



Rakentamislaki 751/2023

Janne Tähtikunnas
RIL toimitusjohtaja, DI
20.3.2025

Rakentamislaki tuli pääosin voimaan
1.1.2025.

Jäljelle jääneet ovat maankäyttö- ja
rakennuslaista muuttuivat
alueidenkäyttölainsiksi.

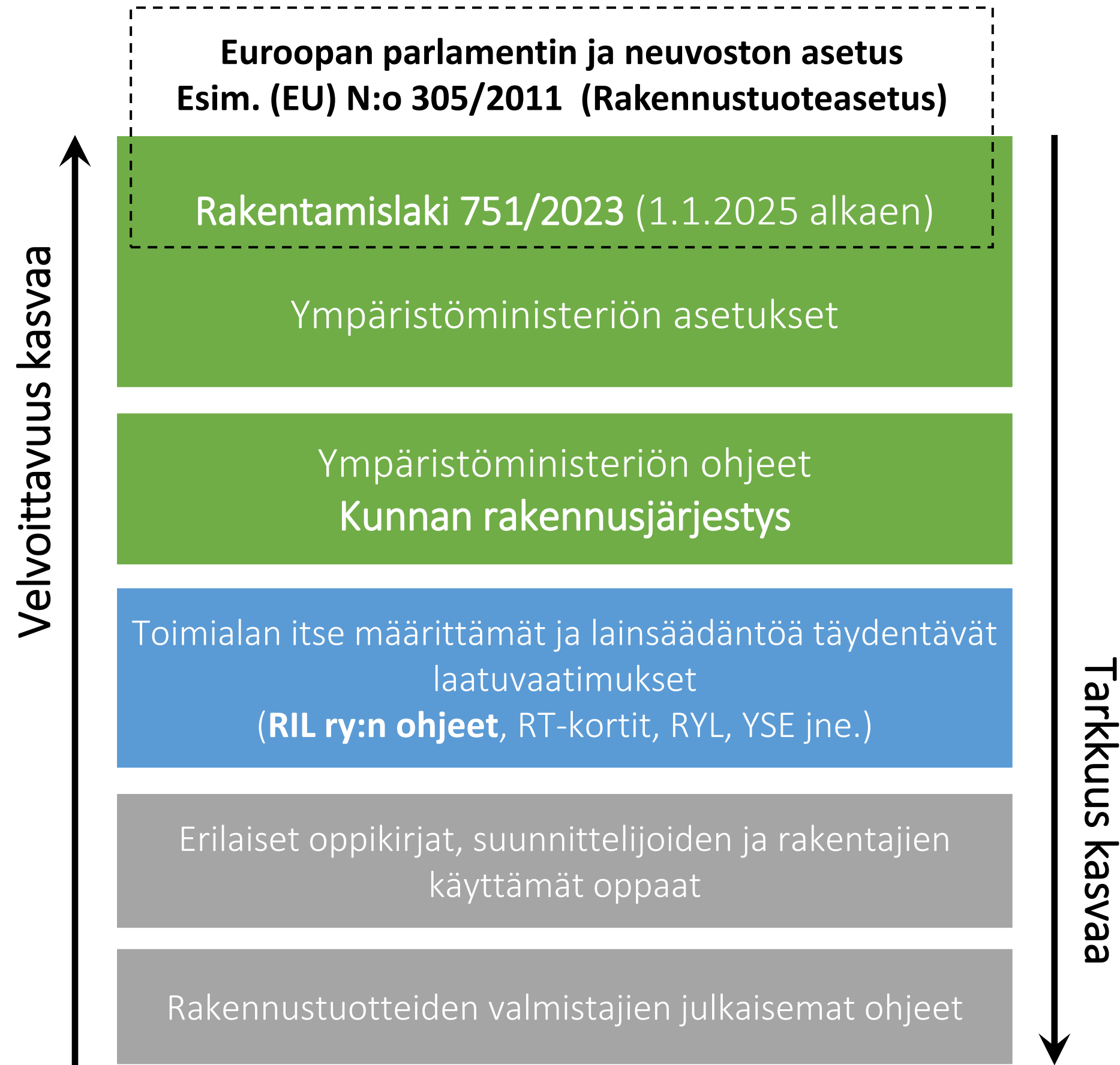
Rakentamislupaa haetaan 1.1.2026
alkaen rakentamislain edellyttämällä
tavalla tietomallilla tai muulla
koneluettavalla tiedolla.

Rakennuksen vähähiilisyyttä ja
hiilijalanjäljen raja-arvoa koskevat
säännökset tulevat voimaan
1.1.2026.

Rakentamislupien käsittelylle on
1.1.2026 alkaen säädetty määräaika ja
seuraamukset määräajan
laiminlyönnistä.



Rakentamisen sääntelyn tasot



Rakentamismääräyskokoelma

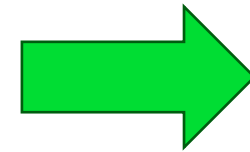
Rakentamislaki (751/2023)

Olennaiset tekniset vaatimukset

- ✓ Lujuus ja vakaus (31 §)
- ✓ Paloturvallisuus (32 §)
- ✓ Terveellisyys (33 §)
- ✓ Käyttöturvallisuus (34 §)
- ✓ Meluntorjunta ja ääniolosuhteet (36 §)
- ✓ Energiatehokkuus (37 §)
- ✓ Rakennuksen vähähiilisyys (38 §)

Kelpoisuusvaatimukset

- ✓ **Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat** (82 § ja 85 §)



Rakentamismääräyskokoelma

Asetuksia

- ✓ Kantavista rakenteista (477/2014)
- ✓ Suunnitteluperusteista (3/2016) SFS-EN 1990
- ✓ Kuormista (4/2016) SFS-EN 1991-1-1
- ✓ Palorasiuksista (5/2016) SFS-EN 1991-1-2

Peruste

MRL (132/1999)
Eurokoodit (nykyinen)
2. sukupolvi käyttöön kerralla
2027 lopussa / 2028 alussa

- ✓ Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävästä koulutuksesta

Rakentamislaki (751/2023)
(asetusvalmistelu käynnissä)



Ohjeita

- ✓ YM:n ohje suunnitteluperusteista 2016
- ✓ YM:n ohje rakenteiden kuormista 2019
- ✓ YM:n ohje muuratuista tulisijoista E8 **1985**



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Rakentamismääräyskokoelma kokoaa yhteen **voimassaolevan** rakentamisen lainsäädännön ja viranomaisohjeet.

Asetusvalmistelun tilanne

-  valmistelussa
-  annettu

Asetus	Tilanne	
Valtioneuvoston asetus uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvosta	lausuntokierroksella 5.3.2025- 5.5.2025 voimaan 1.1.2026	
Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta	annettu 23.12.2024, voimaan 1.1.2026	
Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista	annettu 14.11.2024 voimaan 1.1.2025	
Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä	annettu 31.12.2024 voimaan 1.1.2025	
Ympäristöministeriön asetus rakentamisen suunnitelmamallien ja viranomaiskatselmusten sisällöstä	lausuntokierros päättynyt voimaan 1.1.2025	
Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä	tekninen korjaus tehty annettu 28.11.2024 voimaan 1.1.2025	
Rakentamisasetus ja siihen liittyvä kumoamisasetus	valmistelussa, annetaan keväällä 2025, voimaan mahdollisimman pian	
Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista	annettu 30.12.2024 voimaan 1.1.2025	

Rakentamisen asetukset

ril Rakentamislaki

- Rakentamislaki 751/2023
- Yksi lupamuoto ja korkeampi lupakynnys tavoittelevat sujuvampaa rakentamista
- Vapauksia ja vastuuta rakennushankkeeseen ryhtyvälle
- Maisematyölupa, poikkeamislupa, purkamislupa ja purkamisilmoitus säilyivät



§ 28
Uudisrakennuslupa 2024-1204, Kalasääksentie 1

Päätöspäivämäärä 27.2.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.3.2025

Rakennuspaikka	49-57-34-3	Kalasääksentie 1				
	KARAKALLIO	02620 ESPOO				
	Pinta-ala 1294.0					
	Kaava	Asemakaava				
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue, (1/3) VI, e = 1,93				
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	2500.0 k-m ²				
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon Asunnot Oy					
	Suomenlahdentie 1 02230 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), kaksi maalämpökaivoa, tukimuuri					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1042020736	3468.0	3380.0	11033.0	6
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	16.01.2025	Mahdollistava			
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	04.02.2025	Mahdollistava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 12 kpl					
	Lainhuutopäätös ja kiinteistörekisteriote					
	Valtakirja					
	Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset					
	Hankeselostus					
	Katukorkeusilmoitus					
	HSY:n liitoskohtalausunto					
	Kerrosalakaaviot ja -laskelmat					
	Selvitys rakennusjätteen käsittelystä					
	Energiaselvitys ja -todistus					

Yksi lupamuoto ja korkeampi lupakynnys tavoittelevat sujuvampaa rakentamista

- Rakentamislupa korvaa aikaisemmat lupamuodot
- Toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus poistuivat
- Lupakynnykseen palataan vielä erikseen



Rakentamisen luvat

ril

- Rakentamisluvan yhteydessä päätetään suunnittelutarvealueelle sijoittamisen edellytyksistä eikä suunnittelutarveratkaisua enää tarvita.
- Poikkeustapauksissa rakentamisluvan voi hakea myös kaksivaiheisena, jolloin sijoittamisen edellytykset tutkitaan sijoittamisluvassa ja toteuttamisen edellytykset toteuttamisluvassa.
- Tilapäisen ja määräaikaisen rakentamisen lupa muuttuu väliaikaiseksi rakentamisluvaksi, joka on voimassa kymmenen vuotta.
- Vähäinen poikkeaminen voidaan edelleen myöntää rakentamisluvan yhteydessä. Jos luvasta vapautettu rakentaminen poikkeaa vähäisestikin määräyksistä, tulee sille hakea erillinen poikkeaminen.
- Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan ja poikkeamisluvan asemakaava-alueella myöntää kaavoitus.

ril Luvan hakeminen

- Sähköisen asiointipalvelun kautta
- Tyypillisesti tarvittut liitteet
 - Todistus rakennuspaikan hallinnasta
 - Kartta-aineisto
 - Pääpiirustukset
 - Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet
 - Naapurien kuulemiset
 - Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
 - Selvitys purku- ja rakennusjätteen käsittelystä
 - Kosteudenhallintaselvitys
 - Energiaselvitys





Luvanvaraisuus uudisrakentamisessa

Ennen vuotta 2025 tehdyt rakennukset!

Asuinrakennus tai vapaa-ajan asuinrakennus

Yli 30m² rakennus tai yli 50m² katos

Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa viisi tai useampaa luonnollista henkilöä

Vähintään 30m korkea masto tai piippu

Yli 2m² mainoslaite

Energiakaivo

Laajennus on aina luvanvaraista

Paikallaan pysyvät rakennuskohteet vaativat luvan

ril Luvanvaraisuus korjausrakentaminen

- Suojeltu, historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus
- Merkittävästi energiatehokkuuteen vaikuttava muutostyö
- Olennainen käyttötarkoituksen muutos
- Uudisrakentamiseen verrattavissa oleva rakentaminen
- Rakennuksen laajennus tai kerrosalan lisääminen
- Todetun terveyshaitan poistaminen
- Vaurioituneen kantavan rakenteen korjaaminen
- Myös muita lupatarpeen laukaisevia on





Asemakaavan ulkopuolella ril

Asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta, lukuun ottamatta suoraan rakentamista ohjaavia osayleiskaava-alueita sekä ranta-alueita, joiden suunnittelutarpeesta säädetään alueidenkäyttölaissa

Rakentamisluvan yhteydessä päätetään suunnittelutarvealueelle sijoittamisen edellytyksistä eikä suunnittelutarveratkaisua enää tarvita.

Alueidenkäyttölaki ei sisällä määräyksiä rakennuspaikan rakentamisen määrästä kaavoitettujen alueiden ulkopuolella.

Määräykset sisällytetään edelleen kunnan rakennusjärjestykseen.

ril Vapautus luvan hakemisesta

- **VAPAUTUS KOSKEE VAIN RAKENTAMISLUVAN HAKEMISTA**
- Ei asuinkäytössä oleva rakennus
- Kooltaan alle 30m² tai 120m³
- Kooltaan alle 50m² katos
- Muut rakennusjärjestyksessä luvasta vapautetut vähäiset hankkeet
- Rakentamisessa on aina noudatettava kaikkia rakentamismääräyksiä ja lakeja
- Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa määräyksiä esimerkiksi rakennusten määrästä, koosta ja sijainnista



Huomioita edelliseen

ril

- Kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ei saa ylittää
- Asemakaavaa ja yleiskaavaa tulee noudattaa
- Olennaisten teknisten vaatimusten tulee täytyä
- Ei vapautta säännösten mukaisesta jätevesien käsittelyvaatimuksesta
- Rakennusjärjestystä on noudatettava
- Kaavasta poikkeavalle rakentamiselle on aina haettava poikkeamislupa
 - Esimerkiksi rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle
- Tulisijalla varustettu rakennus on tyypillisesti tavanomaista vaativuusluokkaa – pätevyys
- Paloturvallisuus – mm. 4m etäisyys rajasta
- Vapautus ei poista vastuuta
- Kysy etukäteen rakennusvalvonnasta!



Suunnittelijan ja työnjohtajien kelpoisuus

- Rakentaminen vaatii pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan riippumatta luvasta
- Kelpoisuus todennetaan tavanomaisesta luokasta ylöspäin pätevyystodistuksella
- Vähäisessä luokassa riittävä kokemus vaatimuksena
- Mikä on vähäinen kohde?

Esimerkkejä vaativuusluokista



Vähäinen

Alle 25m²
talousrakennus
ilman tulisijaa



Tavanomainen

Pientalo ilman
kellaria harvaan
asutulla alueella



Vaativa

Pientalo kellarilla
tai tiiviisti
rakennetulla
alueella

Vaativuusluokat ja pätevyysvaatimukset

Vaativuusluokat:

- Vähäinen
- Tavanomainen
- Vaativa
- Erittäin vaativa
- Poikkeuksellisen vaativa

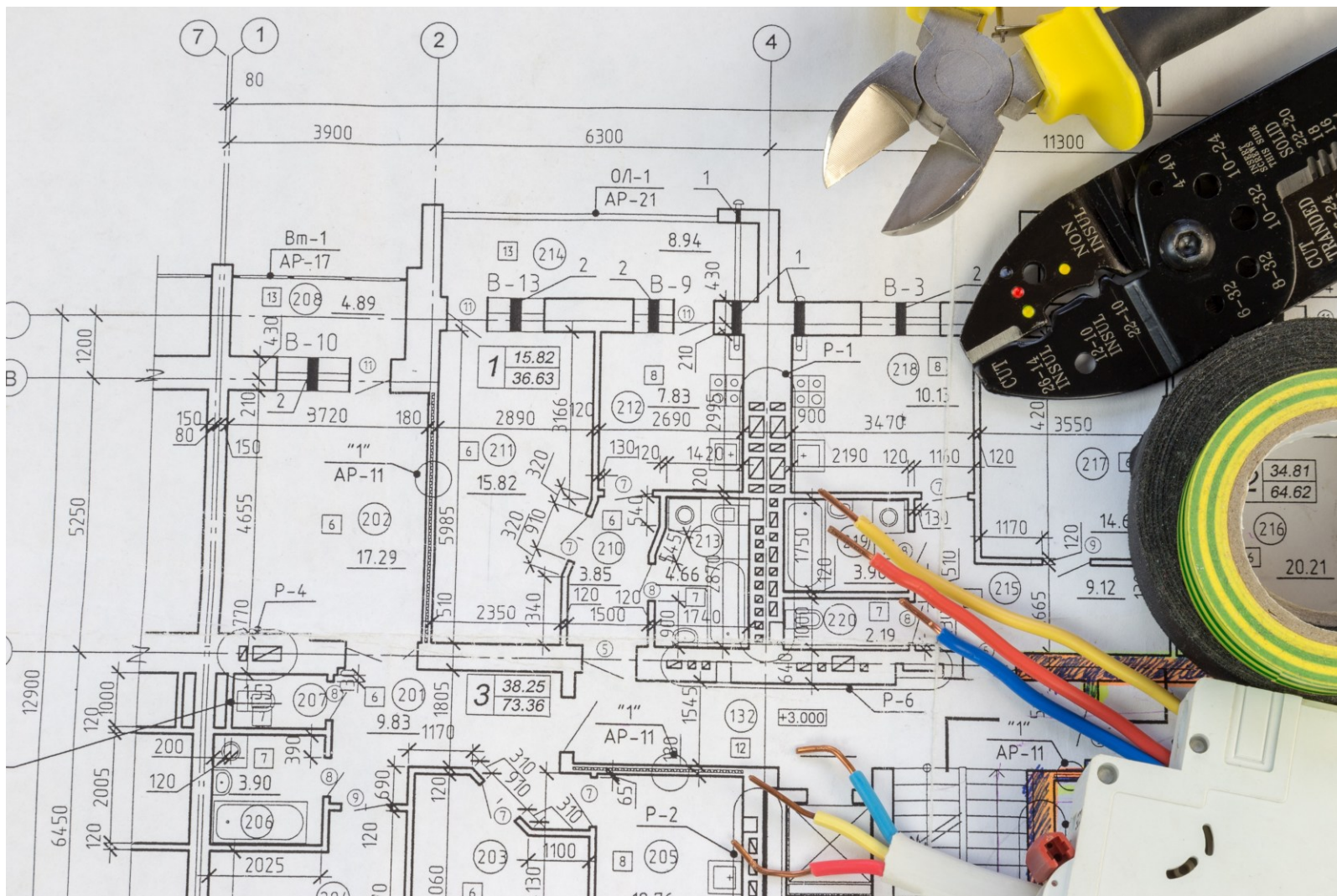


Suunnittelijoiden pätevyysvaatimukset

- Vähäinen – perehtyneisyys riittää
- Tavanomainen – **vaatii rakennusalan opisto- tai korkeakoulututkintoa**
- Vaativa - **Rakennusalan opisto- tai korkeakoulututkinto ja yli 6v kokemusta**

Työnjohtajien pätevyysvaatimukset

- Vähäinen – perehtyneisyys riittää
- Tavanomainen – **vaatii rakennusalan opisto- tai korkeakoulututkintoa**
- Vaativa – **Rakennusalan opisto- tai korkeakoulututkinto ja yli 6v kokemusta**



ril Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys

- **Purkumateriaali- ja
rakennusjäteselvitys 1.1.2025
alkaen**
- **Yli 100m² kerrosneliön kohde tai
korjaushankkeessa yli 10tn
purkumateriaalia**
- **Tehdään SYKE:n järjestelmään**
- **Rakennuslupahakemuksen
liitteeksi ja päivitettävä ennen
loppukatselmusta**





Rakennusjärjestys

Ehdotus 4.3.2025

Rakennusjärjestyksen uudistus

- Kuntien on uudistettava rakennusjärjestyksensä
- Rakennusjärjestyksessä on paikalliset säännöt
 - Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset
 - Alimmat rakennuskorkeudet ranta-alueilla
 - Etäisyydet rantaviivasta
 - Aurinkosähköjärjestelmiä koskevat määräykset
 - Ilmalämpöpumput
 - Jätevesijärjestelmät
 - Laiturit
 - Kasvihuoneet
 - Paikallaan pidettävät laitteet (esim. asuntovaunut)
 - Puunkaadot
 - Terassien ja parvekkeiden lasitukset

ril Käyttötarkoituksen muutos

- Vaatisi oman esityksensä!
- Helpottui aikaisemmasta
- Olemassa olevan loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vakituiseen asumiseen
- Kunta voi osoittaa alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä



ril Käyttötarkoituksen muutos

- Erityisesti kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä edistävät muutokset tavoitteena
- Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.





Uudistukset 2026 alkaen

ril

- **Tietomallimuotoiset pääpiirustukset**
- **Hakemusten käsittelyaikatakuut**
 - 3 kuukautta hakemuksen vastaanotosta liitteineen
 - 6 kuukautta poikkeuksellisen vaativien kohteiden osalta
 - Ei sisällä puutteellisen hakemuksen täydentämisen odotusaikaa
- **Vähähiilisen rakentamisen raja-arvot (Ei omakotitaloille)**
- **Ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo (ei omakotitaloille)**

ril AirBnB ja vastaavat

- **Määritelty juuri asetustasolla**
- **Tulossa rakennuslakiin**
 - Herättää suurta mielenkiintoa
 - En veikkaa tulevaa lopputulosta
- **Sääntely perustuu tällä hetkellä vielä kuntien ohjeisiin ja topten-ohjekorttiin**





Terassit

Lupakynnys on noussut – ohjeet rakennusjärjestyksessä

Yksityiseen käyttöön tulevat matalat terassit pääosin vapautettu luvituksesta.

Katos käsitellään erikseen edellä mainituin reunaehdoin

Terassien lasittamista on monessa kunnassa helpotettu

Esimerkiksi:

30% avattavaa lasitusta

Pinta-ala alle 20 m²

ril Muut kysymykset

- **Laki sallii, oikeuttaa ja velvoittaa**
 - Lait tehdään pitkäaikaisiksi
 - Ei yksityiskohtia
- **Asetus täsmentää lakia**
 - Selkeyttää lain tahtotilan
- **Rakennusjärjestys kertoo kuntakohtaiset määräykset**
 - Mahdollisuus joustoon
 - Valtuuston hyväksymiä
 - Yksityiskohtia rakentamisen tueksi



Rakentamisiin

Janne Tähtikunnas
Diplomi-insinööri RIL



Etunimi.sukunimi@ril.fi



RIL ry– Finnish Association of Civil Engineers



@RILInsinoorit



@RILInsinoorit



@rilinsinoorit