

## Uusi rakentamislaki voimaan 1.1.2025

Rakentamista ohjaava maankäyttö- ja rakennuslaki on vaihtunut vuoden 2025 alussa rakentamislaki. Rakentamislaki toi mukanaan useita muutoksia, joilla pyritään mm. yksinkertaistamaan lupajärjestelmää, selkeyttämään rakennushankkeen vastuunjako, torjumaan ilmastonmuutosta ja edistämään kiertotaloutta.

Uutta lakia sovelletaan 1.1.2025 alkaen vireille jätetyissä lupahakemuksissa ja niihin liittyvässä rakennustyön aikaisessa valvonnassa. Ennen tätä ajankohtaa vireille tulleissa hankkeissa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia, jonka nimi on muuttunut 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki.

Rakentamislain säännökset luvan käsittelyaikatakuusta, hiilijalanjälkilaskennasta ja tietomallimuotoisesta luvasta tulevat voimaan vasta 1.1.2026 alkaen.

### Mikä muuttuu?

- Jatkossa kaikki lupaa vaativat rakennustoimenpiteet haetaan **rakentamislupina**. Vanhat nimikkeet rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus poistuvat käytöstä. Poikkeamislupa, maise-matyölupa ja purkamislupa pysyvät nykyisenkaltaisena käytössä. Myös kaava-alueen puunkaatoilmoitus ja purkamisilmoitus säilyvät ennallaan.
- Suunnittelutarveratkaisu poistuu laista, hankkeesta ja sen sijoittumisesta riippuen alueidenkäytölliset edellytykset (sijoittamisen edellytykset) tarkastellaan rakentamisluvan yhteydessä.
- Uutena lupatyypinä käyttöön otetaan sijoittamislupa, jonka kunta voi ratkaista luvan hakijan niin pyytäessä (päätöksessä ratkaistaan sijoittamisen edellytykset rakentamislupaa varten).
- Jatkossa rakennushankkeen ammattihenkilön tulee hankkia tutkintonsa ja kokemuksensa perusteella pätevyystodistus, jonka perusteella rakennusvalvonnat tutkivat kelpoisuuden toimia erilaisissa hankkeissa suunnittelijoina ja/tai työnjohtajina. Aikaisemmin 1.1.2020–31.12.2024 välillä hyväksytyt pätevyudet ovat kuitenkin voimassa 1.1.2027 saakka.
- Lupapäätösten muutoksenhaku-aika on jatkossa kaikissa lupapäätöksissä 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Lupapäätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä lupapäätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla, joten käytännössä lupapäätöksen lainvoimaiseksi tulo kestää vähintään 37 päivää. Muutos on merkittävä, koska rakentamisen lupien osalta aikaisempi muutoksenhaku-aika on ollut 14 päivää.
- Uuden rakentamislain perusteella yhä useampi pieni hanke ei enää vaadi lupaa. Niissäkin rakennushankkeissa, joissa uuden lain perusteella lupaa ei tarvita, hankkeeseen ryhtyvän vastuulle jää pitää huolta siitä, että kaikki rakennettavat kohteet suunnitellaan ja rakennetaan rakentamislain, rakentamisen määräysten, kaavan, kunnan rakennusjärjestyksen sekä muiden ohjeistusten mukaisesti.

### Milloin tarvitaan rakentamislupa?

Rakentamislupaa tulee hakea, kun uusi rakennushanke on:

- asuinrakennus (myös vapaa-ajan asunto)
- kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus
- kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
- vähintään 2 neliometrinen suuruinen valaistu mainoslaite
- energiakaivo (maalämpökaivo)
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (esim. kaatopaikka, aurinkopaneelikenttä, urheilualue)

Rakentamislupaa tulee hakea myös:

- kun rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin
- kun rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta
- laajuudeltaan rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olevaan korjaus- ja muutostyöhön
- rakennuksen laajentamiseen
- rakennuksen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen esim. ullakolla tai kellarissa
- vähäistä merkittävämmän, todetun terveyshaitan poistamiseen tarvittavalle korjaamiselle
- vaurioituneen kantavan rakenteen korjaamiselle
- kun korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden
- kun korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön
- korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin
- kun korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle
- kun rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana
- kun muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Rakentamislupaa ei tarvita, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen muutostyö uuden lain mukaiseksi on käynnissä ja uusi rakennusjärjestys pyritään saattamaan voimaan keväällä 2025.

Ennen uuden rakennusjärjestyksen voimaantuloa, sovelletaan aikaisempaa rakennusjärjestystä niiltä osin, kun se ei ole ristiriidassa uuden rakentamislain kanssa.

### Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet on päivitetty uuden rakentamislain mukaiseksi ja hyväksytyt kunnanvaltuustossa 2.12.2024. Uudet maksuperusteet ovat astuneet voimaan 14.1.2025.

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet määrittävät rakentamisen luvista, rakennusvalvonnan valvontatyöstä ja muista viranomaistehtävistä perittävien maksujen suuruuden.

### Rakentamisen neuvonta, ohjaus ja valvonta

Rakennusvalvonnan tehtävänä on neuvoa, ohjata ja valvoa rakentamista kunnan alueella. Jos uuden rakentamislain vaatimukset mietittyvät, niin ole rohkeasti yhteydessä rakennusvalvontaan ennen hankkeen aloittamista. Me autamme sinua onnistumaan hankkeessasi!