

1.1.2025 voimaan tulevan korjatun rakentamislain olennaisimmat muutokset maankäyttö- ja rakennuslakiin verrattuna



Rakentamislain uudet lupamuodot

Uudet lupamuodot ovat **rakentamislupa**, **sijoittamislupa** ja **puhtaan siirtymän sijoittamislupa** (RakL 42, 42 a §). Rakennuslupa, toimenpidelupa ja ilmoitusmenettely poistuvat lainsäädännöstä.

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelusta. Rakentamislupa myönnetään ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen.

Hakijan halutessa, kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (RakL 43 §, 44 §). Sijoittamisen edellytyksistä on määrätty RakL 44 § asemakaava-alueella, RakL 45 § muualle kuin asemakaava-alueella ja RakL 46 § suunnittelutarvealueelle. Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueelle ”korvaa” MRL:n mukaisen suunnittelutarveratkaisun.

Rakentamisluvan hakijan niin pyytäessä alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu tehdään puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Puhtaan siirtymän sijoittamislupaa sovelletaan laissa säädettyihin teollisuushankkeisiin.

Maisematyölupa

Maisematyölupa (RakL 54 §) säilyy lainsäädännössä.

Maisematyölupaa ei tarvita rakentamishanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen. Rakennustöitä valmistelevista toimista (kaivaminen, louhiminen ja puiden kaataminen sekä perustusten paalutustyö) tulee ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle ennen töiden aloittamista (RakL 109 §).

Rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus

Rakennuksen purkamisluvan ja purkamisilmoituksen käsittelee kunnan rakennusvalvontaviranomainen (RakL 55 §). Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen RakL 56 §:ssä säädettyin edellytyksin.

Rakentamislupa yksinkertaistaa lupajärjestelmää

- Luovutaan jaosta rakennuslupaan, ja toimenpidelupaan sekä ilmoitusmenettelyyn
- Vain yksi lupa, rakentamislupa, jossa arvioidaan sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset.
- Lupakynnystä on nostettu, lupaa edellyttää:
 - 1) asuinrakennus;
 - 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
 - 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
 - 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
 - 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
 - 6) vähintään 2 neliömetriä oleva valaistu mainoslaite;
 - 7) energiakaivo;
 - 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.
- Muiden kuin edellä mainittujen rakennushankkeiden osalta kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, ettei lupaa tarvita, jos hanke on

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment
vähäinen.

Rakentamislupa



Rakentamisluvan myöntäminen RakL 43 §

- Alueidenkäytöllisten (sijoittamisen edellytykset) ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelu
- Luvan hakijan pyynnöstä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytykset erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa)
 - Rakentamislupa myönnetään vasta toteuttamisen edellytysten arvioinnin jälkeen
 - Sujuvoittamista tapahtuu, kun muutoin yhdessä ratkaistavan luvan osalta voidaan erillisellä hallintopäätöksellä ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolo
- Jos kyseessä korjaus- tai muutostyö, jolla ei vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen, rakennusvalvontaviranomainen myöntää luvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia
- Kunnalla jatkossakin toimivalta päättää kaavoituksesta, sijoittamisluvasta, poikkeamisluvasta ja vähäisestä poikkeamisesta.



Katos ja kerrosala

- Kerrosalasta säädetään rakentamislain 9 §:ssä: *Tontin tai rakennuspaikan kerrosala koostuu sille rakennettaviksi sallittujen **rakennusten** yhteenlasketusta kerrosalasta.* 2 mom. koskee mitä tiloja kerrosalaan lasketaan.
- Kerrosalaa voi olla vain rakennuksessa **KHO 26.2.2004 t 395**: Autokatoksessa ei ollut kerrosalaa, kun se rakennettiin hakemuksesta poiketen niin, ettei siinä ollut enää ovia eikä takaseinää.
- ”Nyrkkisääntö”: Jotta kohde katos, tulee olla avointa, ilman kiinteitä seinärakenteita noin 30 %.
- Rakentamislain **rakennuksen** määritelmän mukaan kohteen ei täydy välttämättä olla **kokonaan** seinien ympäröimä, jotta sitä voidaan pitää rakennuksena. Sen sijaan katoksen **koolla** ei ole merkitystä sille, onko kysymyksessä rakennus vai katos – ainoastaan avoimuudella.

Esimerkki: rantasaunan rakentaminen

- Alle 30 m² rakennukset eivät tarvitse rakentamislupaa

mutta: asuinrakennus tarvitsee aina rakentamisluvan

Asuinrakennuksen kriteerinä pidetään hellaa tai liettä. Pelkän keittolevyn ei ole katsottu täyttävän tätä edellytystä.

Rantasaunan tai talousrakennuksen rakentaminen on mahdollista seuraavilla perusteilla

- 1) Alueella ranta-asemakaava
- 2) Alueella oikeusvaikutteinen yleiskaava, ja kaavassa määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena
- 3) Aluetta ei ole kaavoitettu eikä alueella ole asuinrakennusta
 - RakL 57 § poikkeamislupa
- 4) Aluetta ei ole kaavoitettu ja siellä on asuinrakennus
 - poikkeamislupaa ei tarvita

Alueidenkäyttölain 72 §: suunnittelutarve ranta-alueella

Tarkistettava aina tapauskohtaisesti rakentamisen edellytysten täyttyminen ja eri lupien **tarve ja voimassa olevat määräykset**, vaikka hanke ei tarvitsisikaan rakentamislupaa.



Vaikka et tarvitsisikaan rakentamislupaa, muista silti

1. Kaavamääräykset
2. Rakennusjärjestys ja sen määräykset
3. Tontin jäljellä oleva rakennusoikeus
4. Palomääräykset
5. Yleiset rakentamiselle asetetut vaatimukset ja määräykset
6. Ympäristönsuojelulain määräykset (esim. jätevedet)

Lupakynnyksen alle jäävä rakentaminen

- Lupakynnyksen alle jäävään rakentamiseen sovelletaan rakentamislain säännöksiä, mutta vastuu niiden noudattamisesta on rakentamishankkeeseen ryhtyvällä
- Lupakynnyksen alle jäävässä rakentamisessa korostuu myös hankkeeseen ryhtyvän oma tavoitteellisuus ja halu ilmastomyötäiseen rakentamiseen.
- Lupakynnyksen alle jäävässä rakentamisessa ensisijainen ohjauskeino on kaavoitus



Purkamislupa RakL 55 §

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.



Rakentamisluvan voimassaolo RakL 77 §

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta, lupa on rauennut. Purkamisluvan voimassaoloaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jona alueella on rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Kunta voi 1 momentin estämättä myöntää maisematyöluvan puiden kaatamiseksi suunnitelmallista metsänkäsittelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi.



Voimassa olevat Topten-käytännöt - Topten

Pientalon palokortti



Palokortissa esitetään rakentamisen yhtenäisiä käytäntöjä P3-paloluokan pientalon paloturvallisuuteen liittyvistä säännöksistä.

TOPTEN-rakennusvalvonnat, joissa kortti on käytössä löydät sivulta www.toptenrava.fi

