

Rakentamislaki

LVI-päivät 23.10. 025

Kirsi Martinkauppi
Vastuullisuusjohtaja

RakL:n olennaiset muutokset MRL:ään verrattuna:

- **Ilmastonmuutoksen torjunta tuodaan osaksi rakentamisen lainsäädäntöä**
 - Uudet olennaiset tekniset vaatimukset rakennuksen
 - elinkaaresta ja vähähiilisyydestä
- **Yksinkertaisempi lupajärjestelmä ja korkeampi**
- **lupakynnys sujuvoittavat rakentamista:**
 - Yksi lupamuoto, rakentamislupa
 - Lupakynnys aiempaa korkeammalla
 - Rakentamislupaa haetaan tietomallimuotoisella
 - suunnitelmalla tai muutoin koneluettavassa muodossa
- **Rakentamisen laadun parantaminen:**
 - Päävastuulliselle toteuttajalle vastuu toteutuksen kokonaisuudesta
- **Pätevyysrekisteri suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksille.**



Korjaussarjan HE 101/2024 vp sisältö (35 pykälää)

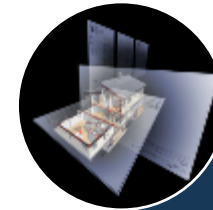
- Rakennusjärjestys 17 §
- Kestävä rakentaminen: 38, 38 a ja 39 § sekä 59 §:n otsikko
- Tapahtumarakenteet eivät luvanvaraisia 42.1 §:n 4-kohta
- Sijoittamislupa puhtaan siirtymän teollisuushankkeelle: 43 a, 46 a, 63 a, 67 a, 75 a ja 179 a §
- Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista 43 b §
- Purkamisluvan edellytykset 56 §
- Tietojen toimittaminen: 61, 69, 71, 122 ja 197 §
- Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu 68 a §
- Kumotaan päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu 95 § ja poistetaan maininta
päävastuullisesta toteuttajasta 71, 84, 93, 94, 109, 110 ja 112 §
- Valitusoikeudet:
 - Rakentamislupa 179 §
 - Toteuttamislupa 181 §
 - Purkamislupa 182 §
 - Maisematyölupa 183 §
- Tekninen korjaus:
 - Sijoittamislupahakemus 62 §
 - Ympäristövaikutusten arviointi 75 §
 - Suunnittelutehtävän vaativuusluokat 82 §
 - Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset 83 §
 - Rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokat 86 §
- Siirtymäaika: 38, 38 a, 61 ja 68 a §:ää sovelletaan ensimmäisen kerran vasta 1.1.2026.



Rakentamislupa yksinkertaistaa lupajärjestelmää

- Luovutaan jaosta rakennuslupaan, ja toimenpidelupaan 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 vähäinen.

Rakentamislupa



Oleennaisten teknisten vaatimusten tarkastelu (toteuttamisen edellytykset)



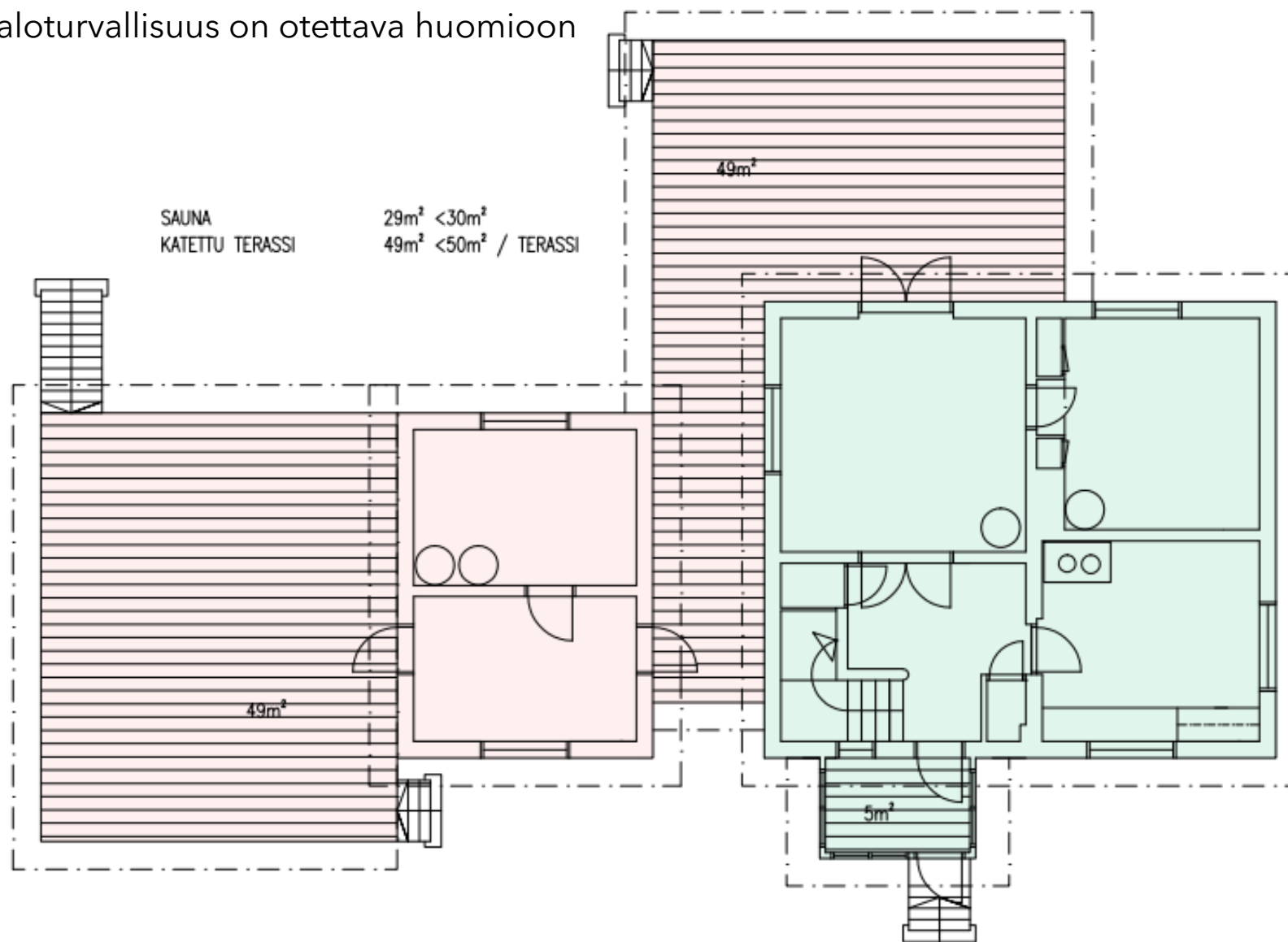
Alueidenkäytöllinen tarkastelu (sijoittamisen edellytykset)

Vaikka rakentamislupaa ei tarvita, huomioon on silti otettava:

- Kysymyksessä ei ole 30 m²:n lisärakennusoikeus
- Kaavamääräykset, mm: onko rakennusoikeutta vielä jäljellä, rakennusalan raja, istutettava alue jne.
- Etäisyys naapurin rajasta (paloturvallisuus)
- Kaavoittamattomalla alueella rantapoikkarin tarve rannan suunnittelutarvealueesta (alueidenkäyttölaki 37 §), kun rakennetaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle eikä pihapiiri ulotu rantaan
- Suomen rakentamismääräyskokoelman säännökset, mm. rakenteiden kantavuus, paloturvallisuus, kosteustekniset asiat
- Kaikki muu voimassa oleva lainsäädäntö, mm. jätevesien käsittely (ympäristönsuojelulaki), hulevedet (alueidenkäyttölaki) jne.
- Säännöksiä ja määräyksiä on noudatettava, vaikka rakentamislupaa ei tarvitakaan.
- Jos jostakin halutaan poiketa, tarvitaan poikkeamislupa, vaikka rakentamislupaa ei tarvita.
- Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään kaventaa luvanvaraisuuden kynnystä.



Paloturvallisuus on otettava huomioon



Korjaamisen luvanvaraisuus 42.3 §

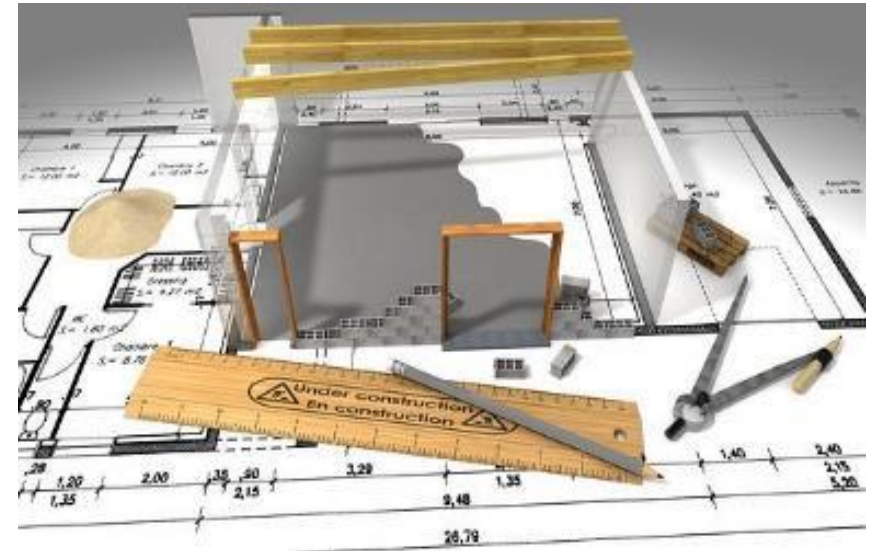
- Korjaaminen on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen.
- Rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen.
- Toimenpidealueessa todetun terveystaitan poistaminen.
- Toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut.
- Korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden.
- Korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.
- Korjaaminen kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.
- Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:
 - 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
 - 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
 - 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Rakennuksen korjaaminen 30 §

- Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä. Rakennuksen on sovelluttava aiottuun käyttöönsä. Korjausten ja muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.
- Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä **rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen**, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voi toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen. Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut siksi, että se ei ole ollut teknisesti toimiva, on korjaustyössä noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia. Korjaus- ja muutostyössä voidaan noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia, jos tarkoituksena on parantaa rakennuksen toimivuutta.
- Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa on noudatettava uuden käyttötarkoituksen mukaisia olennaisia teknisiä vaatimuksia noudattaen, mitä 2 momentissa säädetään.

Suunnittelijan ja työnjohtajan pätevyyden arvioi YM:n valtuuttama toimielin

- Pätevyys perustuu suunnittelutehtävän vaativuusluokkiin, kuten ennenkin:
 - 1) Poikkeuksellisen vaativa (koulutus ja kokemus)
 - 2) Erittäin vaativa (koulutus sekä kokemus)
 - 3) Vaativa (koulutus sekä kokemus)
 - 4) Tavanomainen (koulutus)
 - 5) Vähäinen (osaaminen riittää)
- Ympäristöministeriön valtuuttama toimielin/-elimet ylläpitää virallista rekisteriä, joka sisältää tiedot koulutuksesta, erikoistumisesta ja kokemuksesta ja antaa pyydettäessä todistuksen rekisteritiedoista.
 - Kiwa Inspecta Sertifiointi Oy, SETI Oy, FISE Oy ja SAFA ry
- Rakennusvalvonta arvioi kelpoisuuden yksittäisessä kohteessa.



Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

Kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana tai työnjohtajana pidetään 1 päivään tammikuuta 2027 saakka myös henkilöä, jolla on:

- enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaantuloa jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä vastaaviin tehtäviin sekä vaativuusluokan että rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän vaatimat edellytykset.
- Jos suunnittelutehtävä tai työnjohtotehtävä on kesken 1 päivänä tammikuuta 2027, säilyy kelpoisuus kyseisessä tehtävässä sen päättymiseen saakka.

Poikkeuksellisen vaativan suunnittelutehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1997 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella.

Poikkeuksellisen vaativan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivää tammikuuta 1998 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 87 §:n mukaisella todistuksella.

Rakentamislain tuunaussarja lausunnolla keväällä 2025

Havaintoja lausunnoista

- Lausuntoja annettiin 313
- Suurin osa lausunnoista käsitteli lyhytvuokrausta: puolet piti sääntelyä liian tiukkana ja puolet liian löysänä
- OM piti ehdotusta ristiriitaisena, kriminalisoinnin laajuutta perustelemattomana ja epäili, ettei kirjanpitovelvollisuutta noudatettaisi. OM:n mielestä on epätodennäköistä, että lyhytvuokrausta koskevaa HO kirjausta voidaan edistää asumisen ja majoittamisen määritelmillä.
- Rakli, Kiinteistöliitto, RT pitivät hyvänä sitä, että jotain säädetään
- EPBD:n implementointi:
 - Toivottiin viittausta 11 artiklaan ja päivämäärien tarkistamista rakentamisluvan hakemishetkeen.
 - Tarvitaan linkitys luvanvaraisuuteen, mm.: Rakli, Kiinteistöliitto; Finnisol, Kuntaliitto, RTY ja RT
- **LVI-insinöörit mukaan siirtymäsäännökseen**
- 28 §:n rakennusjärjestyksen uusiminen avattava
- CPR kriminalisointi liian yleinen

Rakentamislain nojalla annettavat asetukset

- Annettuna:
 - YmA rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta, voimaan 1.1.2026
 - YmA purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä, voimassa 1.1.2025
 - YmA asuin-, majoitus- ja työtiloista, voimassa 1.1.2025
 - VnA rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista, voimassa 1.1.2025.
- VnA rakentamisesta teknisessä notifikaatiossa 6.2.2025 saakka, annettaneen 2025.
- YmA rakentamislain tietomallien toimittamisesta teknisessä notifikaatiossa 9.12.2025 saakka, voimaan 1.1.2026
- VnA uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista teknisessä notifikaatiossa 9.12. saakka, voimaan 1.1.2026

VN asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista 1063/2024

- Säädetään uuden rakentamisluvanvaraisen rakennuksen rakentamista ja rakentamisluvanvaraisen rakennuksen korjaus- ja muutostyötä koskevien rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä suunnittelutehtävissä ja työnjohtotehtävissä edellytettävistä koulutuksista:
 - 4) ilmanvaihdon suunnittelussa;
 - 5) kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston suunnittelussa;
 - 10) kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston rakentamisesta vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävässä, (kvv-työnjohtaja)
 - 11) ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävässä, (iv-työnjohtaja)
- 11 luku: Kvv-työnjohtajan työnjohtotehtävien vaativuus
- 12 luku: Iv-työnjohtajan työnjohtotehtävien vaativuus
- Vähäinen, tavanomainen, vaativa, erittäin vaativa ja poikkeuksellisen vaativa työnjohtotehtävä
- 13 luku: koulutus, liitteissä tutkintovaatimukset

44 § Kvv-työnjohtajan tavanomainen työnjohtotehtävä

Kvv-työnjohtajan työnjohtotehtävä on tavanomainen, jos:

- 1) rakennetaan rakennus, jossa on enintään kolme kerrosta (mahdolliset kellari- ja ullakkokerrokset mukaan lukien), tai joka on kerrosalaltaan enintään 500 neliömetrin kokoinen;
- 2) erityisalan rakennustyö on teknisiltä ratkaisuiltaan sekä työ- ja suunnittelumenetelmiltään tavanomainen;
- 3) rakennuksen koosta, käyttötarkoituksesta, rakennusfysikaalisista ja terveydellisistä ominaisuuksista, kuormituksista ja palokuormista tai kantavista rakenteista ei aiheudu erityisiä vaatimuksia erityisalan rakennustyölle; ja
- 4) rakennussuojelusta, ympäristöstä, rakennuspaikasta tai rakentamisolosuhteista ei aiheudu erityisiä vaatimuksia erityisalan rakennustyölle.

Korjaus- ja muutostyössä kvv-työnjohtajan työnjohtotehtävä on tavanomainen, jos:

- 1) kyseessä on teknisiltä ratkaisuiltaan sekä työ- ja suunnittelumenetelmiltään tavanomainen korjaus- ja muutostyö; ja
- 2) ympäristöstä, rakennuspaikasta tai rakentamisolosuhteista ei aiheudu erityisalan rakennustyölle tavanomaista suurempia vaikutuksia.

Esimerkiksi koulutusvaatimukset kvv-työnjohtotehtävässä, liite

12

Tavanomainen	Työnjohtaja on suorittanut tehtävään soveltuvan rakentamisen tai tekniikan alan tutkinnon, joka on: - rakennusmestari AMK-tutkinto (lvi-tekniikka); - insinööri AMK-tutkinto; - kyseiseen työnjohtotehtävään soveltuva aiempi lvi-insinöörin tutkinto; - lvi-tekniikon tutkinto; tai - muu rakentamisen tai tekniikan alan ylempi korkeakoulututkinto. Tutkintoon tai sitä täydentäviin opintoihin on sisältynyt riittävät kyseistä työnjohtotehtävää käsittelevät lvi-tekniikan opintosuoritukset, joiden yhteismäärä on vähintään 50 op¹⁾. Opinnoista vähintään 20 op on oltava lämmitys-, vesi-, ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikkaa. Taikka työnjohtaja on hankkinut muuten osoitetut vastaavat tiedot suorittamalla jonkin seuraavista: - talotekniikan perus- tai ammattitutkinto putkiasennuksen osaamisala; - talotekniikan erikoisammattitutkinto talotekniikkaurakoinnin osaamisala, putkiasentaja (EAT); - putkiasentajan ammatillinen perus- tai ammattitutkinto; - putkiasentajan erikoisammattitutkinto; tai - lvi-työtekniikon koulutus.
---------------------	---

The background features a solid blue field with large, abstract, textured shapes in a lighter blue and green color. These shapes have a grainy, pebbled texture and are positioned in the corners and along the sides of the frame.

RT RAKENNUS-
TEOLLISUUS