



Rakentamislaki

OTK Pasi Hyvämäki



- Mikä muuttui uudessa rakennuslaissa?
 - Uusi alueidenkäyttölaki - tavoite kevät 2025
 - Uusi rakennuslaki – voimaan 1.1.2025
 - Tulossa lain katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta uudistus
- Tavoite keventää hallinnollista taakkaa ja byrokratiaa sekä kaavoituksen ja hallinnon sujuvuutta

Rakentamislaki



Rakentamislaki tuli voimaan 1. tammikuuta 2025.

Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta sekä tietomallimuotoinen rakentamislupa tulevat voimaan 1. tammikuuta 2026 alkaen.



Rakentamislaki

Rakentamislupa

- korvaa aiemman lakin rakennusluvan, toimenpideluvan ja toimenpideilmoituksen
- yksinkertaisempi lupajärjestelmä



Rakentamislaki

- rakentamis- ja kaavamääräykset sekä rantarakentamisen säännökset voimassa kuten aiemminkin.
- kaikki rakennukset kuluttavat jatkossakin kiinteistön rakennusoikeutta



Rakentamislaki

Rakentamislupaa edellyttää 1. tammikuuta 2025 alkaen

1) asuinrakennus

2) kooltaan vähintään 30 neliömetrin tai 120 kuutiometrin suuruinen talousrakennus

3) kooltaan vähintään 50 neliömetrin suuruinen katos

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä

5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu

6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite

7) energiakaivo

8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.



Rakentamislaki

Kunnilla ei ole mahdollisuutta nostaa tai laskea lupakynnystä laissa määrättyjen rakentamishankkeiden kohdalla, eli rakentamislupaa ei tarvitse esim. kooltaan enintään 30 neliömetrin talousrakennuksen rakentamiseen tai alle 50 neliömetrin katokselle



Rakentamislaki

Ilman rakentamislupaa tehdyt:

- eivät sisälly viranomaisten ennakkovalvontaan
- ei rakennustyönaikaista viranomaisen valvontaa
- ei maksuja viranomaisilta
- ei valvontaa/hyväksyntää suunnittelijoiden kelpoisuudesta

Rakentamislaki

Ilman rakentamislupaa tehdyt:

- pitää noudattaa kuitenkin rakentamismääräyksiä, ja
- paloturvallisuusmääräyksiä, ja
- kaavamääräyksiä, ja
- kunnan rakennusjärjestystä

Rakentamislaki

Ilman rakentamislupaa tehdyt:

- on oltava rakennusoikeutta jäljellä
- jos kiinteistöllä ei ole rakennusoikeutta, tarvitaan rakentamiseen poikkeamislupa vaikka itse rakentamislupaa ei tarvittaisi

Rakentamislaki

Mikä on asuinrakennus (vaatii luvan) ?

Asuinrakennukset koosta riippumatta edellyttävät aina mukaan rakentamisluvan. Ratkaisevaa on käyttötarkoitus, ei rakennuksen koko.

- Hella – takka kohteen todellinen ja pysyväisluonteinen käyttötarkoitus
- Yli puolet käyttötarkoituksesta ratkaisevaa
- Alle 30 neliöisen talousrakennuksen voi tehdä ilman lupaa

Rakentamislaki

Alle 50 neliömetrin kokoinen katos

- katokseksi lasketaan tila, jonka seinäpinta-alasta yli 30% on avointa,
- katos ei ole kerrosalaa, voidaan kuitenkin säädellä kaavassa ja rakennusjärjestyksessä esim. kokoa tai sijoittumista, samoin palomääräykset ja rakennusmääräykset koskevat myös katoksia



Rakentamislaki

Käyttötarkoituksen muutos

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen edellyttää rakentamislupaa

Loma-asumiseen luvitetun rakennuksen ottaminen pysyvään asumiseen on rakentamislain kannalta olennainen ja rakentamislupaa edellyttävä.



Rakentamislaki

Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä (RakL 18 §)

Rakentamislaki

Energiatehokkuuden lähes nollaenergiavaatimus ei ulotu loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa (RakL 37 §:n 2 mom:n 2 kohta). Jos loma-asunto muutetaan pysyvään asumiskäyttöön, joudutaan energiatehokkuuden parantaminen huomioimaan

Muuta

Kiinteistöverotuksessa käytettäviä rakennustyypppejä ovat pientalo, vapaa-ajan asunto, talousrakennus, autotalli ja sauna. Pinta-alaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä tiloja, joissa vapaa korkeus on alle 160 cm.

Kotikunnan vaihdos vaikuttaa kunnallisveroon



Muuta

Kiinteistövuokraus

- vuokrasuhteenottajan tulee ilmoittaa viipymättä kohteessa tapahtuvista muutoksista