

RAKENTAMISLAKI 2025

Tärkeimmät muutokset maankäyttö-
ja rakennuslain ja uuden
rakentamislain välillä



SOT
KA
MO.fi

Sotkamon rakennusvalvonta

Maankäyttö- ja rakennuslaki on kumottu rakentamisen määräysten osalta ja se on nimetty uudelleen alueidenkäyttölaiksi, joka päivitetään lähitulevaisuudessa. Vanhaa lakia noudatetaan ennen 1.1.2025 vireille jätettyihin hakemuksiin, vaikka niistä annettaisiin päätös vuonna 2025. Vanhaa lakia noudatetaan myös voimassa oleviin MRL-lupiin, sekä niiden uusiin viitelupiin, vaikka ne jätettäisiin vireille vuonna 2025 (RakL 194 §). Viitelupia ovat esimerkiksi jatkoajan hakeminen ja muutoslupa.

- ~~Toimenpidelupa, rakennuslupa, suunnittelutarveratkaisu~~
- ▶ Rakentamislupa
 - ▶ sijoittamisen edellytyksien arviointi (myös suunnittelutarvealueet)
 - ▶ toteuttamisen edellytyksien arviointi
- ▶ Maisematyölupa, purkamislupa (ja -ilmoitus) sekä poikkeamislupa ovat säilyneet
- ▶ Valitusaika on kasvanut 14 -> 37 vuorokauteen
- ▶ Lisää velvoitteita rakentajalle



MUUTTUNEET LUPAMUODOT



Toimenpidelupa, rakennuslupa ja suunnittelutarveratkaisu ovat poistuneet. Nämä on korvannut yksi rakentamislupa, jonka voi kuitenkin erikseen pyytämällä pilkkoa sijoittamisen edellytysten arvioinniksi ja toteuttamisen edellytysten arvioinniksi.

Maisematyölupa, purkamislupa (ja -ilmoitus) sekä poikkeamislupa ovat säilyneet.

Rakentamislaki viittaa hallintolakiin ja pakottaa 30 vuorokauden valitusajan. Tiedoksisaantiaika on lisäksi 7 päivää, joten yhteensä valitusaika on kasvanut 14 vuorokaudesta 37 vuorokauteen.

Muutoksia on rakentajan velvoitteissa, esimerkiksi rakentamisluvassa uutena asiana on tullut velvoite laatia ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo. Purkamisluvan ja -ilmoituksen yhteydessä on tehtävä purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys, joka esitetään rakennusvalvontaan ja sen lisäksi Suomen Ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämään rakennus- ja purkumateriaalien järjestelmään (RAPU, rapuselvitys.fi).

- ▶ Rakentamisessa on ollut jo vuosikymmeniä lähtökohtana ympäristönäkökohtien huomioiminen, joka on useimmiten myös kustannustehokkainta
- ▶ Lain lähtökohta on, että rakennetaan lähes nollaenergiarakennuksia
- ▶ Uutena rakentamisen veloitteena tulee ilmastaselvityksen laatiminen 1.1.2026 alkaen
 - ▶ ei koske 1–2 asunnon asuinrakennusta

RAKENNUKSEN ENERGIAATEHOKKUUS JA VÄHÄHIILISYYS



Rakennus tulee suunnitella ja rakentaa sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että energiaa ja luonnonvaroja kuluu säästeliäästi ja rakennus on vähähiilinen. (RakL 37 § 1. mom. 1. lause ja RakL 38 § 1. mom. 1. lause).

Rakentamislaisissa tulee olemaan uutena veloitteena laatia ilmastaselvitys 1.1.2026 alkaen, mutta vaatimus ei koske rakennustyypeistä omakotitaloa tai paritaloa. Laatimisvelvoite ei myöskään koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.



Purkumateriaaleista tulee antaa selvitys Suomen ympäristökeskukselle (SYKE).

- ▶ Milloin tulee tehdä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys?
 - ▶ Kun kyseessä on rakentamis- tai purkamislupa/-ilmoitus
 - ▶ Selvitystä ei tarvitse tehdä, jos ei tehdä uudisrakentamista, purkumateriaalien määrä on vähäinen ja pois kuljetettavia maa- ja kiviaineksia ei synny.

PURKAMISLUVAN MUUTOKSET



- ▶ Rakentamislaisissa kelpoisuusluokkia on viisi:
 - ▶ vähäinen
 - ▶ tavanomainen
 - ▶ vaativa
 - ▶ erittäin vaativa (uusi luokka)
 - ▶ poikkeuksellisen vaativa.
- ▶ Pääsuunnittelijalla on tehtävässä muutoin edellytettävän suunnittelualan koulutuksen ja kokemuksen lisäksi oltava asiantuntemus ja ammattitaito johtaa suunnitelmien yhteensovittamista. (RakL 83.1 § viimeinen lause).
- ▶ Siirtymäsäännös 1.1.2027 asti !



SUUNNITTELIJOIDEN JA TYÖNJOHTAJIEN KELPOISUUDET



Työnjohto- tai suunnittelutehtävän laatu määritellään vaativuusluokalla ja niitä oli aiemmin neljä: vähäinen, tavanomainen, vaativa ja poikkeuksellisen vaativa. Rakentamislaisissa uutena luokkana on erittäin vaativa. Henkilön tulee osoittaa kelpoisuutensa toimia tietyssä tehtävässä pätevyystodistuksella, joita myöntää Ympäristöministeriön hyväksymät laitokset. Pätevyystodistuksella osoitetaan tiettyyn luokkaan vaadittava koulutus ja työkokemus.

Rakentamislain hankkeissa rakennusvalvonta päättää suunnittelu- ja työnjohtoluokan vaativuuden, ja vertaa sitä ilmoitetun henkilön osalta toimitettuun pätevyystodistukseen.

~~Rakentamislain mukaan vähäisessä vaativuusluokassa tarvitaan vain riittävä osaaminen, eikä erillisiä pätevyystodistuksia tarvita. Tavanomaisessa luokassa verrattuna aiempaan ei tarvita enää työkokemusta, vaan siihen riittää oppilaitoksen tutkintotodistus. Muissa vaativuusluokissa vaaditaan sertifioituneen laitoksen myöntämä pätevyystodistus.~~

Rakentamislain mukaan vähäisessä vaativuusluokassa tarvitaan vain riittävä osaaminen, eikä erillisiä pätevyystodistuksia tarvita. Muissa vaativuusluokissa vaaditaan sertifioidun laitoksen myöntämä pätevyystodistus. Tavanomaisessa luokassa verrattuna aiempaan ei tarvita enää työkokemusta. Siirtymäkaudella hyväksymme rakennusvalvontaan sellaisen henkilön, joka on aiemmin toiminut vastaavassa tehtävässä Sotkamon kunnassa. Lisäksi, jos siirtymäajalla 2025–2026 mikä tahansa kunta on aikajaksolla 2020–2024 hyväksynyt henkilön vastaavaan hankkeeseen, vastaavassa vaativuusluokassa, hyväksymme myös Sotkamossa. Tämä ilmoitetaan meille esimerkiksi hankkeen lupapäätöksellä, josta ilmenee henkilö, tehtävä, vaativuusluokka ja päivämäärä. Tarkistamme tarvittaessa kyseessä olevasta kunnasta asian oikeellisuuden. Lähtökohta uudessa laissa on, että suunnittelijoiden ja työnjohtajien tulee hakea pätevyystodistus.

Pääsuunnittelutehtävä ei ole enää minimissään yhtä vaativa, kuin vaativin muu tekniikkalaji. Eli vaikka hankkeessa olisi muita suunnittelun osa-alueita esimerkiksi tavanomaisessa ja vaativa -luokissa, ei pääsuunnittelu enää automaattisesti ole näistä korkeimman mukaan.

- ▶ Taksa eli viranomaisen hinnasto
- ▶ Noudatetaan sitä taksan versiota (MRL tai RakL) sen mukaan kumpaa lakia lupapäätöksessä noudatetaan
- ▶ Rakennusjärjestyksen uudistamistyö on aloitettu ja tavoiteaikataulu voimaan tulemiselle on 2026



RAKENNUSVALVONNAN TAKSA JA RAKENNUSJÄRJESTYS



Uuden lain myötä rakennusvalvonnan taksa ja maksut ovat päivitetty. Taksa tarkoittaa viranomaisen hinnastoa, eli maksuperusteita. Vanhaa taksaa noudatetaan MRL-asioihin koko niiden voimassaoloaikana. Molemmat taksat löytyvät rakennusvalvonnan nettisivuilta.

Rakennusjärjestys on rakentamislakia (RakL 751/2023), alueidenkäyttölakia (132/1999), rakentamislain nojalla annettuja asetuksia ja maankäyttöä ohjaavia kaavoja täydentävä asiakirja. Sotkamon kunta on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Uuden rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen tulee olla voimassa viimeistään 1.1.2027 mennessä (RakL 28 §). Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan Sotkamon kunnanvaltuuston 26.10.2015 hyväksymä rakennusjärjestys.

Siirtymäkaudella 2025/2026 sovelletaan Ympäristö- ja teknisen lautakunnan hyväksymää linjanvetoa luvanvaraisuuden määrittelyistä. Lista tulee saataville Sotkamon rakennusvalvonnan verkkosivuille myöhemmin keväällä.

- ▶ Siirtymäajat ovat seuraavasti:
 - ▶ 1.1.2026 alkaen käsittelyaikatakuu rakentamislupahakemukselle
 - ▶ rakentamislupahakemuksen liitteet ja selvitykset 1.1.2026 alkaen:
 - ▶ ilmast selvitys (sisältö YM asetuksena)
 - ▶ rakennustuoteluettelo
 - ▶ tietomallimuotoinen suunnitelma.
- ▶ 1.1.2027 alkaen kunnassa on oltava uuden lain mukainen rakennusjärjestys (RakL 28 §)
- ▶ 1.1.2027 alkaen suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuudet todetaan pätevyystodistuksella (RakL 195 §).

SIIRTYMÄAJAT



- ▶ Lupaa ei tarvitse hakea, kun rakennus on
 - ▶ kerrosalaltaan alle 30 neliömetriä ja tilavuudeltaan alle 120 kuutiometriä
 - ▶ alle 50 neliömetriä oleva katos (pilarilinjaista mitattuna)
- ▶ Nämä voidaan kytkeä toisiinsa ja laajentaa, kunhan lopputulos pysyy alle määrätyissä kynnyksissä
- ▶ Asuinrakennus on aina luvanvarainen

LUVASTA VAPAUTETUT HANKKEET



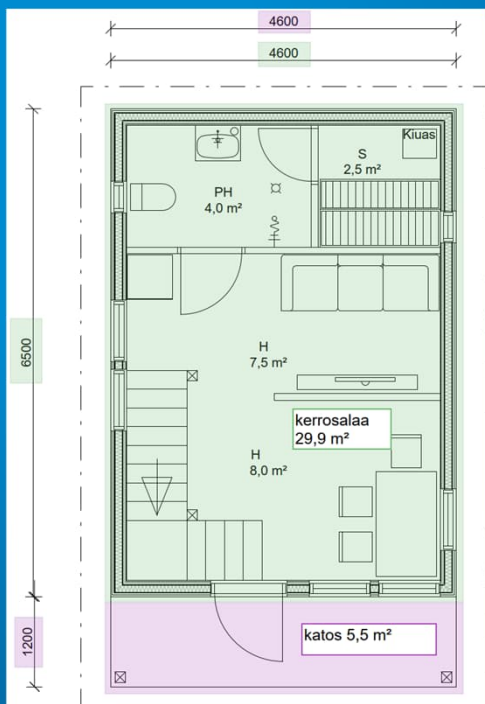
Lupakynnykset ovat uudella tavalla määriteltä. Omatarverakentajaa ajatellen kiinnostavin asia lienee 42.1 § lista:

”Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus;**
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;**
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos; [.....]”**

Asuinrakennus on siis aiemmin ollut ja on edelleen aina luvanvarainen.

Asuinrakennuksen erottaa muunlaisesta rakennuksesta keittomahdollisuus hellalla. Rakennuksessa voi olla **savuhormi, kiuas, mikroaaltouuni tai hellakamiina**, eikä sitä lueta asuinrakennukseksi. Hella tarkoittaa **sähköllä, puulla tai kaasulla toimivaa lattiahellaa tai kalusteisiin integroitua ratkaisua**.



LUVAN HAKEMISESTA VAPAUTETTU RAKENNUS

Kerrosalaa $6,5 \times 4,6 = 29,9$ kerros-m²

Katoksen alaa $1,2 \times 4,6 = 5,5$ m²

Rakennuksessa saa olla savuhormi kiuasta tai kamiinaa varten. Rakennuksessa ei ole keittiötä.

Hanke ei ylittäisi lupakynnystä ja laajentaa voisi myöhemmin katoksen osalta 44 m².

Rakennuksia ei kuitenkaan sallita ketjutettavan loputtomiin vaan sellainen tulkitaan yhdeksi rakennusmassaksi (Sotkamon rakennusvalvonnan tulkinta).



Kun rakennus, joka ei ole asuinrakennus, on *alle 30 neliömetriä ja lisäksi alle 120 kuutiometriä*, ei sen rakentamiseen tarvitse hakea rakentamislupaa. Rakentamisen tulee olla määräysten mukaista kuten ennenkin, mutta rakennusvalvonta ei kohteita valvo, eikä anna päätöksiä niistä. Rakennuksia ei ilmoiteta rakennusvalvontaan, mutta ilmoitusvelvollisuus voi olla esimerkiksi Verohallinnolle. Näiden kohteiden rakentamisen vastuu on täysin hankkeeseen ryhtyvällä!

Rakentamiseen ei voida enää soveltaa vähäisiä poikkeamia, koska lain mukaan vähäisen poikkeaman myöntää rakennustarkastaja luvan tai loppukatselmoinnin yhteydessä. Kun hanke ei ole luvanvarainen, ei näin voida toimia, vaan vähäisetkin poikkeamat laukaisevat poikkeamislupahakemuksen kynnyksen.

- ▶ Luvasta vapautetussa rakentamisessa vastuu hankkeesta on rakentajalla ja rakennusvalvonta antaa vain yleisluontoista neuvontaa ja ohjausta.
- ▶ Rakentajan vastuulle jää muun muassa seuraavat asiat *rakentamisluvasta* vapautetussa rakentamisessa:
 - ▶ jäljellä olevan rakennusoikeuden selvittäminen
 - ▶ etäisyyksien huomioon ottaminen suunnitelmissa ja toteutuksessa
 - ▶ selvittää tarvitaanko muita lupia
 - ▶ palo-osastoinnit
 - ▶ Verohallinnolle ilmoittaminen.



RAKENNUSVALVONNAN NEUVONTA JA OHJAUS



Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa on oltava rakennustarkastaja, mutta rakentamisen laadusta viranomainen ei vastaa, vaan viranomaisen tehtävänä on valvoa lain minimitasoa täyttymistä.

Luvasta vapautetussa rakentamisessa vastuu hankkeesta on rakentajalla ja rakennusvalvonta antaa vain yleisluontoista neuvontaa ja ohjausta. Emme voi kertoa suunnitteluratkaisuja, sillä muuten ottaisimme niistä vastuun, eikä se luvanvaraisissakaan hankkeissa ole viranomaisen tehtävä. Hankkeessa tulee olla mukana yksi tai useampi rakennusalan ammattilainen, joka suunnittelee ja valvoo toteutusta.

Rakennusvalvonta antaa neuvontaa ja ohjausta luvasta vapautetuissa hankkeissa seuraavin osin:

- luvanvaraisuuden toteaminen: poikkeamis-, rakentamis-, maisematyö- ja purkamisluvat
- kerromme mistä kunnan karttapalvelut ja kaavamääräykset löytyvät
- kerromme kaavamääräyksistä ja muista rakentamisen määräyksistä,

- esimerkiksi, että kiinteistön rajaan etäisyyden on oltava vähintään 4 metriä
- ohjaamme mistä ja miten rakentamislupaa haetaan, mikäli hanke ylittää kynnyksen.

Rakentajan vastuulle jää muun muassa seuraavat asiat *rakentamisluvasta* vapautetussa rakentamisessa:

- jäljellä olevan rakennusoikeuden selvittäminen
- etäisyyksien huomioon ottaminen suunnitelmissa ja toteutuksessa
- selvittää tarvitaanko muita lupia
- palo-osastoinnit
- Verohallinnolle ilmoittaminen.

Pitääkö luvasta vapautetussa rakentamisessa tiedottaa naapureita tai ilmoittaa rakennushankkeesta kyltillä rakennuspaikalla?

- Ei tarvitse, mutta näin toimiminen on hyvän tavan mukaista.

Voiko luvasta vapautetun rakennuksen rakentaa lähemmäksi rajaa, kuin määräykset sallivat?

- Ei voi ilman poikkeamislupaa

KYSYMYKSIÄ JA VASTAUKSIA



Miten tulee toimia, jos epäilee naapurin rakentavan määräysten vastaisesti?

- ▶ Toimenpidepyyntö rakennusvalvontaan. Nimettömiä pyyntöjä ei oteta vastaan, ellei kyseessä ole yleistä etua koskeva asia, johon rakennusvalvonnan tulee puuttua (esim. yleinen turvallisuus)
- ▶ Rakennusvalvonta käy toteamassa tilanteen ja jatkotoimenpiteinä on jokin seuraavista: a) ei puuttumista edellyttävä asia b) luvan vaatiminen jälkikäteen ja hallintopakkokeinojen käyttö, jos asiaa ei korjata c) ilmoitus poliisille.

KYSYMYKSIÄ JA VASTAUKSIA



Mistä saan apua luvasta vapautettuun rakentamiseen?

- ▶ Rakennusalan ammattilaiselta, esimerkiksi insinööri- ja arkkitehtitoimistosta.

Voiko rakentamisluvan hakea siitä huolimatta, että hanke on luvasta vapautettu ja saada varmuuden viranomaiselta hankkeeseen liittyen?

- ▶ Ei voi. Laki on säädetty siten, ettei edes vapaaehtoisesti voi hakea rakentamislupaa näiden osalta.

KYSYMYKSIÄ JA VASTAUKSIA



Vaatiiko jäteveden puhdistusjärjestelmä luvan?

- Ei vaadi, kun a) rakennuspaikka sijaitsee vesistöstä vähintään 600 m päässä ja lisäksi pohjavesialueen lievealueen ulkopuolella b) käytetään tyyppihyväksyttyjä, tehdasvalmisteisia puhdistusjärjestelmiä, jotka täyttävät ympäristömääräykset c) laitteet suunnitellaan käyttötarkoituksen ja käyttäjämäärän mukaan oikein.

Miten katoksen pinta-ala lasketaan?

- Katos ei muodosta kerrosalaa ja sen pinta-ala lasketaan katosta kannattelevien pilareiden ulkolinjoista. Tämän lisäksi katoksessa voi olla 1,2 metriä leveät räystäät. Tätä leveämmät räystäät tulkitaan katokseksi.



KYSYMYKSIÄ JA VASTAUKSIA

