

## Rakentamislaki 2025 ja lain keskeiset muutokset rakentajille

### Rakentamislain tuoma vapaus rakentamisluvasta tuo mukanaan myös vastuuta

1.1.2025 uusi rakentamislaki astuu voimaan. Rakentamislain tavoitteena on edistää kestävästä kehitystä ja digitalisaatiota, parantaa rakentamisen laatua sekä sujuvoittaa itse lupaprosesseja.

Ote rakentamislain 751/2023 42§, joka tiivistää olennaisen:

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 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 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Pienten, **alle 30 neliöisten rakennuksien** vapautuminen luvanvaraisuudesta on herättänyt kysymyksiä muun muassa siitä, mihin käyttötarkoitukseen kyseisen rakennuksen saa rakentaa. Konkreettisesti muutos tarkoittaa **muuhun kuin asuinkäyttöön** tarkoitettuja rakennuksia.

## Rakentamaan ryhtyvän vastuu lisääntyy

Vapaus tuo aina mukanaan myös vastuuta. Aiemmin myös pienempien rakennelmien kanssa on jouduttu menemään raskaamman lupaprosessin mukaisesti. Rakennuslupa on kuitenkin keventänyt rakentajan vastuuta, sillä viranomainen on tarkistanut ja lupapäätöksellään vahvistanut, että suunnitellun rakennuksen saa kyseiselle paikalle rakentaa. Näin ei tule olemaan enää.

Jatkossa vastuu jää rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Kaikkia rakentamisen sääntöjä sekä määräyksiä on kuitenkin projektissa noudatettava ja rakennuksen on edelleenkin sovellettava ympäristöön.

## Varmista vähintään seuraavat asiat ennen rakentamista

Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee ottaa selvää, että tontilla on varmasti **riittävästi rakennusoikeutta**, rakennus tulee sijoittumaan rakennusalueen rajojen sisäpuolelle, **etäisyydet naapureihin ja mahdolliset palo-osastoinnit ovat riittävät**. Edellä mainittujen lisäksi hankkeesta kannattaa keskustella myös naapureiden kanssa etukäteen. Tutustu myös alueen kaavamääräyksiin sekä kunnan rakennusjärjestykseen. Kannattaa myös hankkia oppaaksi sekä turvaksi pääsuunnittelija, vaikka hankkeen koko onkin pieni.

Luvaton rakentaminen voi johtaa riitatilanteeseen, ja pahimmillaan uusi rakennus voidaan mahdollisesti joutua jopa siirtämään tai purkamaan.

## Milloin on kyseessä uuden rakentamislain mukainen lupavapaa rakennus?

Mikä tai mitkä seikat sitten määrittävät sen, onko rakennus tarkoitettu asuinkäyttöön vai ei? Ympäristöministeriön asetuksen (1008/2017) mukaan rakennus, jossa on keittiö tai keittokomero, on määriteltävissä asunnoksi. Pelkkä keittiö tilana ei tee rakennuksesta asuinkäyttöön tarkoitettua, vaan sen varustus. Tulkinta on, että mikäli rakennuksessa on liesi, se luokitellaan asunnoksi ja näin ollen jatkossakin luvanvaraiseksi. Lupa tarvitaan, riippumatta siitä, onko kyseessä kaasu-, puu vai sähköliesi.

Mitä tilassa sitten saa olla? Keittotarpeisiin saa olla käytössä irrallinen keittolevy samoin hellakamiina ja mikroaaltouuni. Lämmitystä varten tilassa saa olla takka ja saunomista varten kiuas.

Piharakennuksessa voi olla periaatteessa kaikki mukavuudet: sähkö, vesi, lämmöneristys – ainoa mitä ei saa olla on liesi, jos haluat rakentaa lupavapaasti.

Muista myös seuraavat kriteerit lupavapaaseen rakentamiseen: rakennettava rakennus ei saa ylittää tilavuudeltaan 120 m<sup>3</sup>. Jos suunnittelet katoksen rakentamista, saa se olla neliöiltään maksimissaan 50 m<sup>2</sup>.

## **Rakennusvalvonta auttaa, jos olet epävarma**

Rakennusvalvontaan kannattaa olla yhteydessä mielellään ennen rakentamisen aloitusta kuin vasta jälkikäteen, kun on jo mahdollisesti esitetty valitus.

Pidä huolta, että olet tehnyt riittävät esiselvitykset. Sen jälkeen voit toteuttaa suunnitelmasi ja käydä rakentamaan. Muista myös teettää tarvittavat tarkistukset rakennusprosessisi aikana. Esimerkiksi vakuutusyhtiöt voivat olla tarkkoina vahingon sattuessa, että tarvittavat tarkistukset (esimerkiksi savupiipun ja tulisijan kelpoisuudesta) on tehty ja merkitty rakennustyön tarkastusasiakirjaan.