

Uusi rakentamislaki

Keskeisimmät muutokset

Rakentamislaki ja korjaussarja

- Rakentamislaki (751/2023) tuli voimaan 1.1.2025.
- Petteri Orpon hallitusohjelman mukaiset muutokset (897/2024, ns. korjaussarja) tulivat myös voimaan 1.1.2025.
- Maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamista koskevat pykälät ja lain nimi muutettiin alueidenkäyttölainksi 1.1.2025.
 - Alueidenkäyttölakiin jäivät siis maankäyttöä koskevat pykälät.
 - Alueidenkäyttölain uudistus on vireillä. Ympäristöministeriön verkkosivujen mukaan luonnos hallituksen esitykseksi uudeksi alueidenkäyttölainksi on tarkoitus saada lausuntokierrokselle kevään 2025 aikana. Tavoitteena on saada uusi laki eduskuntakäsittelyyn keväällä 2025.
 - Vireillä on myös kaavojen toteuttamisen ja katujen kunnossa-pidon säädösten uudistus, tavoitteena eduskuntakäsittely keväällä 2026.

Keskeiset muutokset: rakentamislupa

- Entiset rakennuslupa ja toimenpidelupa korvattiin yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla.
 - Kaikki rakennukset kuluttavat jatkossakin tontin rakennusoikeutta.
 - Rakentamisluvassa ratkaistaan sekä sijoittamisen että toteuttamisen edellytykset.
 - Sijoittamisen edellytysten ratkaiseminen korvaa aiemman suunnittelutarveratkaisun. Sijoittamisen edellytykset ratkaistaan kuitenkin kaikissa rakentamisluvissa, myös niissä, joissa rakennuspaikka on asemakaava-alueella.
 - Hakijan pyynnöstä sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset voidaan ratkaista erillisillä päätöksillä (ns. sijoittamislupa ja toteuttamislupa)
- Lupakynnystä nostettiin: jatkossa mm. alle 30 neliön talousrakennuksen tai alle 50 neliön katoksen voi rakentaa ilman lupaa, kunhan rakentamis- ja kaavamääräykset sekä rantarakentamisen säännökset täyttyvät.
 - Voi tulla tilanteita, joissa rakennus vaatii poikkeamisluvan, mutta ei rakentamislupaa.

Muita keskeisiä muutoksia

- Rakentamislaki ohjaa rakentamaan vähähiilisesti, eli huomioimaan rakennuksen koko elinkaaren aikana syntyvät ilmastohaitat ja -hyödyt. Käytännössä tämä tapahtuu uuden lain nojalla annettavilla asetuksilla.
- Suunnittelu- ja rakennustyön johtotehtäviin tulee nykyisen neliportaisen vaativuusluokittelun sijaan viisiportainen luokittelu: vähäinen, tavanomainen, vaativa, erittäin vaativa ja poikkeuksellisen vaativa.
- Rakentamislain myötä rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävistä tulee säänneltyjä ammatteja. Suunnittelijoiden ja työnjohtajien on osoitettava pätevyytensä tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan ja poikkeuksellisen vaativaan suunnittelu- ja työnjohtotehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.
- Valitusoikeudet muuttuvat hiukan: keskeisin muutos on, että museoviranomaisen valitusoikeus supistuu kaikista suojelukohteista vain valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin.
- Rakentamisluvan voi jatkossa saada ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista, mutta käyttöönottoaiheessa tontin on oltava rekisteröity.
- Mahdollisuus purkamisluvulle laajenee – rakennuksen saa purkaa, ellei se ole lain nojalla suojeltu tai kaava estä sen purkamista. Yli 13 vuotta vanha kaava katsotaan vanhentuneeksi.

Korjaussarjan keskeiset muutokset

- Korjaussarjalla rakentamislakiin säädettiin uusi, puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakentamista vauhdittava sijoittamislupa, jolla puhtaan siirtymän teollisuushankkeen sijoittumisen alueidenkäytöllinen tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.
- Rakennuksen vähähiilisyttä ja hiilijalanjäljen raja-arvoa koskevat säännökset tulevat voimaan 1.1.2026.
- Käsittelyaika
 - Rakennusvalvontaviranomaiselle säädettiin kolmen kuukauden määräaika ratkaista rakentamislupahakemus siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn. Poikkeuksellisen vaativan rakennushankkeen rakentamislupahakemus ja puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemus on ratkaistava kuuden kuukauden kuluessa.
 - Käsittelyaika tulee voimaan 1.1.2026.
 - Lupahakemuksen käsittelyn viivästymisestä kunta palauttaa oma-aloitteisesti rakentamislupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta, jollei viivästys ole aiheutunut hakijasta.
- Rakentamisluvan suhdetta rakennusjärjestykseen selvennettiin siten, että rakennusjärjestyksellä ei voida muuttaa rakentamislain 42.1 §:n luvanvaraisuuden rajaa.

Toimeenpano kunnassa

- Mitä toimenpiteitä uusi laki vaatii kunnalta?
 - Rakennusjärjestyksen uudistaminen rakentamislain mukaiseksi.
 - Uudistaminen on käynnissä. Luonnos rakennusjärjestykseksi oli nähtävillä -23.12.2024. Luonnoksesta saatiin 8 lausuntoa viranomaisilta ja 4 mielipidettä kunnan jäseniltä. Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella laaditaan ehdotus rakennusjärjestykseksi. Tavoitteena on asettaa ehdotus nähtäville helmi-maaliskuun aikana.
 - Rakennusvalvontataksan uudistaminen rakentamislain mukaiseksi.
 - Käsitellään tänään.
 - Toimivallan delegointien uudistaminen rakentamislain mukaiseksi.
 - Uusi hallintosääntö tuli voimaan 1.1.2025. Uudessa hallintosäännössä RYL on rakentamislain mukainen lakisääteinen kunnan rakennusvalvontaviranomainen.
 - Käsitellään tänään.
 - Koulutusta, käytäntöjen muuttamista, uusien ohjeiden laatimista jne.