.

Ympäristöministeriö voi valtuuttaa hakemuksesta Suomessa rekisteröidyn yrityksen tai yhteisön myöntämään luonnolliselle henkilölle rakentamislaisissa (751/2023) tarkoitetun todistuksen tämän pätevyydestä rakentamisen suunnittelu- tai työjohtotehtäviin (*valtuutettu toimielin*). Esim. FISE, Kiwa, Eurofins

Valtuutetun toimielimen on pidettävä rekisteriä myöntämistään voimassa olevista todistuksista.

Suunnittelijan/vastaavan työjohtajan kelpoisuuden toteaminen:

- Suunnittelutehtävien vaativuusluokat: poikkeuksellisen vaativa, erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen ja vähäinen.
- Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla suunnittelijalla, vastaavalla työjohtajalla ja erityisalan työjohtajalla on todistuksella osoitettu pätevyys.
- Vähäiseen suunnittelutehtävään ei tarvita todistusta.
- Muutos aiempaan: vaativuusluokasta ”tavanomainen” on poistettu kokemusvaatimus (riittää rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman tekniikan tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen)
- Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä arvioida:
 - > riittävätkö ilmoitetun suunnittelijan/vastaavan työjohtajan tosiasialliset ajankäyttölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen tai
 - >onko henkilö aikaisemmassa suunnittelutehtävässä edeltäneiden kahden vuoden aikana osoittanut kyvyttömyytensä samanlaiseen tehtävään.

Tavoitteet: rakentamisen laadun parantaminen ja varmistaa, että rakennushankkeissa toimivat osaavat ammattilaiset

Lopuksi mietteitä vastuista ja riskeistä

- Pienten rakennushankkeiden (alle 30 m²) kohdalla lupaa ei tarvita, jolloin myös viranomaistarkastukset poistuvat > tämä taas lisää enemmän vastuuta rakennushankkeeseen ryhtyvälle, jonka varmistettava itse että hanke täyttää lain säännökset ja määräykset > Tässä korostuu se, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tehtävä huolellinen ennakkosuunnittelu ja tarvittaessa hankkia asiantuntijan apua ennen rakentamisen aloittamista.
- Kun vastuu siirtyy enemmän rakentajalle, se voi myöhemmin koskettaa myös ostajia ja siten tulevia kohteen omistajia kun viranomainen ei enää tarkasta kaikkia rakennushankkeita.
- suurempi riski sille, että rakennusta ei ole toteutettu säännösten mukaisesti, jos ei käytä asiantuntijaa apuna
- Riski mahdollisista rakennusvirheistä ja vahingoista voi kasvaa
- Ostajan on ennen kauppaa hyvä pyytää tarvittavat asiakirjat (kuten piirustukset) mahdollisesti kohteessa tehdystä rakennushankkeesta (johon ei ole tarvinnut lupaa) ja käytettävä tarvittaessa asiantuntijan apua arvioitaessa rakennuksen toteutusta ja kuntoa > tarvittaessa myös piharakennuksiin teetettävä kuntotarkastus

Kiitos!

