



# Oamk Journal

Oulun ammattikorkeakoulun julkaisuja

Tämä on alkuperäisen julkaisun rinnakkaistallenne. Rinnakkaistallenne saattaa erota alkuperäisestä sivutukseltaan ja painoasultaan.

This is an electronic reprint of the original publication. This version may differ from the original in pagination and typographic detail.

Käytä viittauksessa alkuperäistä lähdettä/Please cite the original version:

Hietajärvi, H. (2025). Rakentamisen lainsäädännön muutos haastaa rakennusvalvonnat ja rakentajat. *Oamk Journal*, (68). Oulun ammattikorkeakoulu. <http://urn.fi/urn:nbn:fi-fe2025060257325>

## METATIEDOT

**Tyyppi:** Opiskelijoilta

**Julkaisija:** Oulun ammattikorkeakoulu

**Julkaisunumero:** 68/2025

**Julkaisuvuosi:** 2025

**Tekijätiedot:** Hietajärvi Harri

**Oikeudet:** [CC BY-SA 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

**Kieli:** suomi

**Pysyvä osoite:** <http://urn.fi/urn:nbn:fi-fe2025060257325>

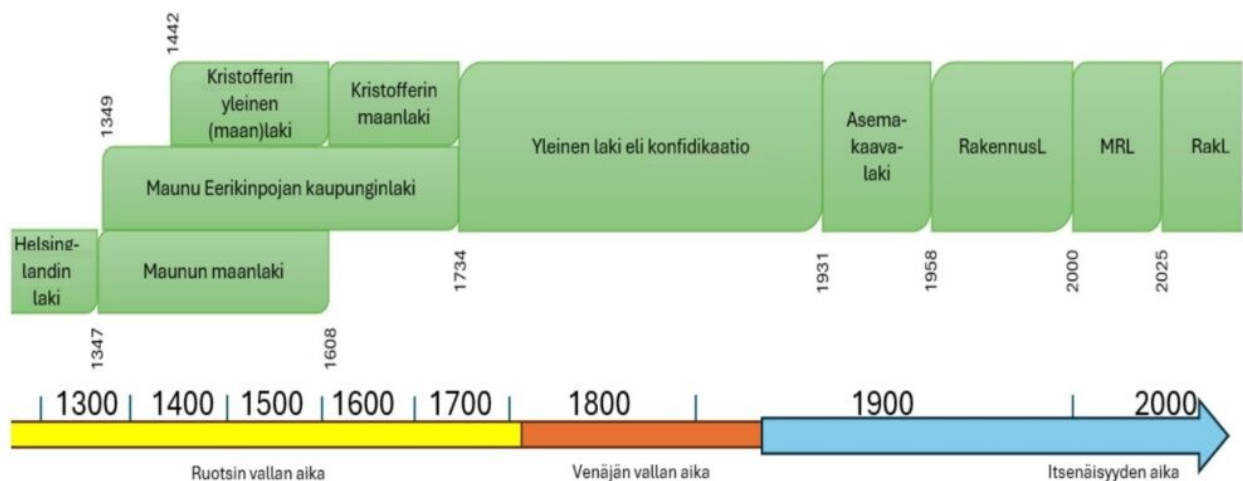
**Tiivistelmä:** Uusi rakentamislaki määrittelee pitkäksi aikaa maamme rakentamista. Edellinen maankäyttö- ja rakentamislaki oli voimassa 25 vuotta, joten ihan joka vuosi uudistuksia ei tehdä. Rakentamislain lähtökohtana on torjua ilmastonmuutosta, edistää kiertotaloutta, sujuvoittaa rakentamista ja tukea rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitystä. Rakennusvalvontojen toimintaa lakimuutos haastaa, ja rakentajille annetaan lisää vapauksia. Tässä tekstissä käsitellään lakimuutosta lähinnä rakennusvalvontojen kautta. Tulevat vuodet näyttävät, miten lakimuutos muuttaa rakennusvalvontojen toimintaa. Lain tulkintojakin tullaan koeponnistamaan monin tavoin, lakia tullaan korjaamaan ja muuttamaan käytännön kautta, mutta tällä työkalulla rakentajien ja viranomaisten on tultava toimeen pitkän aikaa.

# Rakentamisen lainsäädännön muutos haastaa rakennusvalvonnat ja rakentajat

4.6.2025 - Hietajärvi Harri

**Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Lain lähtökohtana on torjua ilmastonmuutosta, edistää kiertotaloutta, sujuvoittaa rakentamista ja tukea rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitystä. Lakimuutos haastaa rakennusvalvontojen toimintaa ja rakentajille annetaan lisää vapauksia.**

Suomen itsenäistyessä vuonna 1917 Suomen rakentamista ohjasi jo lähes 200 vuotta voimassa ollut yleinen laki (YL 2000/1734, 1734). Suomalainen yhteiskunta järjestäytyi pikkuhiljaa, ja ”oma” rakentamisen lainsäädäntö eli asemakaavalaki (AKL 145/1931) saatiin aikaiseksi reilun kymmenen vuoden kuluessa maan itsenäistymisestä vuonna 1931. Lain uudistuksilla pyritään ajanmukaistamaan lakia kuvaamaan oman aikansa yhteiskuntaa ja rakentamisen trendejä. Asemakaavalain ja nykyisen rakentamislain välissä on ollut kaksi suurempaa lainuudistusta: vuoden 1958 rakennuslaki (RL 370/1958) ja vuonna 2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 132/1999). (Kuva 1.)



KUVA 1. Suomen alueella voimassa olleiden rakentamisen lakien voimassaoloajat.

Uusi rakentamislaki ja siihen liittyvät lainuudistukset ovat erittäin hyvä ja tervetullut uudistus, vaikka rakennusvalvontojen näkökulmasta 25 vuotta voimassa ollutta maankäyttö- ja rakentamislakia opittiin vasta pikkuhiljaa käyttämään, ja suureen osaan epäselviä kohtia oli saatu oikeusasteilta ennakkopäätösten kaltaisia ratkaisuja.

# Rakentamislain valmistelutyö on kiireistä

Rakentamislain vaikutusta rakentamisen sääntelyyn voidaan tulkita usealta kantilta. Lain uudistusta on yritetty pitkään monien hallitusten ohjelmissa, ja tarvetta uudistamiselle on ollut. Edellisen rakentamista sääntelevän maankäyttö- ja rakennuslain tullessa voimaan digitalisaatio ja tietotekniikan hyödyntäminen rakentamisessa oli vasta alussa, joten siihen vanha laki ei juurikaan ottanut kantaa. Samoin ympäristötietoisuus sekä luonnon monimuotoisuuden ja ilmastonmuutoksen huomioon ottaminen olivat MRL:ssä merkittävässä, mutta edelleen aika pienessä roolissa.

Rakentamisen lainsäädäntö oli myös pirstaloitunut ja maankäyttö- ja rakentamislakia oli korjailtu jo tarpeeksi, joten lain uudistaminen oli vain päätöksistä ja tekemisestä kiinni. Lopulta Marinin hallitus sai riittävästi poliittista konsensusta aikaiseksi, jotta rakentamislaki saatiin tehtyä. Orpon hallitus vielä muokkasi lakia joiltakin osin lain ensimmäisessä korjaussarjassa.

Rakentamislaisissa on paljon hyviä asioita. Alkuperäisessä laissa olleet kokonaisuudet ympäristön suojeluun ja ilmastonmuutoksen torjuntaan ovat erinomaisen hyviä, mutta erilaisten toimien, kuten rakennusmateriaalien kierrätyksen asetustasoisten tarkennusten vaillinaisuus on ongelma, joka johtaa siihen, että lain kirjaimellinen noudattaminen voi olla ongelmallista ja työlästä. Samoin periaatteellinen luvanvaraisuuksien tarkempi rajausta ja luvista vapautettujen rakennushankkeiden lisääntyminen on tervetullutta myös rakennusvalvontojen näkökulmasta, mutta on paljon asioita, jotka todennäköisesti vaativat vielä lain tarkentamisia. Toivottavasti tulevat asetukset ja ohjeistukset antavat ongelmakohtiin vastauksia.

Orpon hallituksen ajama muutos lakiin, jossa rakennuslupa tulisi käsitellä kolmessa kuukaudessa, suurissa hankkeissa kuudessa kuukaudessa, saattaa olla ongelmallinen osalle rakennusvalvontoja. Suurimmalle osalle se ei kuitenkaan tule aiheuttamaan suuria ongelmia, koska valmisteluajat ovat pääsääntöisesti jo nyt kohtuullisia. Ehkäpä päättäjät ovat kuunnelleet tässä asiassa enemmän lupien hakijoita kuin lupien käsittelijöitä. Ainakin Oulun rakennusvalvonnassa käsittelyaikojen venyminen on kiireisimpänä aikana johtunut suuresta viranhaltijoiden työmäärästä, mutta myös epätäydelliset hakemukset ovat lisänneet käsittelyaikoja merkittävästikin.

Uuden lain synnyttäminen ja voimaantulo oli rakennusvalvontojen näkökulmasta hätäinen tapaus, jolloin kaikkien asioiden loksauttaminen paikoilleen jää odottamaan tulevia aikoja ja

kokemusten karttumista. Tähän on eittämättä tärkeimpänä syynä politiikan aikataulut: vain neljän vuoden eduskunnan vaalikausi ja huono parlamentaarinen yhtenäisyys, jolloin suurempien lakikokonaisuuksien valmisteleminen parlamentaarisessa yhteistyössä on lähestulkoon mahdotonta.

Rakennusvalvonnat olisivat kaivanneet kovasti asetuksia ja tarkempia ohjeistuksia lakien tulkintoihin, jotta uuden lain mukaiset käytänteet olisi ollut huomattavasti helpompi järjestellä. Nyt rakennusvalvontojen organisointityö jatkuu vuosia eteenpäin, koska muun muassa asetukset ja osa rakentamislakia täydentävistä laeista tulevat voimaan jälkijättöisesti, mahdollisesti osin jo kunnissa muotoutuneita käytänteitä sotkien. Samoin jatkuva tarve rakentamislain ”korjaussarjoihin” tulee olemaan arkipäivää. Ensimmäinen korjaussarjan korjaussarja, joka johtuu lähinnä kirjoitus- ja asiavirheistä lain teksteissä, on jo tätä kirjoitettaessa eduskunnassa käsittelyssä.

## Rakennusvalvontojen tehtävien painotus voi muuttua

Rakentamislaki muokkaa kohtuullisen voimakkaasti rakentamisen luvanvaraisuuksia rakentamislain 42 §:ssä. Periaatteessa kaikki rakentamiskohteet, joita tuossa pykälässä ei mainita, ovat luvasta vapautettuja. Eniten keskustelua ovat aiheuttaneet alle 30 m<sup>2</sup>:n rakennukset ja alle 50 m<sup>2</sup>:n katokset, jotka ovat tietyin ehdoin määritelty luvasta vapautetuiksi.

Lupakynnyksen nosto on hyvä asia. Internetin valtavan tietopotentialin ansiosta rakennushanketta harkitsevien keinot löytää tietoa rakentamisprojektiin ja etsiä ammattilaisia ovat aivan eri tasolla kuin esimerkiksi parikymmentä vuotta sitten. Vaikka rakennushanke ei tarvitsekaan lupaa, on prosessin läpivienti paitsi rakentamisen niin myös asiakirjojen kannalta periaatteessa samanlainen projekti kuin aikaisemminkin. Rakennusvalvonta ei vain enää ole valvomassa ja katselmoimassa hankkeen läpimenoa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tietynlaisen vapauden, mutta sen hintana on lisääntyvät velvollisuudet. Jos määräyksiä ei noudata, tulevat epämääräisyydet esille sitten, kun rakennukselle tapahtuu jotain: sattuu vahinko, jolloin vakuutusyhtiöitä voi kiinnostaa kovasti asiakirjat ja tarkastukset, tai kun ollaan myymässä kiinteistöä, niin papereiden pitäisi olla kunnossa, tai kun esimerkiksi naapurit epäilevät, että kaikkia määräyksiä ei ole noudatettu ja ilmoittavat siitä valvontaviranomaisille.

Tulevat vuodet näyttävät, miten rakennusvalvonnan rooli muuttuu vai muuttuuko ollenkaan. Rakennusvalvonnoissa pelätään, että pahimmassa tapauksessa luvasta vapauttaminen päästää irti pedon, jolloin rakennetaan pieniä koppeeroita minne sattuu, minkä seurauksena valvontaviranomaisen päätehtäväksi muodostuu naapuririitojen selvittely ja lupien tarpeiden selvittäminen jo rakennetuille rakennuksille. Onnellisimmassa tapauksessa todetaan, että mitään radikaalia ei sattunutkaan, vaan ihmiset olivatkin lainsäätäjän tarkoituksen mukaisesti valveutuneita. Totuus tulee olemaan jossain siinä välissä.

## ”Olettakaamme, että kaikki käy hyvin”

Vaikka Suomi kärvistelee rakentamisen matalasuhdanteessa ja nurkan takana väijyvän laman pelossa, ei uusi laki olisi rakennusvalvontojen kannalta voinut tulla parempaan aikaan. Vähäinen rakentamisen volyyymi on antanut kunnille hyvät mahdollisuudet valmistella lain käytännön toimia kohtuullisen rauhallisessa tilanteessa, ja kokemuksia uuden lain vaikutuksista ehditään hyvin hankkia ennen väistämättä jossain vaiheessa tulevaa noususuhdannetta. Aina uuden lain kanssa kipuillaan jonkin aikaa, mutta asiat lokshtelevat paikoilleen joko korjaussarjoilla tai sitten eri oikeusasteiden tekemien linjausten perusteella. (Kuva 2.)

Edesmenneen presidenttimme **Mauno Koiviston** sanoin: ”Ellemme varmuudella tiedä, kuinka tulee käymään, olettakaamme, että kaikki käy hyvin.”



KUVA 2. Oulun asuntomessujen vuoden 2025 rakennuksia rakenteilla (kuva: Harri Hietajärvi, 2025).

### **Harri Hietajärvi**

Opiskelee Oulun ammattikorkeakoulussa rakennusprojektin tehokas johtaminen -tutkinto-ohjelmassa (YAMK)

### **Artikkeli perustuu opinnäytetyöhön:**

Hietajärvi, H. (2025). *Uusi rakentamislaki ja rakennuslupahanke rakennusvalvonnassa* [YAMK-opinnäytetyö, Oulun ammattikorkeakoulu, rakennusprojektin tehokas johtaminen]. Theseus. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-202504257671>

## **Lähteet**

Jääskeläinen, L. (2023). *Rakentamislaki ja rakennusvalvonta*. Suomen Kuntaliitto ry.

Martinkauppi, K. (2024). *Rakentamislaki*. Alma Talent.

Ympäristöministeriö (15.9.2022). *Hallituksen esitys HE 139/2022 vp.* Valtioneuvosto.  
<https://finlex.fi/fi/hallituksen-esitykset/2022/139>

Ympäristöministeriö. (2024). *Hallituksen esitys HE 101/2024 vp.* Valtioneuvosto.  
<https://www.edilex.fi/mt/ymvm20240015>

Ympäristöministeriö. (19.12.2024). *Rakentamislaki sekä siihen tehdyt korjaukset voimaan vuoden alusta* [tiedote]. Valtioneuvosto. <https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/rakentamislaki-seka-siihen-tehdyt-korjaukset-voimaan-vuoden-alusta>

Ympäristöministeriö. (2025). *Rakentamislaki sujuvoittaa rakentamista ja edistää päästövähennyksiä ja kiertotaloutta.* <https://ym.fi/rakentamislaki>