

Rakentamislainsäädännön valmistelun tilannekatsaus

Rakennustiedon virtuaalinen aamukahvisarja

31.1.2025

Satu Räsänen, ACTS

Lainvalmistelu –missä mennään?

- Rakentamislaki (751/2023, RakL) hyväksytty ja **tullut voimaan 1.1.2025**.
- Voimaan tullut RakL sisältää Orpon hallituksen korjaussarjan mukaiset muutokset (L 897/2024).
- Seuraavat vaatimukset tulevat kuitenkin **voimaan vasta 1.1.2026**:
 - Rakennuksen vähähiilisyysvaatimukset (38 §)
 - Hiilijalanjäljen raja-arvot (38 a §)
 - Rakennuslupahakemuksessa toimitettavat tiedot (RakL 61 §) -> 1.1.2025 - 31.12.2025 rakentamislupahakemuksiin sovelletaan alueidenkäyttölain (L 132/1999, L 752/2023) 131 §:ää
 - Rakentamisluvan käsittelyn määräaika seuraamuksineen (68 a §)
 - Lyhytaikaisen majoittumisen määritelmä (luonnos RakL 40 a §, valmistelu jatkuu edelleen)

**Ajantasainen rakentamislaki ja asetukset
Rakennustiedon palveluista:**

- **RT-kortisto / Säännökortit**

Rakentamislaki (751/2023)
Laki rakentamislain muuttamisesta (eli korjaussarja)
(897/2024)

Valmiit asetukset

1.1.2025 voimaan tulleet asetukset:

- YmA purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä (1089/2024).
- VnA rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista (1063/2024).
- YmA asuin-, majoitus- ja työtiloista (631/2024).

1.1.2026 voimaan tulevat asetukset

- YmA rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta (1027/2024).

Ajantasainen rakentamislaki ja asetukset löytyvät Rakennustiedon palveluista:

- **RT-kortisto / Säännökortit**

YmA = Ympäristöministeriön asetus
VnA = Valtioneuvoston asetus

Keskeneräiset asetukset

YmA rakentamisen suunnitelmamallien ja viranomaiskatselmusten sisällöstä

- Parhaillaan lausunnolla (19.12.2024-16.2.2025).
- Asetuksella säädettäisiin lupahakemuksen suunnitelmamalleista, viranomaiskatselmuksen sisällöstä ja tietojen toimittamisesta kuntaan sekä tietojen toimittamisesta edelleen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (Ryhti).
- Asetus tulossa voimaan 1.1.2026.

VnA hiilijalanjäljen raja-arvoista

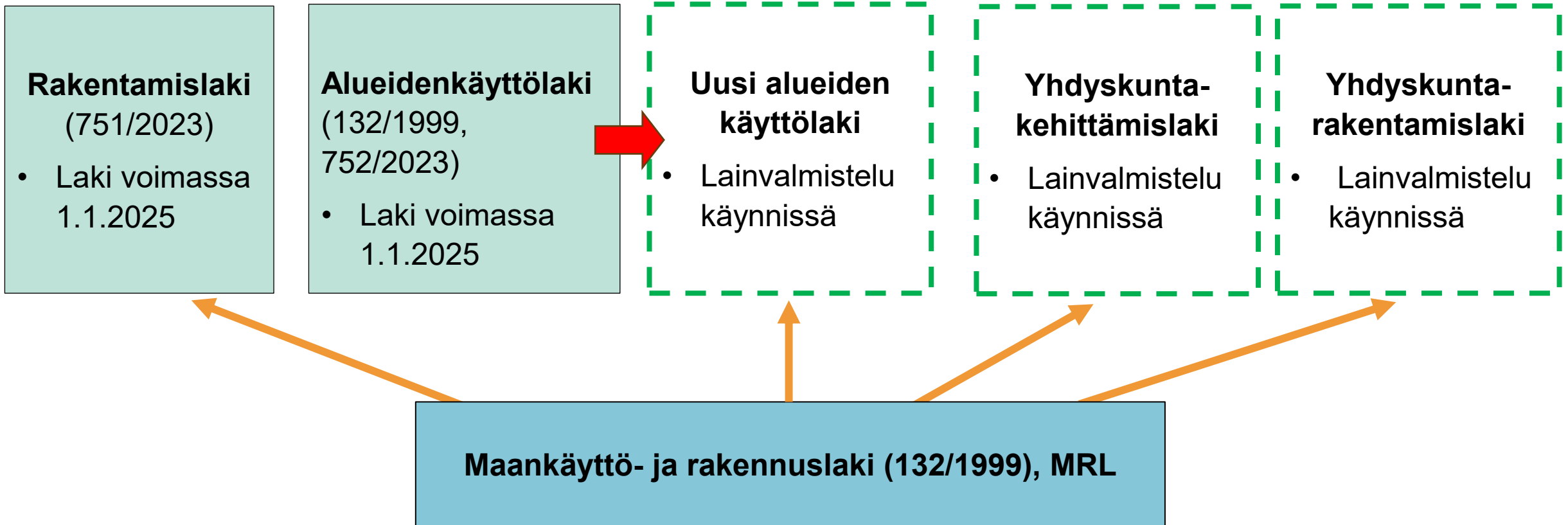
- Asetuksen valmistelu on ympäristöministeriössä käynnissä. Lausuntokierros pian?
- Asetus tulossa voimaan 1.1.2026.

Tämän esityksen asetustietoluettelo ei ole tarkoitettu tyhjettäväksi, sillä RakL sisältää kaikkiaan valtuudet antaa asetustasoisia määräyksiä yli 40 eri seikasta.

Rakentamisen muut uudet säädökset

- Laki rakentamisen suunnittelu- tai työjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023) – tullut voimaan 1.1.2025.
- Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023) – tullut voimaan 1.1.2024.

Rakentamisen ja maankäytön uudistuva sääntely (tilanne 1/2025)



Rakentamisen ja maankäytön uudistuva sääntely (tilanne 1/2025)

- MRL (132/1999) korvautuu vaiheittain vuosien 2025–2026 aikana **kaikkiaan neljällä uudella lailla**.
- Uusi RakL (751/2023) ja MRL:n kaavoituksen säännökset sisältävä väliaikainen alueidenkäyttölaki (132/1999, 752/2023) tulivat voimaan 1.1.2025.
- Alueidenkäyttölain uudistus on Orpon hallitusohjelman mukaisesti parhaillaan vireillä. Lakiluonnoksen lausuntokierros lähiaikoina ja uusi alueidenkäyttölaki voimaan vuoden 2025 aikana.
- Orpon hallituskaudella valmistellaan myös lainsäädäntökokonaisuutta, joka sisältäisi uuden **yhdyskuntakehittämislain** kunnan maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen edistämisestä ja **yhdyskuntarakentamislain** pääasiassa kuntien vastuulle kuuluvien kaavojen toteuttamisesta ja yleisten alueiden kunnossapidosta. Lausuntokierros? Lain voimaan vuoden 2026 aikana.

Rakentamislain ja asetusten keskeisimmistä vaatimuksista

”Rakentamislaille torjutaan ilmastonmuutosta, edistetään kiertotaloutta, sujuvoitetaan rakentamista ja tuetaan rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitystä.”

Rakentamisen uudet lupamenettelyt

- Rakennusluvan, toimenpideluvan tai ilmoituksen sijasta rakentamislupa (tai ei lupaa ollenkaan).
- 1.1.2026 alkaen tietomallimuotoinen rakentamislupahakemus (eli hakemukseen liitetään pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot).
- Puhtaan siirtymän hankkeita (pl. tuuli- ja aurinkovoima) mahdollista aloittaa jatkossa puhtaan siirtymän sijoittamislupainstrumentilla ilman kaavamennettelyä.
- Uusien rakennusten rakentamislupavelvollisuus määrittyy lähinnä rakennuksen koon perusteella (pienempi kuin 30 m²/120m³ ei tarvitse lupaa). Kuntien mahdollisuutta muuttaa rakentamislupakynnystä rakennusjärjestyksellään on rajattu.
- 1.1.2026 alkaen rakentamisluvulle 3 kk käsittelyaika (puhtaan siirtymän sijoittamisluvat ja poikkeuksellisen/erityisen vaativat rakentamishankkeet 6 kk) hakemuksen valmistumisesta lukien; myöhästymisen johtaa lupamaksun palautukseen loppukatselmuksen jälkeen.
- Valitusoikeudet muuttuvat hiukan: keskeisin muutos on, että museoviranomaisen valitusoikeus supistuu kaikista suojelukohteista vain valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin.
- Muita muutoksia mm.; erillinen sijoittamislupapäätös, korjaamisen luvitus, purkamisluvan edellytykset, väliaikaiset tapahtumarakenteet.

Ilmaston muutoksen hillintä

- RakL mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava ilmastaselvityksessä. Selvitys annetaan loppukatselmuksen yhteydessä ja se koskee uusia rakennuksia (38 §).
 - Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.
- Vähähiilisyyden arviointimenetelmästä säädetään **asetuksessa rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta**.
- Uusien rakennusten hiilijalanjäljelle tullaan vielä asettamaan **valtioneuvoston asetuksella rakennustyypikohtaiset raja-arvot**, joita rakennus ei saa ylittää. Raja-arvoja koskeva asetus on parhaillaan valmisteltavana, ja sen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2026.

Kiertotalouden edistäminen rakentamisessa

- RakL:n mukaan rakennukset on suunniteltava pitkäikäisiksi ja muunneltaviksi (uusi olennainen tekninen vaatimus, 39 §).
- Tarkemmat säännökset on annettu **ympäristöministeriön asetuksella purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä.**
- **Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys** on tehtävä rakentamis- tai purkamislupaa haettaessa tai tehtäessä purkamisilmoitus.
- Tiedot ilmoitetaan SYKE:n ylläpitämään Rapu-selvitystietojärjestelmään. Selvitys on päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua.
- Selvityksen on sisällettävä:
 - **Korjausrakentamis- tai purkuhankkeessa** tiedot syntyvien purkumateriaalien, vaarallisten jätteiden sekä rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien määrästä painona materiaalijakeittain (ellei määrä vähäinen).
 - **Uudisrakentamishankkeessa** (ei sisälly purkamista) aluksi arvio rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien määrästä ja lopuksi tiedot toteumasta sisältäen uudisrakentamisen rakennusjätteet.

Rakentamisen pätevyysvaatimukset

- RakL:n myötä rakentamisen suunnittelu- ja työnjohtotehtävistä tulee säänneltyjä ammatteja.
- Suunnittelijoiden ja työnjohtajien on osoitettava pätevyytensä tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan ja poikkeuksellisen vaativaan suunnittelu- ja työnjohtotehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.
- Suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksista säädetään RakL:ssa vaativuusluokittain.
- Laissa rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023) säädetään pätevyyksien toteamista koskevasta menettelystä sekä ympäristöministeriön valtuuttamista toimitelmistä, jotka myöntävät lain mukaisia pätevyystodistuksia.
- RakL:ssa on säädetty siirtymäsäännös, jonka mukaan kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana ja työnjohtajana pidetään myös henkilöä, jolla on lain voimaan tullessa rakennusvalvontaviranomaisen vastaaviin tehtäviin antama hyväksyntä.

Korjaussarjan sisältö pykälittäin

- Rakennusjärjestys (17 §)
- Kestävä rakentaminen:
 - Rakennuksen vähähiilisyys (38 §)
 - Rakennuksen elinkaariominaisuudet (39 §)
- Sijoittamislupa puhtaan siirtymän teollisuushankkeelle (43 a §)
- Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista (43 b §)
- Purkamisluvan edellytykset (56 §)
- Digitaalisuus:
 - Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä vaadittavat tiedot (61 §)
 - Erytysuunnitelman toimittaminen (69 §)
- Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu (68 a §)
- Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu (95 §)
- Valitusoikeudet:
 - Rakentamislupa (179 §)
 - Toteuttamislupa (181 §)
 - Purkamislupa (182 §)
 - Maisematyölupa (183 §)
- Tekninen korjaus:
 - Sijoittamislupahakemus (62 §)
 - Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset (83 §)