



# Nya bygglagen Uusi rakentamislaki

22.1.2025

**Huvudpunkterna i nya bygglagen**  
**Uuden rakentamislain pääkohdat**  
*Magnus Stagnäs, VASEK*

**Cirkulär ekonomi i byggbranschen**  
**Kiertotalous rakennusalalla**  
*Ida Britta Petrelius, Novia*  
*Cay Kronqvist, Kronqvist Bolagen*

**Byggnadstillsynen diskuterar:**  
**Utmaningar och möjligheter med nya lagen**  
**Rakennusvalvonta keskustelee:**  
**Uuden lain haasteet ja mahdollisuudet**  
*Michael Ek, Korsholm*  
*Juha Jääskeläinen, Vaasa*  
*Sixten Lithén, Vörrå*



## Regional Network towards Sustainable Construction 2025

### PROJEKTTID / HANKEAIKA

1.12.2023-31.12.2025

### FINANSIERING / RAHOITUS

Anslag för stödande av hållbar tillväxt och livskraft i regionerna.

Alueiden kestävä kasvun ja elinvoiman tukeminen -määräraha. (AKKE)

 Österbottens förbund  
Pohjanmaan liitto

Projektet syftar till att stöda branschens aktörer i arbetet med hållbar utveckling. Under projektets gång kommer det att grundas ett nätverk för hållbart byggande inom regionen. Nätverket riktar sig till privata och offentliga aktörer inom husbyggnads- och infrasektorn.

Projektin tavoitteena on tukea alan toimijoita kestävä kehityksen parissa. Hankkeen aikana seudulle perustetaan kestävä rakentamisen verkosto. Verkosto on suunnattu sekä yksityisille että julkisille toimijoille niin talonrakennus- kuin infrasektorilla.

Läs mer / lue lisää:

<https://www.vasek.fi/aluekehitys/kaynnissa-olevat-hankkeemme/regional-network-towards-sustainable-construction-2025>

# DISCLAIMER

Tämän esityksen tiedot ovat ohjeellisia. Tarkista aina ajantasaisesta lainsäädännöstä, mitä vaatimuksia hankkeeseesi sovelletaan. Kuntasi rakennusvalvonta neuvoo ja opastaa tarvittaessa.

Informationen i denna presentation bör ses som riktgivande. Kontrollera alltid från den aktuella lagstiftningen vilka krav som gäller för ditt projekt. Byggnadstillsynen i din kommun bistår vid behov med rådgivning.



Sanna Marinin  
hallituskaudella  
hyväksytty  
rakentamislaki  
751/2023



Petteri Orpon  
hallituksen  
korjaussarja  
897/2024,  
hyväksytty  
19.12.2024



**Rakentamislaki  
751/2023**  
Voimaan  
vaiheittain  
1.1.2025 ja  
1.1.2026

Rakentamislain uudistuksen tavoitteet:

- Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen.
- Kiertotalouden edistäminen.
- Rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistaminen.
- Parantaa rakentamisen laatua päävastuullisen toteuttajan vastuuta koskevilla uusilla säännöksillä.

Korjaussarjassa oli kyse lakiesityksestä, jolla muutettiin eräitä rakentamislain säännöksiä ennen lain voimaantuloa, muiden säännösten jäädessä ennalleen.

Korjaussarjan tavoitteet:

- Rakentamislain korjaaminen Orpon hallitusohjelman ja sidosryhmiltä saadun palautteen mukaisesti.
- Lain selkeyttäminen, hallinnollisen taakan keventäminen ja byrokratian vähentäminen.
- Lupamenettelyn sujuvoittaminen.
- Korjaussarjan myötä päävastuullisen toteuttajan vastuuta koskevat säännökset kumotaan.

Vuodenvaihteen jälkeen voidaan puhua yhdestä yhtenäisestä uudesta rakentamislaista.

Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamisen säädökset, ja jäljellä jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaiksi.

# Rakentamisen uudet säädökset

## Rakentamislaki (751/2023) Bygglag

- Voimaan vaiheittain 1.1.2025 ja 1.1.2026

## Alueidenkäyttölaki (132/1999) Lag om områdesanvändning

- Entinen Maankäyttö- ja rakennuslaki, nimike on muutettu lailla 752/2023, joka tuli voimaan 1.1.2025
- Uutta alueidenkäyttölakia valmistellaan → esitys eduskuntaan kevätistuntokaudella 2025.
- Lisäksi valmistellaan kaavojen toteuttamisen, maapolitiikan ja katujen kunnossapidon säädösten uudistusta → lausuntokierros loppuvuodesta 2025, esitys eduskuntaan kevätistuntokaudella 2026.

## Laki rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta (812/2023)

### Lag om påvisande av kompetensen hos personer som utför projekterings- eller arbetsledningsuppgifter inom byggande

- Voimaan 1.1.2025.

## Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023) Lag om datasystemet för den byggda miljön

- Ollut voimassa 1.1.2024 lähtien. Alueidenkäyttöä koskevat tiedot voimaan 1.1.2029.

# Asetusten tilanne

## Voimaan 2025

- YmA purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä
- VnA rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutusvaatimuksista
- YmA asuin-, majoitus- ja työtiloista

Teknisessä notifikaatiossa, 2025 alussa:

- VnA rakentamisesta

## Voimaan 2026

- YmA rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta
  - annettu 23.12.24
- YmA rakentamisen suunnitelmamallien ja viranomaiskatselmusten sisällöstä
  - jätetty lausunnolle
  - vastausaika päättyy 16.2.25
- VnA uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista
  - valmistelu käynnissä
  - lausunnolle keväällä 2025

Asetusluettelo ei ole tarkoitettu tyhjentäväksi, sillä rakentamislaki sisältää mahdollisuuden antaa asetustasoisia määräyksiä yli 40 eri seikasta.

# Lupaa koskevat muutokset

Rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus yhdistetään yhdeksi rakentamisluvaksi (sv. bygglov).

Lupakynnystä on nostettu. Uudisrakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

1. Asuinrakennus (kriteerinä hella/liesi)
2. Kooltaan väh. 30 m<sup>2</sup> tai 120 m<sup>3</sup> oleva rakennus
3. Kooltaan väh. 50 m<sup>2</sup> oleva katos
4. Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa väh. 5 henkilöä, pl. alle 3 kk paikalla pidettävät tapahtumarakenteet
5. Vähintään 30 m korkea masto tai piippu
6. Vähintään 2 m<sup>2</sup> suuruinen valaistu mainoslaite
7. Energiakaivo
8. Erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Jatkossakin tulee huomioida mm.

- Kaavamääräykset
- Rakennusjärjestys
- Tontin rakennusoikeus
- Etäisyys naapuriin
- Ympäristösuojelun vaatimukset, esim. jätevedet
- Palomääräykset
- Työturvallisuus

Rakennusjärjestyksessä voi antaa paikallisista oloista johtuvia määräyksiä. Lupakynnystä ei kuitenkaan saa kiristää rakennusjärjestyksellä. Ristiriitatilanteissa laki saa etusijan.

# Lupaa koskevat muutokset

Rakentamislupa koostuu 1) alueidenkäytöllisten (sijoittamisen) edellytysten tarkastelusta ja 2) olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytysten) tarkastelusta.

- Hakijan toiveesta kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytykset erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa/placeringstillstånd)

Lakiin on tuotu uusi puhtaan siirtymän sijoittamislupa.

- Tavoitteena puhtaan energian investointien vauhdittaminen
- Sijoittumisesta on mahdollista päättää ilman kaavoitusta
- Tuuli- ja aurinkovoimahankkeet eivät kuulu sijoittamisluvan piiriin, koska niitä käsitellään alueidenkäyttölaissa

Korjaamiseen tarvitaan rakentamislupa mm. jos rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan tai kun suojeltua tai arvokasta rakennusta korjataan. Kts. laki.

## **Voimaan 1.1.2026 alkaen:**

Rakentamislupahakemuksen liitteeksi riittävät pääpiirustukset, pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli (tai tiedot koneluettavassa muodossa) sekä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Rakennusvalvonta voi perustelluista syistä edellyttää muita liitteitä.

*Rakennuslupahakemukseen sovelletaan 1.1. - 31.12.2025 alueidenkäyttölain (132/1999) 131 §.*



# Tietomallipohjainen suunnittelu

Lain tavoitteena on luoda valtakunnallinen rakennetun ympäristön tietojärjestelmä (RYTJ), joka kokoaa yhteen rakentamisen ja alueidenkäytön tiedot (”digitaalinen kaksonen”).

Järjestelmää ylläpitää Syke: <https://ryhti.syke.fi/>

Tietomallimuotoinen rakentamislupa tulee voimaan 1.1.2026:

- Lupavaiheessa on toimitettava rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli\* (sv. projektinformationsmodell)
- Loppukatselmuksen yhteydessä tulee toimittaa toteutuksen tiedoilla ja erityissuunnitelmilla päivitetty toteumamalli\* (sv. as built-modell)
- Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että toteumamalli\* pidetään ajan tasalla käytönaikaisten muutosten yhteydessä.

\* Vaihtoehtoisesti tiedot koneluettavassa muodossa, jos ei mallinneta. Mallien sisällöstä säädetään tarkemmin asetuksilla.

Kunnan on 1.1.2029 ryhdyttävä toimittamaan tietyt viranomaiskatselmuksiin ja lupaan liittyvät tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

# Pätevyksien toteaminen yhtenäistyy

ENNEN: Jokaisen kunnan rakennusvalvonta on tehnyt asiantuntijoiden kelpoisuusarvioinnin projektikohtaisesti.

NYT: Rakennusvalvonta määrää hankkeen vaativuusluokan. Henkilöpätevyksien arviointi on siirretty kunnista YM:n valtuuttaman toimielimen tehtäväksi.

- Toimielin myöntää hakemuksen pohjalta määräajaksi pätevyystodistuksen suunnittelu- tai työnjohtotehtävään.
- Tavoitteena on rakennusvalvontojen hallinnollisen työn keventäminen ja vaatimustason yhtenäistäminen.
- Rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi arvioida, riittävätkö henkilön tosiasialliset ajankäytölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen.

Siirtymäajan pätevyyden osoittamistavat:

- Valtuutetun toimielimen antama todistus
- Osoitus edellisen viiden vuoden aikana toimimisesta vastaavana suunnittelijana tai työnjohtajana jossain Suomen kunnassa vastaavaan vaativuusluokan ja käyttötarkoitukseluokan hankkeissa *(voimassa 1.1.25-1.1.27)*.
- Ennen 2025 myönnetty FISE-pätevyys *(voimassa 1.1.25-1.1.30)*

# Rakentamislain uudet vaatimukset kestäväan rakentamiseen

## Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys (16 §)

- Lupahakemuksen yhteydessä on esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys.

## Rakennuksen vähähiilisyys (38 §) – voimaan 2026

- Rakennus tulee suunnitella ja rakentaa vähähiiliseksi.

## Rakennuksen elinkaariominaisuudet (39 §)

- Rakennus tulee suunnitella ja rakentaa elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä käyttöältään pitkäikäiseksi.

Vrt. MRL 117 §: Rakennuksen oltava tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa.

# Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Uuden lain tavoitteena on:

- luoda edellytyksiä rakennus- ja purkumateriaalien kierrätykselle ja uudelleenkäytölle
- tehostaa maa- ja kiviainesten hyödyntämistä
- parantaa rakennus- ja purkujätetilastointia

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys (sv. Utredning om rivningsmaterial och byggavfall) laaditaan Syke:n Rapu-tietojärjestelmään, <https://rapuselvitys.fi/>

Rakentamisen jätteet ovat määrältään Suomen toiseksi suurin jätelaji. EU:n jätedirektiivi on asettanut tavoitteeksi hyödyntää 70 % rakennus- ja purkujätteestä (nykytilanne ~60 %)

1-vaihe, rakentamis- tai purkamisluvan tai purkamis-ilmoituksen yhteydessä: Arvio vapautuvista materiaaleista.

**Purkumateriaalit**, ellei määrä vähäinen; ohjeellinen vähäisyyden raja on purkuhankkeessa 100 k-m<sup>2</sup> ja korjaushankkeessa 10 t.

*Uudelleenkäytettävät rakennusosat ja -tuotteet (vapaaeht.)*

**Vaarallisia aineita sisältävät purkumateriaalit**

**Poiskuljetettavat maa- ja kiviainekset**

Jaoteltuina pilaantuneisiin ja pilaantumattomiin

Tietojen päivittäminen



2-vaihe, loppukatselmuksen yhteydessä: Arvion täydentäminen siirtoasiakirjojen pohjalta.

**Rakennus- ja purkujätteet**

Myös uudishankkeen selvitykseen on lisättävä tiedot syntyneistä rakennusjätteistä.

*Uudelleenkäytetyt rakennusosat ja -tuotteet (vapaaeht.)*

**Vaarallisia aineita sisältävät jätteet**

**Pilaantuneet maa- ja kiviainekset**

*Pilaantumattomat maa- ja kiviainekset (vapaaeht.)*

# Rakennuksen vähähiilisyys – voimaan 2026

Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä (sv. klimatdeklaration)

- Arviointitapa kuvataan asetuksessa

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää rakennusten käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa.

- Asetuksen valmistelutyö käynnissä, lausunnon keväällä 2025
- Raja-arvossa voidaan ottaa huomioon tilanteet, joissa sen alittaminen on erityisen vaikeaa esimerkiksi rakennuksen ominaispiirteiden tai sijainnin vuoksi

Ilmastaselvityksen piirissä oleville rakennuksille on lupavaiheessa laadittava myös vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo (sv. förteckning över byggprodukter).

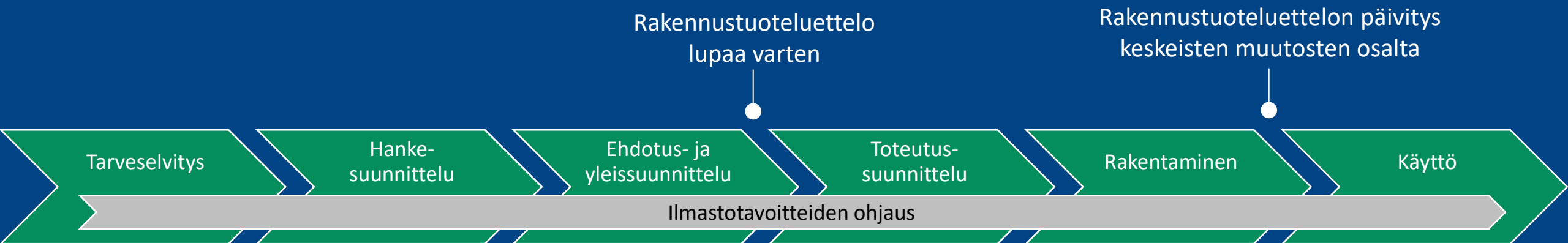
Ilmastaselvityksen laatimisvelvoite koskee seuraavia uudisrakennuksia:

- Rivitalot
- Asuinkerrostalot
- Toimistorakennukset
- Hoitoalan rakennukset
- Liikerakennukset
- Kulttuurirakennukset
- Opetusrakennukset ja päiväkodit
- Majoitusliikerakennukset
- Liikuntahallit
- Lämmitetyltä >1000 n-m<sup>2</sup>, varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli

Ilmastaselvitystä ei tarvita:

- Pientalot ja kesämökit
- Maatalousrakennukset
- Teollisuuden rakennukset
- Kirkot
- Korjaus-, muutos- ja laajennustyöt

# Vähähiilisyys ohjaus – voimaan 2026



RL 15 §: Syke:n tehtävänä on ylläpitää kansallista päästö-tietokantaa, joka sisältää rakennuksen ja rakennuspaikan vähähiilisyys arvioinnissa tarvittavat tiedot  
→ CO2data.fi

## Rakennuksen hiilijalanjälki

- Kantava runko
- Täydentävät osat
- Talotekniikan pääosat

Päästö-  
rajat

## Rakennuspaikan hiilijalanjälki

- Pihan ja alueen rakenteet
- Perustukset ja ei-lämmitettävien maanalaisten tilojen rakenteet

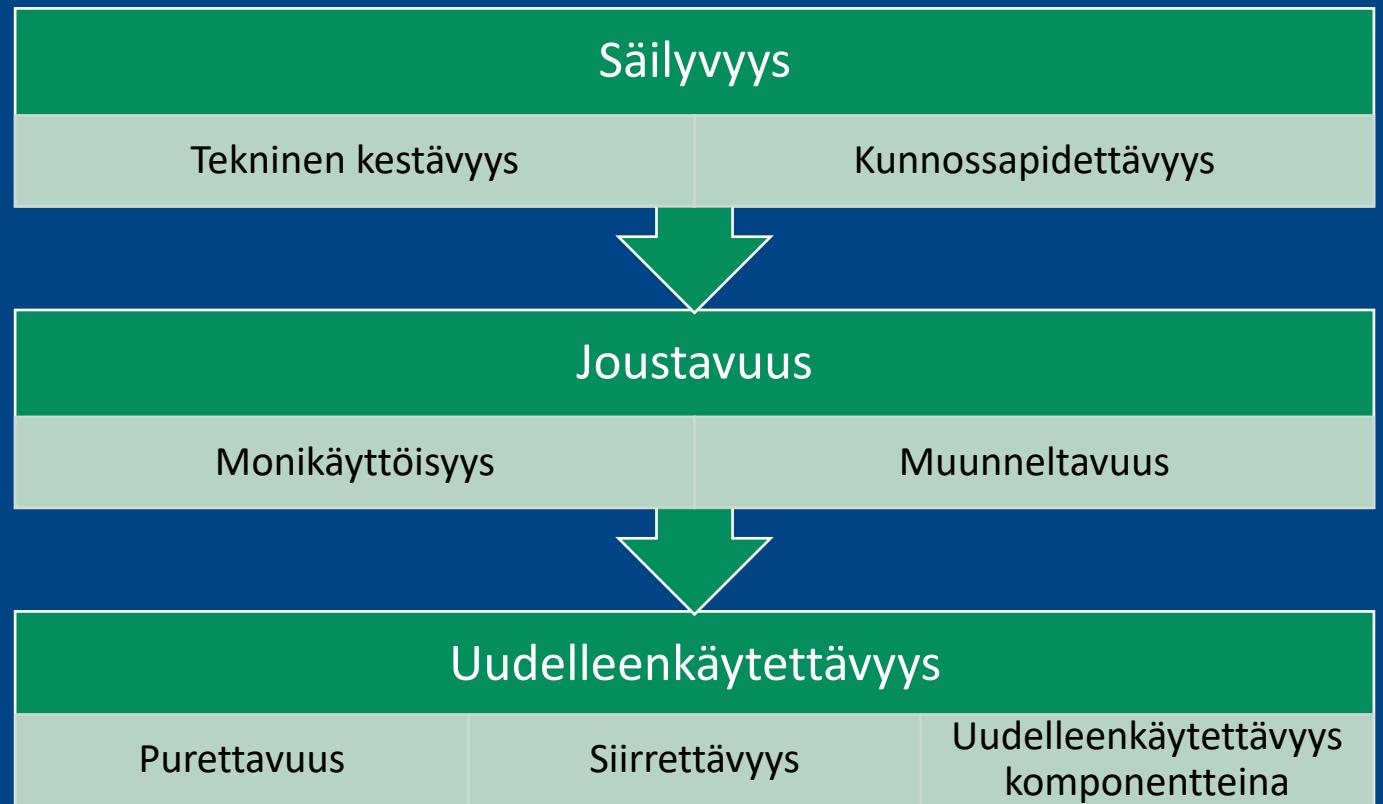
Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen\* raportointi ilmastaselvityksellä.

Hiilijalanjäljen käyttöluokkakohtaisen raja-arvon alittumisen osoittaminen.

\* Ilmastonmuutosta hidastavia tekijöitä, joita ei syntyisi ilman hanketta

# Rakennuksen elinkaariominaisuudet

”Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöiltään pitkäikäiseksi”



## Seuraa meitä

---

VASEK

[www.vasek.fi](http://www.vasek.fi)  
[vasek.yrityshakemistot.fi](http://vasek.yrityshakemistot.fi)



STARTIA

[www.startia.fi](http://www.startia.fi)



ENERGY  
V A A S A

[www.energyvaasa.fi](http://www.energyvaasa.fi)  
[www.energyweek.fi](http://www.energyweek.fi)

