

Uusi rakentamislaki voimaan 1.1.2025 – Mikä muuttuu?

- Rakentaminen ja sen vaatimukset eivät muutu, mutta lupakynnys muuttuu.
- Rakentamisen lupakynnyksen nosto lisää kiinteistön omistajien vastuuta.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi tarkistaa rakennusoikeuden rakennusvalvonnasta.
- Kaavamääräykset ohjaavat maankäyttöä, lisäksi on noudatettava rakentamisen määräyksiä, palomääräyksiä ja rakennusjärjestystä.

Mitkä muutokset ovat rakentajan kannalta suurimpia?

Suurin muutos on se, että alle 30 neliön talousrakennuksia ja saunoja saa jatkossa rakentaa ilman rakentamislupaa. Aiemmin kunnat saivat määrätä, mikä edellytti rakennuslupaa, toimenpidelupaa tai toimenpideilmoitusta. Uuden lain myötä on olemassa vain yksi lupamuoto, rakentamislupa. Tämä ei silti tarkoita 30 neliön lisärakennusoikeutta, vaan tontilla pitää olla rakentamista varten rakennusoikeutta.

Asuinrakennuksen ja loma-asunnon rakentamiseen tarvitaan edelleen lupa.

Mikä erottaa talousrakennuksen asuinrakennuksesta?

Asuinrakennus on rakennus, jossa on hella. Kiuas tai takka rakennuksessa ei välttämättä edellytä rakentamisluvan hakemista.

Mikä muu helpottuu?

Jatkossa alle 50 neliömetrin suuruisen katoksenkaan rakentamiseen ei tarvitse lupaa, kunhan sen seinäalasta on avointa vähintään 30 prosenttia. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen esimerkiksi loma-asunnosta vakituiseen asuinkäyttöön voi hakea poikkeamislupaa kaavasta, jos se tukee rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä. Loma-asunnon muuttaminen pysyväksi asunnoksi voi silti vaatia rakennukselle teknisiä muutoksia.

Mikä pysyy pientenkin rakennusten osalta ennallaan?

- Kaavamääräyksiä, etäisyyttä naapurin rajaan sekä määräyksiä paloturvallisuudesta tulee noudattaa.
- Poikkeamislupa tarvitaan mm. jos on kyse ranta-alueesta tai rantavyöhykkeestä.
- Vesilakia ja ympäristösuojelumääräyksiä tulee noudattaa.

Rakentamislaki 42 §:ssä on säädetty mihin tarvitaan rakentamislupa.

Seuraavien uusien rakennuskohteiden rakentaminen edellyttää rakentamislupaa:

- 1) asuinrakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;

- 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliometrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveystaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.

Rakentamislupa tarvitaan aina, 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.

1.1.2026 alkaen rakentamislaki tulee edellyttämään, että lupaa haetaan tietomallin tai muussa koneluettavassa muodossa olevien pääpiirustusten avulla. Muu koneluettava muoto tarkoittaa esimerkiksi pdf-muotoisia piirustuksia ja hankkeen ydintietojen syöttämistä hakemukselle asianmukaisesti lomakekohtiin. Jos lupaa haetaan tietomallilla, lain mukaan tietomalli toimitetaan rakennusvalvontaan luvan hakuvaiheessa, erityissuunnitelmien tietomallit lähetetään luvan myöntämisen jälkeen ennen kyseisten töiden aloittamista ja rakennushankkeen päättyessä lähetetään vielä lopullinen toteumamalli.

Rakennusvalvonnoille on asetettu rakentamisluvan kolmen kuukauden käsittelyaikatakuu, lukuun ottamatta puhtaan siirtymän sijoittamislupaa, maisematyölupaa ja purkamislupaa. Poikkeuksellisen ja erityisen vaativan hankkeen käsittelyaika on kuusi kuukautta. Aikaa

aletaan laskea, kun rakentamislupahakemus liitteineen on riittävän kattava lupahakemuksen käsittelemiseksi.

Posion kunnan uudistettu rakennusjärjestys voimassa 1.3.2026 alkaen.