

Rakentamislaki tulee vuonna 2025, mikä kaikki muuttuu?

(Paula Mäenpään kirjoitus, Kuntaliitto)

Kuntien rakennusvalvontatyö muuttuu merkittävästi 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain myötä. Mitä tämä tarkoittaa käytännössä rakennusvalvonnoille tai rakentajille? Käydäänpä asiaa läpi kolmen esimerkin kautta.

Poikkeamislupa mahdollistaa entistä joustavamman käyttötarkoituksen muutoksen

Yksi merkittävä muutos koskee rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta asumiseen. Jatkossa käyttötarkoituksen muutos asumiseen on mahdollista myöntää poikkeamisluvalla asemakaavan vastaisesti. Kunta voi asettaa poikkeamiselle ehtoja, muttei voi evätä poikkeamislupaa kaavanvastaisuuden perusteella.

Käytännössä esimerkiksi toimistotilaa on mahdollista jatkossa muuttaa entistä helpommin asumiskäyttöön. Ongelmallista tämä poikkeamislupamenettely voi olla esimerkiksi silloin, jos teollisuudelle varatulle kaava-alueella haluttaisiin mahdollistaa myös asuminen.

Lupapäätökset lainvoimaan huomattavasti nykyistä hitaammin, kunnille lisää hallinnollista taakkaa

Toinen muutos tulee varmuudella tuskastuttamaan rakentajia: lupapäätökset saavat lainvoiman huomattavasti nykyinsäädäntöä myöhemmin. Lupapäätöksen lainvoimaisuutta joudutaan odottamaan seitsemän päivän tiedoksiantoaiika sekä 30 päivän muutoksenhakuaiika.

Arvion mukaan rakentamiselle tullaan hakemaan aloitusoikeuksia nykyistä enemmän, mikä edellyttää vakuuden määrittämistä vakuuden aikana suoritettulle työlle. Tämä tulee lisäämään hallinnollista taakkaa ja edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyviltä asian huomioon ottamista rakentamisen aikataulutuksessa.

Rakentamisen luvanvaraisuuden muutos osin alentaa lupakynnystä: Luvituksen ulkopuolelle jäävät hankkeet arvioitava tapauskohtaisesti

Uusi rakentamislaki määrää 42 §:ssä kahdeksasta eri rakentamiskohteesta, jotka edellyttävät rakentamislupaa:

- asuinrakennus,
- kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus,
- kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos,
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä,
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu,
- vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite,
- energiakaivo,
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Kunnilla ei ole mahdollisuutta nostaa tai laskea lupakynnystä näiden laissa määrättyjen rakentamishankkeiden kohdalla. Esim. rakentamislain 42 §:n 4) kohta edellyttää haettavaksi rakentamislupaa yleisörakennelmille, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä. Nykylain mukaan kunnilla on mahdollisuus vapauttaa luvanvaraisuudesta tilapäiset yleisörakennelmat, kuten sirkusteltat. Jatkossa samaa mahdollisuutta ei ole, mikä tulee lisäämään rakennusvalvontojen työmäärää.

Laki määrää luvanvaraisuudesta:

Jatkossa luvanvaraisuuden rajasta määrätään rakentamislain (RakL) 42 §:n 1 momentin kahdeksassa kohdassa sekä joko 42 §:n 2 momentissa tai kunnan rakennusjärjestyksessä. Kuntien on mahdollista rakennusjärjestyksessään todeta, että kaikki muu rakentaminen, paitsi RakL 42 §:n 1 momentissa määrätyt kahdeksan toimenpidettä, on luvanvaraista. Tämä johtaa siihen, että jokaisen hankkeen luvantarve on arvioitava erikseen.

Nykyisellään rakennuksen rakentaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa toimenpideluvanvaraisiksi säädettyjen hankkeiden osalta kunnat ovat puolestaan voineet päättää, milloin sovelletaan ilmoitusmenettelyä, vaaditaan toimenpidelupaa tai milloin toimenpide on vapautettu kokonaan luvanvaraisuudesta.

Rakentamislain oppaasta apua tulkintaan

Olemme yhdessä Rakennustarkastusyhdistyksen kanssa todenneet tarpeelliseksi laatia rakennusvalvonnoille suunnatun rakentamislain tulkintaoppaan. Rakennusvalvonnan lisäksi oppaasta on hyötyä myös laajemmin kuntien viranomaisille sekä muille rakentamisen osapuolille. Opas on ensimmäinen rakentamislaita laadittu tulkintaopas ja merkittävä apu uuden rakentamislain tulkintaan.

Oppaan kirjoittaja Lauri Jääskeläinen (VT,VTM) on ollut mukana rakentamislain valmistelussa ja vastaa oppaan tulkinnoista. Lataa Rakentamislain opas maksutta julkaisupankistamme.

Ympäristöministeriön 8.12.2023 antamassa tiedotteessa todetaan, että rakentamislakiin tehdään hallitusohjelman mukaisia korjauksia. Ympäristöministeriö järjestää laista lausuntokierroksen tammi–helmikuussa. Ministeriön tavoitteena on saada lakimuutokset voimaan vuoden 2025 alusta alkaen. Tässä vaiheessa rakentamislakia koskevien asetusten valmistelu on myös kesken.

Kuntien ja rakentajien näkökulmasta rakentamislain toimeenpanolla on jo kova kiire. Toiveena on, että ratkaisut rakentamislain muutoksista tehdään nopeasti, mutta huolella.

Linkkejä ja lisätietoa rakentamislaki:

Rakentamislaki Finlex

<https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751>

Rakentamislaki, Ympäristöministeriö

<https://ym.fi/rakentamislaki>

Rakentamislaki ja rakennusvalvonta, Kuntaliitto

<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/rakentamislaki-ja-rakennusvalvonta>

Rakentamislain toimeenpano, Kuntaliitto

<https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/rakennetun-ympariston-lainsaadanto/rakentamislain-toimeenpano>

Opas, Lauri Jääskeläinen, Kuntaliitto

<https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/Rakentamislaki%20pitk%C3%A4%201.pdf>