



Uusi rakentamislaki 2025

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki

Enäjärven suojeluyhdistys ry:n tilaisuus 26.4.2025

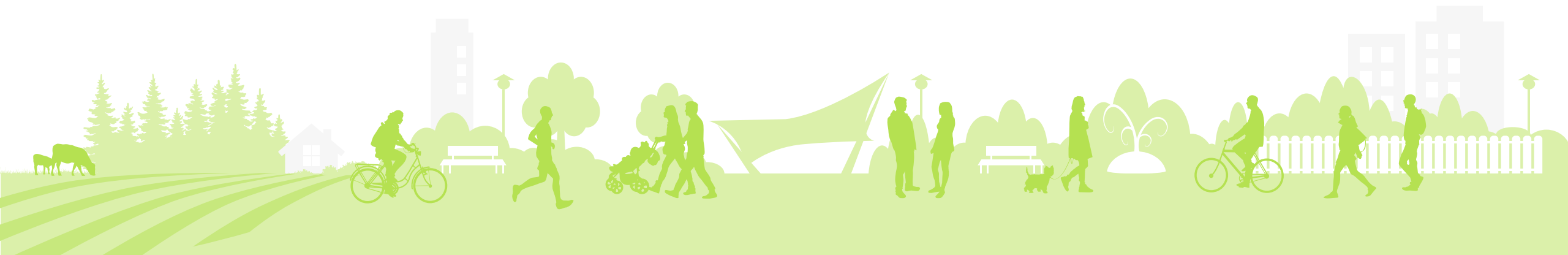
Rantaravintola Lahnajärvi

Salon rakennusvalvonnan ajankohtaiset keväällä 2025



Toimisto:

- Toimimme Halikon virastotalolla osoitteessa Hornintie 2-4, ma ja pe ulko-ovet kiinni, asiointi vain ajanvarauksella, ti-to ulko-ovet auki klo 9-15, suositellaan ensisijaisesti ajanvarausta (lupakäsittelijät katselmuksissa, palavereissa yms.).
- Toivomuksena olisi, että Lupapisteen neuvontapyyntöjä (www.lupapiste.fi) käytettäisiin vielä enemmän yhteydenotoissa.
- Tarkastajien/Lupakäsittelijöiden takaisinsoittoajat varattavissa verkossa sähköisestä varauskalenterista.
- Tarkemmat yhteystiedot löytyvät rakennusvalvonnan verkkosivuilta.



Salon rakennusvalvonnan ajankohtaiset keväällä 2025



Rakennusvalvonnan esimies:

- Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, p. 044 778 2300

Lupakäsittely ja työmaakatselmukset:

- Tarkastusrakennusmestari Saija Kaleva p. 050 449 3205
- Tarkastusrakennusmestari Sirpa Tuominen p. 044 778 2306
- Tarkastusinsinööri Minna Vehmasto-Sulander p. 050 517 7141
- Tarkastusinsinööri Kari-Pekka Pudas p. 050 346 2272
- LVI-tarkastaja Antti Jalava p. 050 596 9243
- Valvontatarkastaja Veikko Nuuros p. 044 778 2315 (ti ja ke)

Rakennusvalvonnan toimisto (mm. ajanvaraukset):

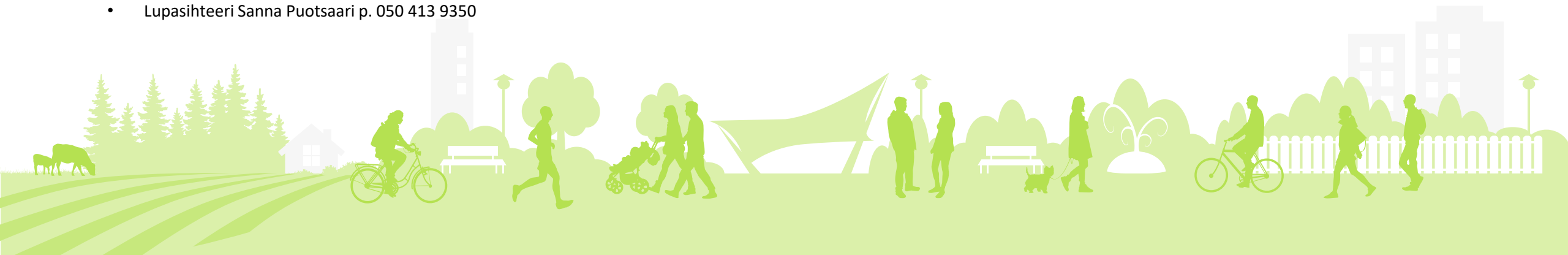
- Lupasihteeri Anu Hakkarainen p. 050 470 2733
- Lupasihteeri Sanna Puotsaari p. 050 413 9350

Rakennusvalvonnan lakiasiat:

- Kaupunginlakimies Antti Mäkelä p. 044 778 2302

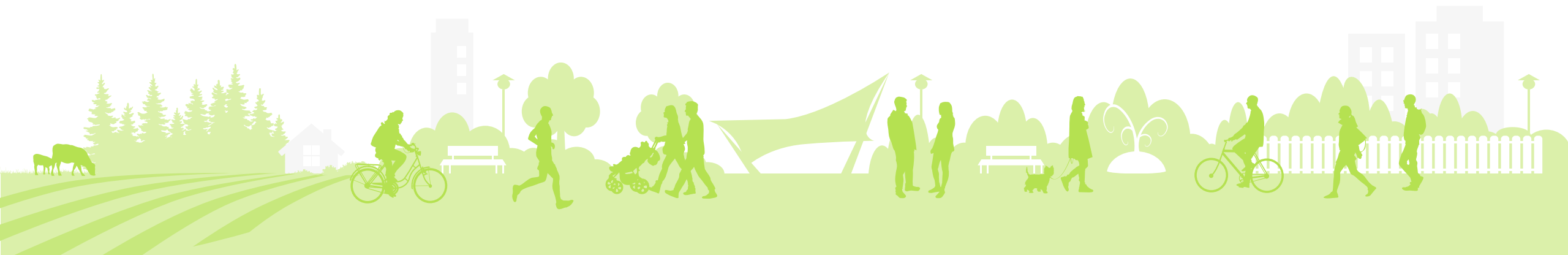
Rakennusvalvonnan arkisto:

- Rakennusvalvonnan arkistotilaukset Lupapiste Kaupan kautta: www.kauppa.lupapiste.fi
- Sovellusasiantuntija Ivan Vinogradov p. 044 778 2313
- Lupasihteeri Paula Laine p. 02 778 3789
- Sähköposti: etunimi.sukunimi@salo.fi



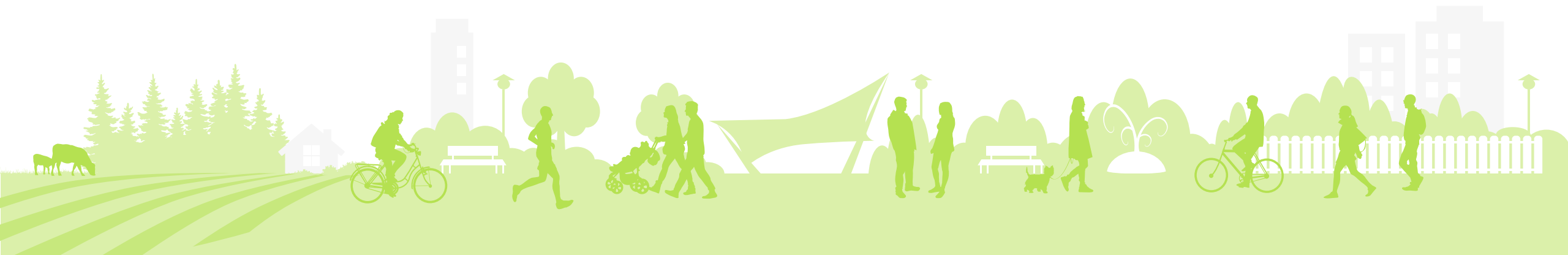
Lakiuudistuksen taustaa

- Asemakaavalaki 1931 ja Rakentamisesta maaseudulla annettu laki 1945 ->
- Rakennuslaki 1.7.1959 ->
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 1.1.2000 ->
- Eduskunta hyväksyi uuden rakentamislain (RakL) 1.3.2023, voimaan 1.1.2025
- Maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu alueidenkäyttölaki 1.1.2025, kun rakentamislaki astuu voimaan
- Pelkistetysti MRL:sta otettiin rakentamista koskevat §:t ja muodostettiin uusi rakentamislaki
- Alueidenkäyttöä koskevat pykälät jäivät pääosin ennalleen, alueidenkäyttölaki on uudistumassa 2025
- Asetuksenantovaltuudet
- Rakentamislain *korjaussarjasta* päätettiin eduskunnassa 19.12.2024
- Rakentamislaki tuli pääosin voimaan 1.1.2025. Ilmastaselvitys, 3D tietomallimuotoiset lupasuunnitelmat ja käsittelyaikatakuu voimaan 1.1.2026
- Hallituksella rakentamislain *tuunaussarja* työn alla...



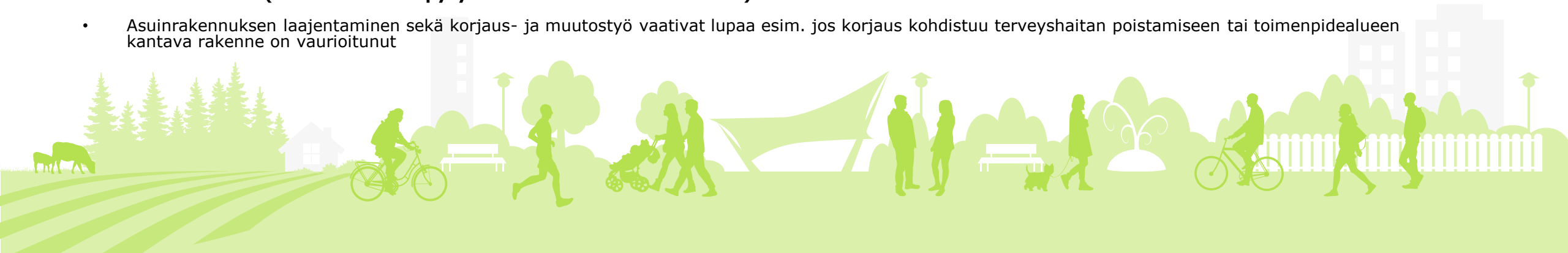
Lakiuudistuksen tavoitteet ja RakL:n olennaiset muutokset MRL:iin verrattuna

- Ilmastonmuutoksen torjunta tuodaan osaksi rakentamisen lainsäädäntöä
 - Ilmastaselvitys on pakollinen kaikille uusille rakennuksille, paitsi pientaloille. Se ei koske korjausrakennuskohteita.
 - Rakennustuoteluettelo on luettelo rakennuksessa käytetyistä tuotteista ja materiaaleista. Se laaditaan rakennuslupaa varten ja päivitetään loppukatselmuksen yhteydessä
 - Rakennustuoteluettelossa kootaan yhteen ajantasaiset tiedot hankkeessa käytettävistä tuotteista ja määristä
 - Asetus ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta astuu voimaan 1.1.2026
- Yksinkertaisempi lupajärjestelmä ja korkeampi lupakynnys:
 - Rakennuslupa, toimenpidelupa ja –ilmoitus poistuvat lupavalikoimasta ja jatkossa on vain rakentamislupa
 - Lupakynnys aiempaa korkeammalla, eli jatkossa luvitetaan vain suurempia kohteita
 - Maisematyölupa, purkamislupa ja –ilmoitus säilyvät edelleen lupamuotoina
 - Rakentamislupaa haetaan tietomallimuotoisella suunnitelmalla tai muutoin koneluettavassa muodossa 1.1.2026 alkaen
- Pätevyysrekisteri suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksille.



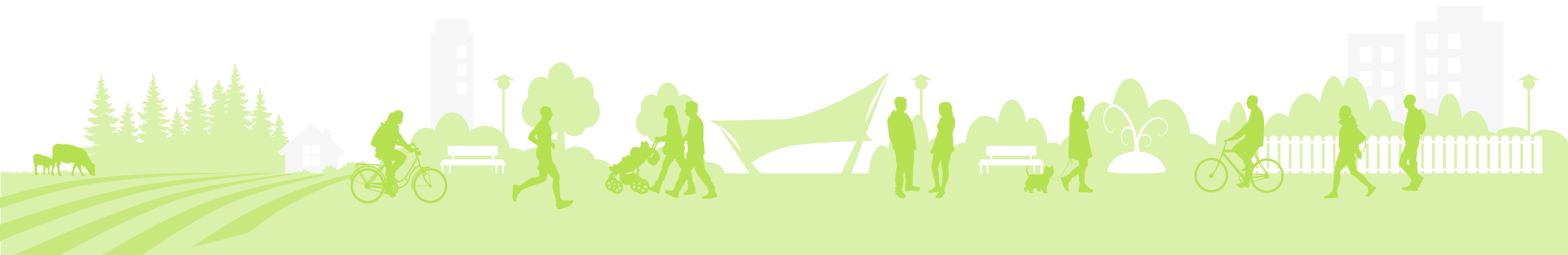
Rakentamisluvan tarve rakentamislaki 42 §

- Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:
 - 1) asuinrakennus; (myös lomarakennus, liesi ratkaisee onko talousrakennus vai asuinrakennus)**
 - 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;**
 - 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;**
 - 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;
 - 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
 - 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
 - 7) energiakaivo;** (maanpinnan lähellä oleva keruukenttä ei edellytä lupaa, pohjavesialueille ei voi tehdä energiakaivoa)
 - 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle. (Kaatopaikka, varastokenttä, urheilualue, aurinkopaneelikenttä, golfkenttä tms.)
- Muiden kuin edellä mainittujen rakennushankkeiden osalta kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, ettei lupaa tarvita, jos hanke on vähäinen (esim. jätevesijärjestelmät, varastosäiliöt, laiturit, aidat, aurinkopaneelit, julkisivutoimenpiteet, liikuteltavat laitteet yms.)
- Lupa tarvitaan myös suojeltujen rakennusten korjaamiseen, energiatehokkuuden merkittävään parantamiseen sekä **käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen (loma-asunnosta pysyvään asumiseen muuttaminen).**
- Asuinrakennuksen laajentaminen sekä korjaus- ja muutostyö vaativat lupaa esim. jos korjaus kohdistuu terveyshaitan poistamiseen tai toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut



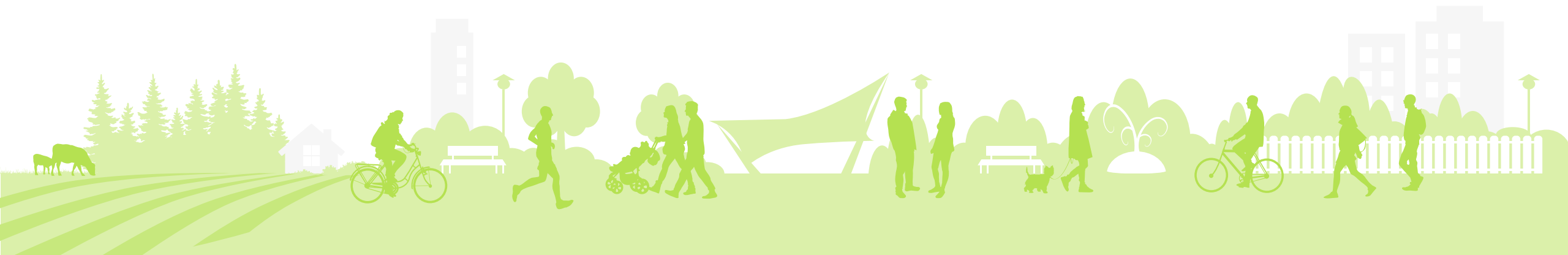
42 § 1 mom. kohta 3) "Kooltaan vähintään 50 m² oleva katos"

- Rakennuskohde
- Vakiintunutta käytäntöä siitä, mikä on katos, ei ole tarkoitus muuttaa
- Ei merkitystä käyttötarkoituksella, voi olla autokatos, grillikatos, varastokatos tms.
- Katoksessa avointa tilaa vähintään 30 %, ilman kiinteitä seiniä -> lasketaan oletetun seinän jatkeesta
- Avoimen autosuojan määritelmä
 - avoimeksi ulkoseinäksi on tulkittu avattavissa olevat rakenteet esim. sivuun liu'utettava yksinkertainen terassilasitus lasketaan avoimeksi tilaksi
 - Katos ei muodosta kerrosalaa, ei kuluta rakennusoikeutta
- Katoksen pinta-ala lasketaan ulkoseinän ja oletetun ulkoseinän jatkeesta, pilarien ulkopinnasta, ei vesikatteen pinta-alasta
- Ei lämmitystä, voi olla sähköpistoke, voi sisältää kesäkeittiön
- **Erillinen katos alle 50m²**-> ei lupaa, voi sijaita kaavan rakennusalueen ulkopuolella, mutta kuitenkin vähintään 4 m rajasta ja 8 m naapurin rakennuskohteesta -> suositellaan kysymään aina rakennusvalvonnasta ohjausta ennen rakentamista
- Katettu tila alle 50 m² + muu rakennus alle 30 m²= yhteensä alle 80m²-> ei lupaa



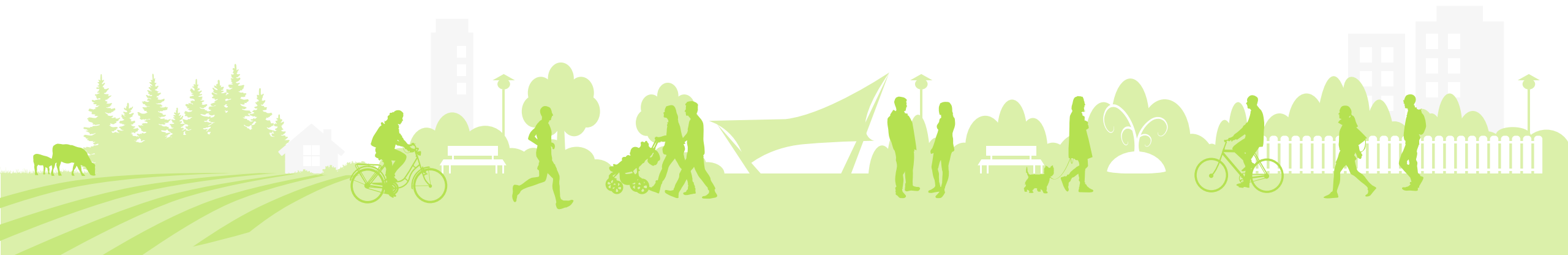
Rakennusjärjestys

- Asema- ja ranta-asemakaavat menevät rakennusjärjestyksen edelle. RJ voi täydentää esim. ranta-asemakaavoja.
- Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021, rakennusjärjestys löytyy rakennusvalvonnan verkkosivuilta
- Rakennusjärjestys tulee uusia lakimuutoksen vuoksi 31.12.2026 mennessä
- **Nykyistä 2021 rakennusjärjestystä noudatetaan, kunnes uusi rakennusjärjestys astuu voimaan**
- Rakennusjärjestyksen uusiminen on käynnissä ja luonnos saadaan valmiiksi toukokuussa 2025 ja lopullinen rakennusjärjestys voimaan loppuvuodesta 2025 (valmisteluvaiheen kuuleminen -> mielipiteet)
- Savuhormin rakentaminen edellytti aikaisemmin aina rakennusluvan hakemista. Lakimuutoksen myötä rakennusjärjestykseen ollaan ehdottamassa, että luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle. -> Kokonaan uuden savupiipun teko edellyttää rakentamislupaa, mutta jos aikaisemman korvaa vastaavanlaisella, lupaa ei tarvita.



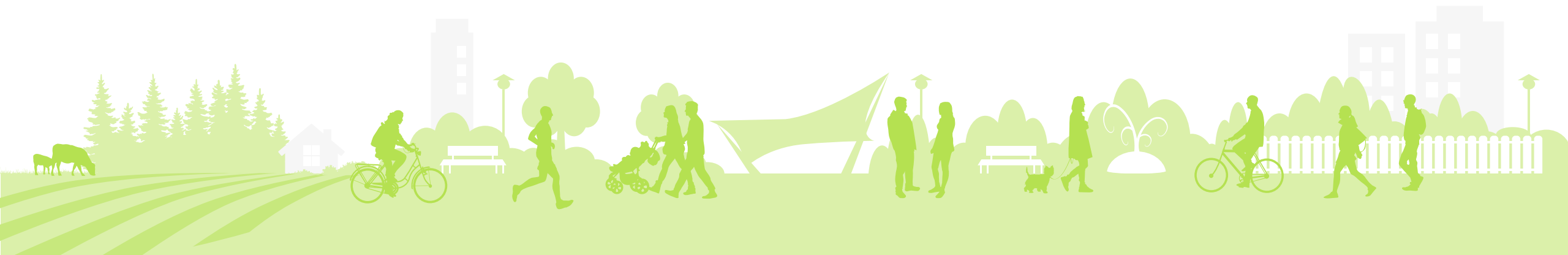
Poimintoja rakennusjärjestyksestä – rantarakentaminen kaavoittamattomilla rakennuspaikoilla

- **Rakennuspaikka**
 - Rannoilla rakennuskielto ilman oikeusvaikutteista kaavaa tai myönteistä poikkeamispäätöstä em. kiellosta.
 - Korjaaminen ja vähäinen lisärakentaminen sallittu ilman poikkeamista suoralla rakentamisluvalla, uudestaan rakentaminen edellyttää poikkeamista
 - **Myös uuden rakentamislain aikana on voimassa rantarakentamiskielto, kuten aikaisemmin**
- **Rakennusoikeus**
 - **Pysyvä asuminen:** kokonaisrakennusoikeus 300 m², josta asuinrakennus maks. 250 m², rantasauna maks. 30 m², talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuden puitteissa ja vierasmaja (on talousrakennus) maks. 40 m²
 - **Vapaa-ajan asuminen:** kokonaisrakennusoikeus 150-200 m² (rakennuspaikan koon mukaan), josta loma-asunto maks. 120 m², rantasauna maks. 30 m², talousrakennukset maks. 60 m² ja vierasmaja (on talousrakennus) maks. 40 m²
- **Rakentamisen sijoittuminen (KOSKEE TOISTAISEKSI MYÖS RAKL:N luvasta vapautettuja rakennuskohteita)**
 - Asuin- tai lomarakennus, vierasmaja sekä yhdistetty sauna ja vierasmaja vähintään 20 m keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Kooltaan yli 120 m² vähintään 30 m.
 - Talousrakennukset ja rakennelmat vähintään 20 m keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Kooltaan yli 30 m² vähintään 30 m.
 - Enintään 30 m² rantasaunan saa kuitenkin sijoittaa vähintään 10 metrin päähän rannasta.



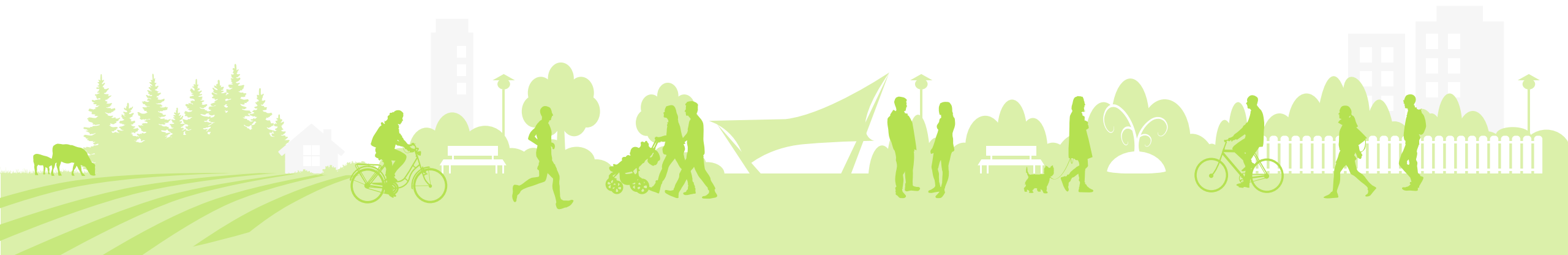
Poimintoja rakennusjärjestyksestä - rantarakentaminen kaikilla rakennuspaikoilla

- **Maalämpökaivon** poraaminen edellyttää aina rakentamisluvan hakemista
 - Keruukentän asentaminen ei edellytä rakentamislupaa
- **Etäisyys** naapurin rajasta vähintään 4 m. MRL:n aikaan vähimmäisetäisyys oli 5 m, mutta uuden lain myötä etäisyysvaatimus pienehen. Huom! Kaavassa saattaa olla määrätty etäisyyksistä muuta.
- **Aitaaminen** (uudesta RJ luonnoksesta)
 - *Luvanvaraisuudesta on vapautettu* tonttien välisen aidan ja tukimuurin rakentaminen kiinteistöjen rajalle, kun tonttien haltijat ovat kirjallisesti yhdessä sopineet tonttien välisen aidan tai tukimuurin rakentamisesta ja kunnossapidosta.
 - *Luvanvaraisuudesta on vapautettu* rakennuspaikan sisäinen aita, joka on vähintään korkeutensa verran rajasta irti.
 - Istutettava aita ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.
- **Laiturit** (uudesta RJ luonnoksesta)
 - Luvanvaraisuudesta on vapautettu asuinrakennuspaikalle (myös loma-asuin) sijoittuvan yhden pienehkön laiturin rakentaminen, kun laiturin pituus on enintään 15 metriä rantaviivasta, leveys enintään 2 metriä / pinta-ala enintään 30 m² ja laituri on naapurin rajasta vähintään 4 m.
- **Savupiiput ja tulisijat** (uudesta RJ luonnoksesta)
 - Luvanvaraisuudesta on vapautettu uuden savupiipun ja tulisijan asentaminen olemassa olevan vastaavanlaisen tilalle.



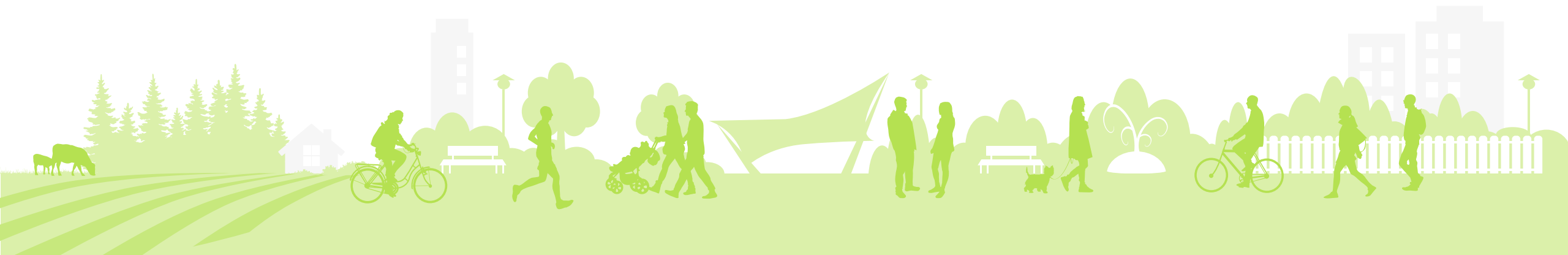
Saunarakennuskin tarvitsee osoitteen

- Osoitteen määrittely tapahtuu yleensä luontevasti rakentamisluvan hakemisen yhteydessä.
- Uuden rakentamislain myötä kuitenkin esim. alle 30 neliön saunarakennuksen, joka ei ole tarkoitettu asumiskäyttöön, voi rakentaa ilman rakentamislupaa.
- Mikäli tällainen saunamökki on rakennuspaikan ensimmäinen rakennus, voi tontti jäädä epähuomiossa kokonaan ilman virallista osoitetta.
- Tällaisessa tapauksessa osoitetta onkin haettava erikseen kunnasta, joka toimittaa alueensa osoitetiedot säännöllisin väliajoin väestötietojärjestelmään, josta osoitteet siirtyvät myös muiden viranomaisten kuten Hälytyskeskuksen käyttöön
- Ilman virallista osoitetta ambulanssin tai palokunnan saapuminen voi viivästyä tai jopa estyä kokonaan.
- Rakennukseen on asennettava liikenneväylältä selkeästi havaittavissa oleva osoitemerkintä ja se on pidettävä kunnossa. Osoitemerkistä vastaa rakennuksen omistaja.
- Milloin rakennus ei ulotu liikenneväylään, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava myös kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.



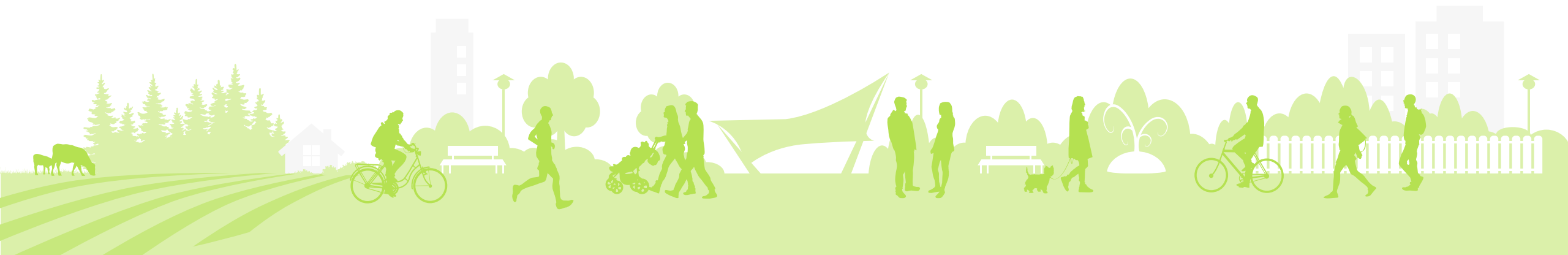
Maankäyttö- ja rakennuslain aikana vireille tulleet ja luvitetut hankkeet

- Uuden rakentamislain siirtymäsäädösten mukaan vanhan lain voimassaollessa vireille tulleet hankkeet käsitellään vanhan lain mukaan loppukatselmukseen asti.
- Eli jos hakija on hakenut rakennuslupaa ennen 1.1.2025, käsitellään lupa vanhan lain perusteella. Myös mahdolliset muutosluvut ja jatkoajat käsitellään MRL:n perusteella.
- Lakimuutos ei siis edellytä luvanhaltijalta välittömiä toimenpiteitä



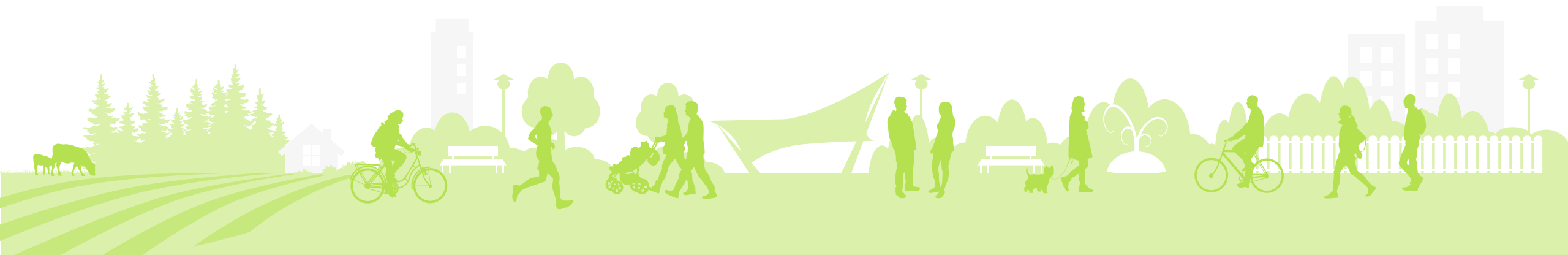
Rakentamislupahakemus

- Rakentamislupaa haetaan sähköisesti Lupapiste –palvelussa www.lupapiste.fi
- Rakentamislupaa hakee kiinteistön omistaja tai omistajan valtuuttama taho. Jos alue on vuokrattu rakentamistarkoitukseen, voi hakijana olla myös vuokralainen. Hankkeeseen ryhtyvän tulee hallita koko rakennuspaikkaa ja siitä tulee esittää selvitys hakemuksen liitteissä.
- Rakentamislupaa varten tulee hakemuksen yhteyteen nimetä kelpoinen pää- ja rakennussuunnittelija.
- Rakentamisluvan liitteeksi tarvitaan pääpiirustukset, joita ovat mm. asema-, leikkaus-, julkisivu- ja pohjapiirustukset. Lupaa varten tarvitaan myös perustamistapalausunto/pohjatutkimus sekä liitoslausunto (sis. liittymisen vesihuoltoon, kaukolämpöön ja katusuunnitelmaan). Muita lupaan vaadittavia suunnitelmia ja liitteitä ovat mm. hulevesisuunnitelma (sis. työmaa-aikaiset vedet), rakenteellisen turvallisuuden perustietolomake, energiaselvitys ja kosteudenhallintasuunnitelma.
- Lupakäsittelyä varten tarvittavat liitteet tarkentuvat lupakäsittelyn edetessä. Suunnitelmat tulee liittää sähköisesti Lupapisteeseen.
- Naapurit tulee tiedottaa ja kuulla hankkeen johdosta suunnittelun edetessä. Naapureita ovat mm. rakennuspaikan viereisten tai vastapäisten kiinteistöjen tai muun alueen omistajat tai haltijat. Hakija voi itse hoitaa naapureiden kuulemisen ja tiedottamisen, tai antaa sen rakennusvalvonnan tehtäväksi.
- Vastaava työnjohtaja ja erityisalojen työnjohtajat edellytetään rakentamislupapäätöksen ehdoissa ennen työvaiheen aloittamista, mutta ei itse lupahakemusvaiheessa.



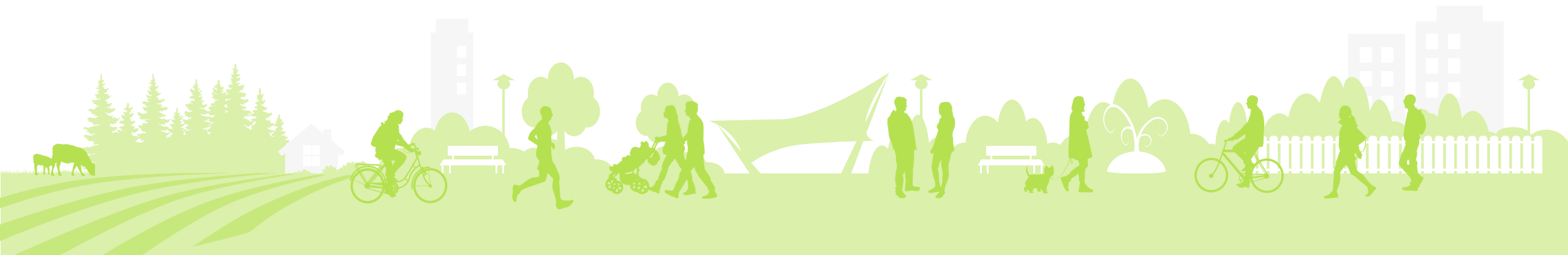
Hakemuksen käsittely ja päätös

- Rakentamisluvan käsittely tapahtuu Lupapiste -palvelussa.
- Palvelussa hakemukselle nimetään viranomaisen toimesta vastuukäsittelijä, joka on yksi rakennusvalvonnan viranhaltijoista.
- Rakennusvalvonta pyytää lupahakemuksen johdosta tarvittavat viranomaislausunnot, kuten esim. lausunnot pelastuslaitokselta, ympäristönsuojelusta, kaavoittajalta ja ympäristöterveydenhuollosta.
- Lupaharkinnassa huomioidaan rakentamislain luvan myöntämisen ehdot, kuten asemakaavamääräykset, olennaiset tekniset vaatimukset, kaupunkikuva ja muut lain edellyttämät lupaharkintaan vaikuttavat asiat.
- Rakentamislupapäätöksen tekee hankkeelle nimetty viranhaltija.
- Rakentamislupapäätöksessä annetaan määräyksiä ja ehtoja mm. erityissuunnitelmien toimittamisesta ja työnjohtajien nimeämisestä tai muita luvan myöntämistä koskevista edellytyksistä.
- Lisäksi päätöksessä määrätään tarvittavat katselmukset, joita voivat olla aloituskokous, pohja-, sijainti-, rakenne- ja LVI-katselmukset.
- Päätös annetaan kuuluttamalla ja muutoksenhaku-aika on 7+30 vrk.



Päätöksen jälkeen

- Päätöksestä voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella asianosaiset, joita ovat lähtökohtaisesti kuultavat naapurit/tahot ja luvanhakija. Tarkemmin muutoksenhakuun oikeutetuista säädetään rakentamislaisissa.
- Päätöksen tehnyt viranhaltija käsittelee mahdollisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuspäätöksestä voi hakea muutosta hallintovalituksella Turun hallinto-oikeudelta.
- Ennen rakentamisluvan lainvoimaisuutta sallittuja työvaiheita ovat rakennuspaikalla tarpeellisin osin puuston/kasvillisuuden raivaus, maansiirtotyöt (louhiminen, kaivaminen ja täyttäminen) ja paaluttaminen maisematyöluvasta säädetyin edellytyksin. Näistä valmistelevista töistä tulee ilmoittaa rakennusvalvontaan ja töille tulee nimetä vastuullinen työnjohtaja.
- Hakija voi ennakoida mahdollista muutoksenhakua hakemalla aloittamisoikeutta muutoksenhausta huolimatta. Aloittamisoikeutta voi hakea varsinaisen lupahakemuksen yhteydessä, tai erillisellä hakemuksella valitusajan kuluessa tai enintään 14 vrk valitusajan päätyttyä (RakL 78 §). Aloittamisoikeuden myöntäminen edellyttää hakijan asettamaa hyväksyttyä vakuutta.
- Rakentamislupa on aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaseksi tulosta ja saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa.
- Päätöksestä peritään rakennusvalvontaviranomaisen taksan mukainen maksu : <https://salon.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-kiinteistot/luvan-sahkoinen-hakeminen/rakennusjarjestys-ja-taksa/>
- Rakennusvalvonnan luvan valvonta päättyy loppukatselmukseen. Rakennusvalvonta vastaa hankkeen johdosta syntyneiden suunnitelmien sähköisestä arkistoinnista lain edellyttämällä tavalla.

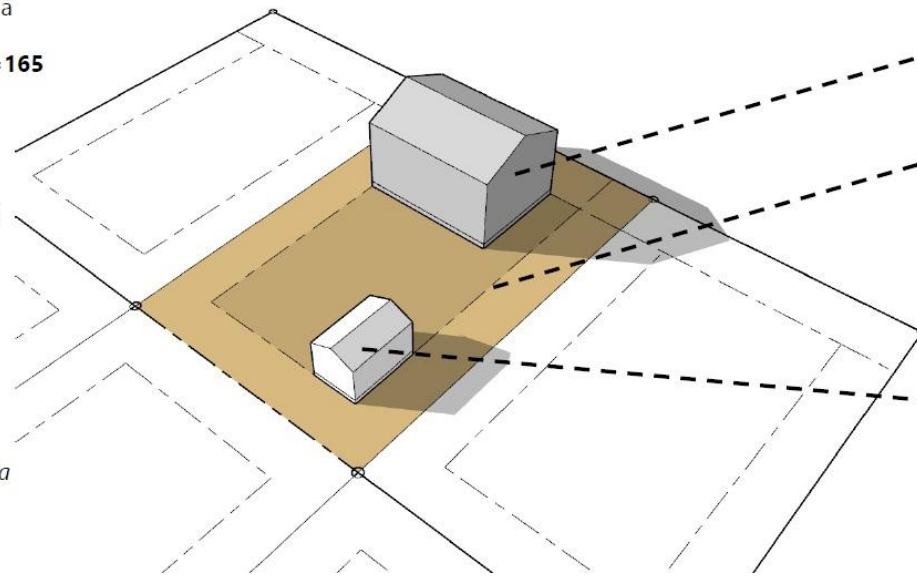


Luvasta vapautettu rakentaminen – minne voi rakentaa?

rakennusoikeutta tontilla
200+at50
(käytetään 140+at25=165)

Asuinrakennus
140 m²
päärakennus
asemakaavan mukainen
käyttötarkoitus

25 m²
(alle 30m²)
luvasta vapautettu
käyttötarkoituksen ja
koon puolesta,
ei ylitä rakennusoikeutta



olemassa oleva pientalo
"päärakennus"

asemakaavan
rakennusalueen raja
(pistekatkoviiva)
-> **ei saa ylittää**

talousrakennus
asemakaavan
rakennusalueen rajan
sisäpuolella
-> **ei vaadi lupaa**



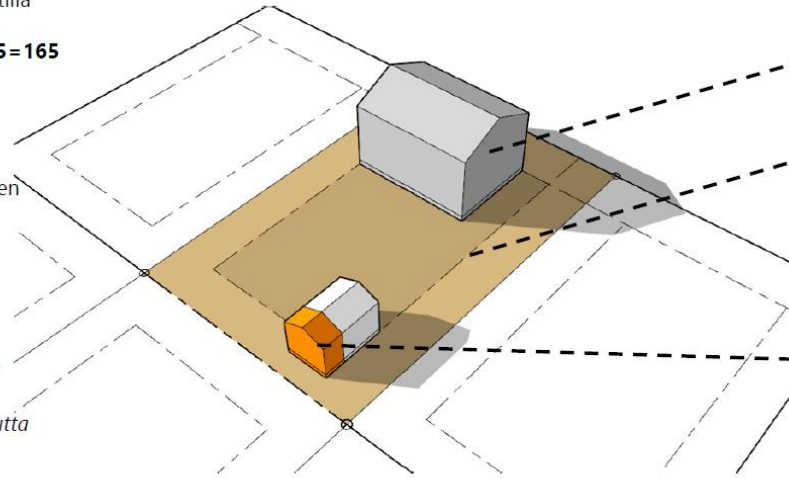
Luvasta vapautettu rakentaminen – minne voi rakentaa?



rakennusoikeutta tontilla
200+at50
(käytetään 140+at25=165)

Asuinrakennus
140 m²
päärakennus
asemakaavan mukainen
käyttötarkoitus

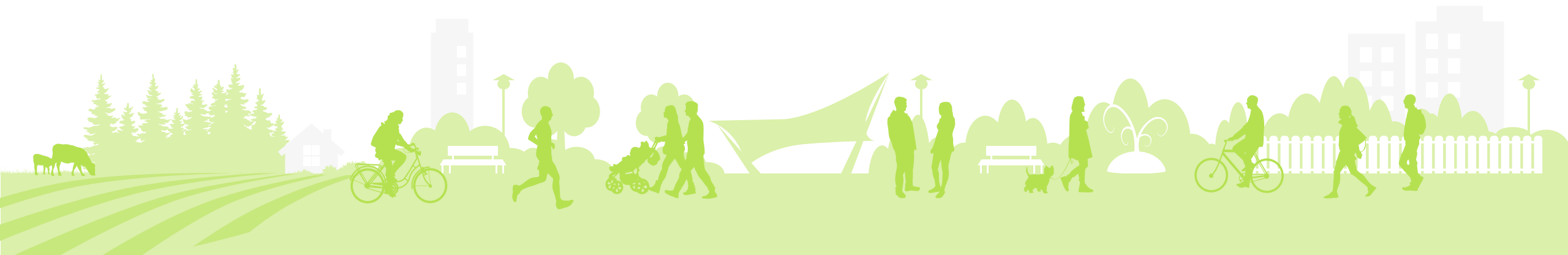
25 m²
(alle 30m²)
luvasta vapautettu
käyttötarkoituksen ja
koon puolesta,
ei ylitä rakennusoikeutta



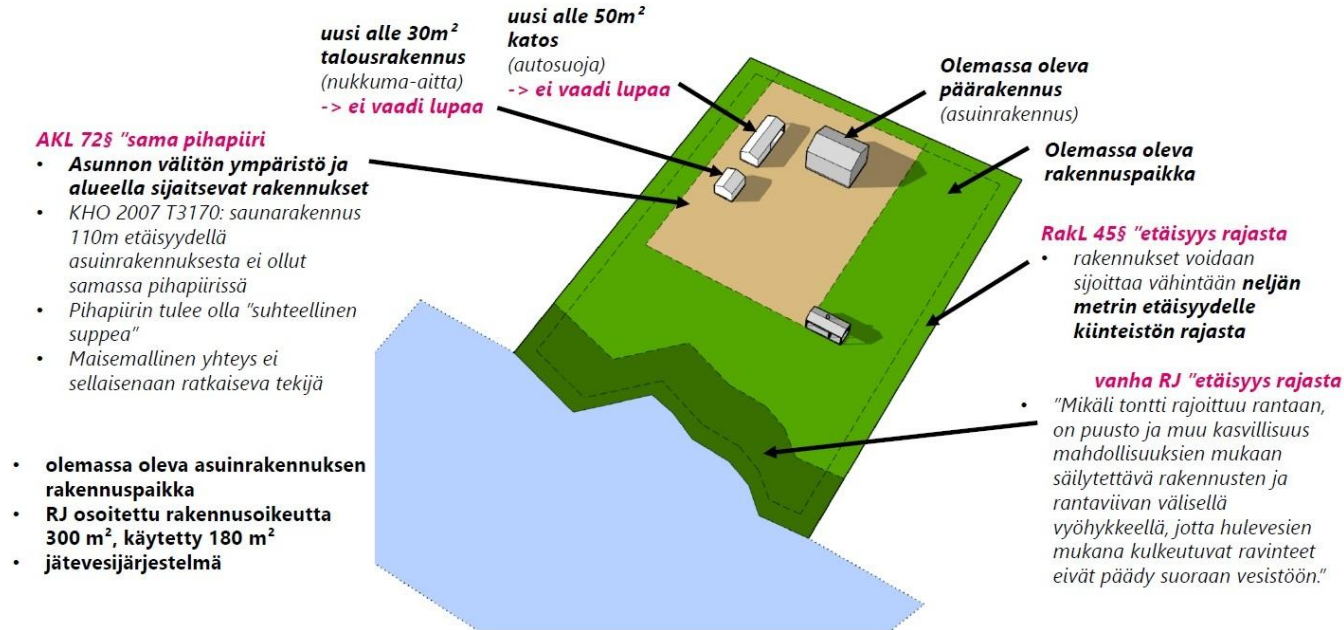
olemassa oleva pientalo
"päärakennus"

asemakaavan
rakennusalueen raja
(pistekatkoviiva)
-> **ei saa ylittää**

luvasta vapautettu
talousrakennus ylittää
asemakaavan
rakennusalueen rajan
-> **kaavamääräyksen**
vastainen
→ **vaatii**
poikkeamisluvan



Rakentamisen sijoittaminen samaan pihapiiriin ranta-alueilla (kaavaton alue)

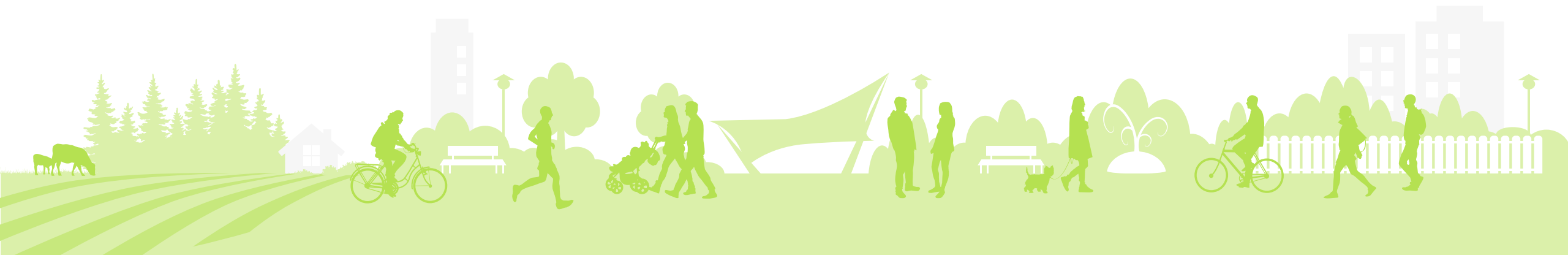


Kaavattomalle olemassa olevalle rantarakennuspaikalle voidaan rakentaa uusi alle 30 m² rantasauna ilman rakentamislupaa tai poikkeamista vähintään 10 m etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta vain jos rakennuspaikalla on rakennusoikeutta jäljellä ja sauna kuuluu päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin. Myös tulvakorkeus ja jätevesijärjestelmä tulee huomioida.



Rakentamaton ja kaavoittamaton kiinteistö

- Uusi rakennuspaikka muodostuu vain kaavalla tai rakentamisluvalla.
- Alle 30 m² rakennuksen tai alle 50 m² katoksen rakentaminen ensimmäisenä rakennuskohteena ei muodosta uutta rakennuspaikkaa -> oltava rakennusvalvontaan yhteydessä ennen rakentamista.
- Rakentamattomilla ja kaavoittamattomilla rantakiinteistöillä on edelleen voimassa rantarakennuskielto, **joka koskee myös luvasta vapautettuja rakennuskohteita.**



Kiitos!

Kysymyksiä?

Janne Ranki
Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Salon kaupunki
janne.ranki@salon.fi
p. 044 778 2300
www.salon.fi