



Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.2025



Rakentamislain tavoitteena on

- Vähentää pienrakentamisen byrokratiaa
- Sallia alle 30 m² rakennuksen ja alle 50 m² katoksen rakentamisen ilman rakentamislupaa määrätyin edellytyksin
- Järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että ne tuovat edellytyksiä hyvälle elinympäristölle
- Edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehityksestä
- Sujuvoittaa lupien hakemista ja vähentää hallintoa

Talous- vai asuinrakennus?

Taloussrakennuksen erottaa asuinrakennuksesta se, ettei siinä ole ruoanvalmistusmahdollisuutta hellalla (sähkö-, puu- tai kaasuhella).

Millaisiin rakentamiskohteisiin tarvitaan edelleen rakentamislupa?

Rakentamisen luvanvaraisuuden muutos alentaa lupakynnystä osittain.

Luvituksen ulkopuolelle jäävät hankkeet arvioidaan tapauskohtaisesti.

Uusi rakentamislaki määrää 42 §:ssä kahdeksasta eri rakentamiskohteesta, jotka edellyttävät rakentamislupaa:

1. asuinrakennus,
2. kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus,
3. kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva 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 ja -asetus sisältävät säännöksiä mm.

- Kuntien rakennusjärjestyksestä
- Ranta-alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta
- Tonttijaosta
- Yhdyskuntarakentamiseen liittyvästä lunastamisesta
- Rakentamiselle asetettavista yleisistä vaatimuksista
- Rakentamisen luvista ja muusta rakentamisen valvonnasta
- Ilmastonmuutoksen hillinnästä.



Nämä velvollisuudet jäävät kuitenkin jäljelle:

- Mikäli rakennus on lähempänä kuin 4 m naapurin rajasta, on naapuria kuultava ennen rakentamista
- Tontilla on oltava riittävä rakennusoikeus
- Rakennusten ja niiden sijoittelun on täytettävä palo- ja turvallisuusmääräykset
- Alueen kaavamääräykset on huomioitava
- Kunnan rakennusjärjestys on otettava huomioon
- Rakentajan on itse huolehdittava uusien rakennelmien ilmoittamisesta kunnalle ja verottajalle



Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen

Yksi merkittävä muutos koskee rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta asumiseen. Jatkossa käyttötarkoituksen muutos asumiseen on mahdollista myöntää poikkeamisluvalla asemakaavan vastaisesti. Kunta voi asettaa poikkeamiselle ehtoja, muttei voi evätä poikkeamislupaa kaavanvastaisuuden perusteella.

Käytännössä esimerkiksi toimistotilaa on mahdollista jatkossa muuttaa entistä helpommin asumiskäyttöön. Ongelmallista tämä poikkeamislupamenettely voi olla esimerkiksi silloin, jos teollisuudelle varatulle kaava-alueella haluttaisiin mahdollistaa myös asuminen.

Jatkossa käyttötarkoituksen muutos asumiseen on mahdollista myöntää poikkeamisluvalla asemakaavan vastaisesti.

Vaikka muut alle kolmenkymmenen neliön rakennukset kuin asuinrakennukset eivät tarvitse rakentamislupaa, niiden rakentamisessa on kuitenkin noudatettava lain nojalla annettuja määräyksiä, kuten kaavamääräyksiä. Tällä hetkellä myös rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä esimerkiksi rakennusten määrästä, koosta ja sijainnista.

Muistilista rakentajalle

- Valmistelu
- Suunnittelu
- Kaava
- Rakennusjärjestys
- Rakennusoikeus
- Etäisyydet
- Kysy ja ilmoita



Helpottuuko käyttö-tarkoituksen muutos vapaa-ajan asumisesta vakituiseen?

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi voi helpottua määräilyiltä osin, mutta asiasta kannattaa aina konsultoida ko. kunnan rakennusvirastoa.

Kuntien rakennusjärjestys

Eri kunnissa voi olla erilaisia rakennusjärjestyksiä ja -ohjeita, joten joka tapauksessa kannattaa olla yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan ennen rakentamisen aloittamista.

Rakentajan on itse huolehdittava, että rakennusten etäisyydet naapureista ja rannasta ovat säädösten mukaiset.

Useista kunnista löytyy valmis kartta, josta näkyy sekä kaava, rakennusoikeus että etäisyysohjeet.

Lisätietoa lakimuutoksesta:

- Oman kunnan rakennusvalvonnasta
- Koko laki:
<https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751>
- Ympäristöministeriöltä:
www.ym.fi/rakentamislaki
- Vapaa-ajan asukkaiden liitolta: www.vaal.fi
- Omakotiliitolta:
www.omakotiliitto.fi

