

Den nya bygglagen och bygglovsprocessen

Anpassning av rutiner för bygglov och behörighetskrav

Andreas Bonde

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Byggnads- och samhällsteknik

Vasa 2025

EXAMENSARBETE

Författare: Bonde, Andreas

Utbildning och ort: Ingenjör (YH) byggnads och samhällsteknik, Vasa

Inriktning: Konstruktionsplanering

Handledare: Leif Östman

Titel: Den nya bygglagen och bygglovsprocessen – En genomgång av förändrade regler vid bygglov

Datum: 29.5.2025 Sidantal: 41

Bilagor: 3

Abstrakt

Från och med 1.1.2025 har Finland en ny bygglag. Syftet med den nya bygglagen är att begränsa klimatförändringen, främja en cirkulär ekonomi, göra byggandet smidigare samt stödja en digitalisering av byggnadsprocessen. Detta innebär stora förändringar för allt byggande, och för alla privatpersoner, företag och kommuner som deltar i byggnadsprocesser. En av de moment som förändras avsevärt är bygglov och bygglovsprocessen. Dessa förändringar sker både för den privatperson eller det företag som ska bygga, de planeringsbyråer och företag som gör upp bygglov samt för de kommuner som tar emot och godkänner bygglov.

Syftet med det här examensarbetet var att kartlägga de förändringar som den nya bygglagen innebär samt skapa en modell för det beställande företaget, Byggbotnia Ab, att använda i inledandet samt genomförandet av bygglovsprocessen. En kvalitativ metod har använts som grund för detta examensarbete. Arbetet genomfördes med hjälp av en sammanställning av relevant litteratur samt en semistrukturerad intervju. Kvalitativ innehållsanalys har använts som analysmetod.

Arbetet visar på att den nya bygglagen innebär stora förändringar i bygglovsprocessen. Den nya bygglagen ger tydligare instruktioner för bygglov och bygglovsprocessen, samtidigt som den ger nya direktiv för bland annat koldioxidhandavtryck och koldioxidfotavtryck samt as-built-modeller. Koldioxidhand- och fotavtryck för nya byggnader kommer i framtiden regleras av miljöministeriet. As-built-modeller ska också uppgöras och upprätthållas för uppföljning av byggandets slutprodukt. Ansvarsfördelningen mellan de parter som ingår i en byggprocess har även förtydligats. Byggherren har i och med den nya bygglagen det ultimata ansvaret för allt som rör bygget, om inte en annan huvudsaklig aktör utses att sköta samtliga, eller utvalda, uppgifter. Huvudprojekteraren får också ett större ansvar i och med upprätthållandet av as-built-modellerna då denne behöver se till alla delar av projektets planering ingår. Ökade kompetenskrav medföljer även den nya bygglagen, då yrkespersoner i framtiden kommer att behöva anskaffa kompetensintyg.

I nuläget är fortfarande implementeringen av den nya bygglagen i en övergångsperiod, vilket innebär att det ännu inte är helt klart vilken påverkan förändringarna kommer att ha på den konkreta processen.

Språk: svenska

Nyckelord: bygglov, bygglag, bygglovsprocess

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Bonde, Andreas

Koulutus ja paikkakunta: Insinööri (AMK) rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, Vaasa

Suuntautumisvaihtoehto: Rakennesuunnittelu

Ohjaaja(t): Leif Östman

Nimike: Uusi rakentamislaki ja rakennuslupaprosessi – Rakennuslupamenettelyjen ja kelpoisuusvaatimusten mukauttaminen

Päivämäärä 29.5.2025

Sivumäärä 41

Liitteet 3

Tiivistelmä

1.1.2025 alkaen Suomessa on uusi rakentamislaki. Uuden rakentamislain tavoitteena on hillitä ilmastonmuutosta, edistää kiertotaloutta, sujuvoittaa rakentamista sekä tukea rakennusprosessin digitalisaatiota. Tämä merkitsee suuria muutoksia kaikelle rakentamiselle, sekä kaikille rakennusprosesseihin osallistuville yksityishenkilöille, yrityksille ja kunnille. Yksi merkittävästi muuttuvista momenteista on rakennuslupa ja rakennuslupaprosessi. Nämä muutokset tapahtuvat sekä rakennettavan yksityishenkilön tai yrityksen, rakennusluvan laativien suunnittelutoimistojen ja yritysten että rakennusluvan vastaanottavien ja hyväksyvien kuntien osalta.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on kartoittaa uuden rakentamislain mukanaan tuomia muutoksia sekä luoda tilaavalle yritykselle, Byggbotnia Oy:lle, mallin käytettäväksi rakennuslupaprosessin käynnistämisessä sekä toteuttamisessa. Tämän opinnäytetyön pohjana on käytetty laadullista menetelmää. Työ toteutettiin relevantin kirjallisuuden kokoamisen sekä puolistrukturoidun haastattelun avulla. Laadullista sisältöanalyysiä on käytetty analyysimenetelmänä.

Työ osoittaa, että uusi rakentamislaki tuo suuria muutoksia rakennuslupaprosessiin. Uusi rakennuslaki antaa selkeämmät ohjeet rakennusluville ja rakennuslupaprosessille, ja samalla se antaa uusia ohjeita muun muassa hiilikäsi- ja jalanjälkille sekä as-built-malleille. Uusien rakennusten hiilikäsi- ja jalanjälkiä säätelee tulevaisuudessa ympäristöministeriö. As-built-malleja on myös laadittava ja ylläpidettävä rakentamisen lopputuotteen seurantaan varten. Myös rakennusprosessiin kuuluvien tahojen välistä vastuunjakoa on selkeytetty. Rakennuttajalla on uuden rakentamislain myötä perimmäinen vastuu kaikesta rakentamiseen liittyvästä, ellei muuta päätoimijaa nimetä hoitamaan kaikkia tai valittuja tehtäviä. Pääsuunnittelija saa myös enemmän vastuuta as-built-mallien ylläpidon myötä, kun hänen on huolehdittava hankkeen suunnittelun kaikista osista. Lisääntyneet osaamisvaatimukset ovat mukana myös uudessa rakennuslaissa, jolloin ammattilaisten on tulevaisuudessa hankittava osaamistodistuksia.

Tällä hetkellä uuden rakennuslain toimeenpano on edelleen siirtymävaiheessa, joten vielä ei ole täysin selvää, mikä vaikutus muutoksilla on konkreettiseen prosessiin.

Kieli: ruotsi

Avainsanat: rakennuslupa, rakentamislaki, rakennuslupaprosessi

BACHELOR'S THESIS

Author: Bonde, Andreas

Degree Programme: Bachelor of Engineering, Civil and Construction Engineering, Vaasa

Specialisation: Structural Design

Supervisor(s): Leif Östman

Title: The New Building Act and The Building Permits Process – Adaptation of building permit procedures and eligibility requirements

Date 29.5.2025 Number of pages 41

Appendices 3

Abstract

As of 1.1.2025 Finland has a new construction law. The purpose of the new Construction Act is to limit climate change, promote a circular economy, make construction smoother and support the digitisation of the building process. This means major changes for all construction projects, and for all individuals, companies and municipalities involved in building processes. One of the elements that changes significantly is the building permits and the building permits process. These changes affect private and corporate clients, the planning offices and companies that prepare building permits, as well as the municipalities that receive and approve building permits.

The purpose of this thesis is to map the changes that the new Construction Act entails and create a model for the commissioning company, Byggbotnia Ab, to use in the initiation and implementation of the building permit process. A qualitative method has been used as a basis for this thesis. The work was carried out using a compilation of relevant literature and a semi-structured interview. Qualitative content analysis has been used as an analytical method.

The work shows that the new Construction Act involves major changes in the building permit process. The new Construction Act provides clearer instructions for building permits and the building permit process, while providing new directives for carbon footprints and as-built models, among other things. Carbon dioxide handprints and footprints for new buildings will in the future be regulated by the Ministry of the Environment. As-built models shall also be designed and maintained for the follow-up of the final product of the construction. The division of responsibilities between the parties involved in a construction process has also been clarified. With the new Construction Act, the developer has the ultimate responsibility for everything related to construction, unless another principal operator is appointed to do all, or selected, tasks. The main designer also has a greater responsibility for maintaining the as-built models, as they need to ensure that all aspects of the project's planning are included. Increased competence requirements are also included in the new Construction Act, as professionals will need to acquire certificates of competence in the future.

Currently, the implementation of the new Construction Act is still in a transition period, which means that it is not yet quite clear how these changes will impact the process.

Language: Swedish

Key words: building permits, construction law, process of building permits

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Mål och syfte.....	2
1.3	Avgränsningar	2
1.4	Metodik.....	2
1.5	Disposition	4
2	Bakgrund till lagändringen	4
3	Bygglov.....	5
3.1	Bygglov för nya byggnadsobjekt	7
3.2	Bygglov vid renovering och ändringsarbete.....	11
3.3	Tre fall där bygglov alltid krävs vid reparationsarbeten	13
3.3.1	Kulturhistoriskt värde	14
3.3.2	Klimatskal, konstruktion eller tekniska system.....	14
3.3.3	En byggnads användningsändamål	17
3.4	Ändring av fritidsbostad till permanentbostad	18
4	Huvudansvarig aktör	19
5	Kompetenskrav.....	20
6	Koldioxidfotavtryck och -handavtryck.....	22
7	RYTJ	24
8	Mottagningsblankett.....	26
9	Checklista	27
10	Intervju.....	27
10.1	Tema 1: Bakgrund	27
10.2	Tema 2: Bygglov för nya byggnader.....	28
10.3	Tema 3: Huvudansvarig aktör	29
10.4	Tema 4: Kompetenskrav.....	30
10.5	Tema 5: Koldioxidutsläpp	31
10.6	Tema 6: RYTJ.....	32
10.7	Tema 7: Placeringstillstånd	33
11	Diskussion	34
11.1	Hur ser lagstiftningen ut gällande bygglov enligt den nya lagreformen?.....	34
11.2	Vad behöver planeringsbyråer beakta i inledandet och genomförandet av bygglovsprocessen?.....	35
11.3	Slutsatser och förslag till fortsatt forskning.....	35
	Referenser	38

Bilagor

Bilaga 1: Intervjuguide	1
Bilaga 2: Mottagningsblankett.....	3
Bilaga 3: Checklista	7

Tabeller

Tabell 1	23
-----------------------	----

1 Inledning

I detta kapitel redogörs för arbetes inledning, bakgrund, mål och syfte, avgränsningar, metodik samt disposition.

1.1 Bakgrund

Den finländska bygglagen och dess förnyande har under många år varit på agendan för den finska regeringen. Den nya bygglagen godkändes redan av Sanna Marins regering, men trädde då inte i kraft. Bygglagen reviderades under Petteri Orpos regering för att sedan träda i kraft 1.1.2025. Syftet med den nya bygglagen är att begränsa klimatförändringen, främja en cirkulär ekonomi, göra byggandet smidigare samt stödja en digitalisering av byggnadsprocessen. Detta innebär stora förändringar för allt byggande, och för alla privatpersoner, företag och kommuner som deltar i byggnadsprocesser. Ett av de moment som förändras avsevärt är bygglov och bygglovsprocessen. Dessa förändringar sker både för den privatperson eller det företag som ska bygga, de planeringsbyråer och företag som gör upp bygglov samt för de kommuner som tar emot och godkänner bygglov.

I dagsläget är det ännu oklart vad de förändringar som den nya bygglagen för med sig kommer att ha för påverkan på byggnadsprocessen, samt om dessa kommer att innebära mer eller mindre jobb för de olika parterna i byggkedjan. Lagen är dessutom både lång och omfattande. Syftet med detta examensarbete är därför att kartlägga de förändringar som den nya bygglagen innebär, samt skapa en modell för företag och planeringsbyråer att använda i inledandet samt genomförandet av bygglovsprocessen.

Beställaren för detta examensarbete, Oy Byggbotnia Ab, är en ingenjörbyrå i Närpes. Företaget utför många olika tjänster inom byggnadsplanering och konstruktionsplanering samt projektledning, laserskanning med totalstation och drönare samt GPS-mätning. Till dessa tjänster hör också skapande av bygglovsritningar samt bygglovssökningar. Eftersom den nya bygglagen har medfört en hel del förändringar gällande bygglov har Byggbotnia beställt en sammanfattning av dessa förändringar samt en modell riktad till kunden och en modell riktad till planeraren som kan följas vid bygglovsprocessens inledande och genomförande. Det sätts vikt på ett behov av klar informationsförmedling och ansvarsfördelning. I och med att en ny bygglag träder i kraft med många oklarheter sätts

även större vikt på rådgivning och konsultens ansvar vilket regleras enligt allmänna avtalsvillkor för konsultverksamhet (KSE 2013).

1.2 Mål och syfte

Målet med detta examensarbete är att för beställaren, Oy Byggbotnia Ab, underlätta i bygglovsprocessen. Syftet med detta examensarbete är att kartlägga de förändringar som den nya bygglagen innebär samt skapa en modell för företaget att använda i inledandet samt genomförandet av bygglovsprocessen. Utifrån syftet formulerades två forskningsfrågor:

1. Hur ser lagstiftningen ut gällande bygglov enligt den nya lagreformen?
2. Vad behöver planeringsbyråer beakta i inledandet och genomförandet av bygglovsprocessen?

1.3 Avgränsningar

Lagändringen i fråga, den nya bygglagen (Bygglag 751/2023), är mycket omfattande och på grund av detta kommer arbetet avgränsas till förändringar i bygglov och bygglovsprocessen. Detta inkluderar vad som gäller för att skapa bygglovsritningar och vad som gäller för bygglovsansökningar. Dessutom kommer arbetet att beröra hur lagändringen påverkar bygglov från en kommunal synvinkel. Vidare lyfts placeringstillstånd endast fram i intervjun.

1.4 Metodik

Som ansats för arbetet används en kvalitativ metod. Data har samlats in med hjälp av en sammanställning av relevant litteratur, och en semistrukturerad, djupgående, intervju med en expert inom området. Data har analyserats med hjälp av en kvalitativ innehållsanalys.

Den intervju som inkluderats i detta arbete genomfördes som en semistrukturerad intervju med hjälp av en intervjuguide. Enligt Patel och Davidson (2011) är en semistrukturerad intervju är en typ av kvalitativ intervju som berör specifika teman. Teman väljs på basis av dess relevans för arbetet. Utifrån de teman som valts formuleras intervjufrågor. Vid en semistrukturerad intervju finns inga rätta svar på de frågor som ställs, intervjupersonen har

således stor frihet i sina svar. Frågorna som ställs under intervjun behöver inte frågas i en viss ordning, huvudsaken är att alla teman behandlas. Den semistrukturerade intervjun ger därmed intervjupersonen en stor frihet i formuleringen av dess svar.

Den semistrukturerade intervjun som ligger som grund för resultaten i detta arbete genomfördes i mars 2025 och varade i 90 minuter. Intervjupersonen var en kommunalt anställd expert inom byggnadsbranschen. Intervjupersonens namn och titel, samt kommun där denne var anställd har anonymiserats för att skydda personens integritet. Intervjupersonen valdes med beaktande av resultatens relevans för det beställande företaget, och deras användning av examensarbetets slutprodukt. Intervjun genomfördes med hjälp av en på förhand utarbetad intervjuguide (bilaga 1). Under intervjun behandlades sju teman: bakgrund, bygglov för nya byggnader, bygglov vid renovering, ansvarig aktör, Byggbotnia, FISE och koldioxidutsläpp. Till varje tema ställdes för temat relevanta intervjufrågor som ledde samtalet framåt. Intervjun spelades in, för att sedan transkriberas. Därefter analyserades den transkriberade texten. På grund av intervjuens omfattning samt expertpersonens relevans för det beställande företaget, ansågs denna intervju som tillräcklig grund för resultaten i detta examensarbete.

Kvalitativ innehållsanalys valdes som analysmetod för detta arbete. Syftet med kvalitativ innehållsanalys är att tolka och granska texter (Lundman & Hällgren Graneheim, 2012). Kvalitativ innehållsanalys kan tillämpas på vilka texter som helst, menar Denscombe (2018). Analysprocessen följer en logisk struktur där ett lämpligt textavsnitt väljs för att sedan brytas ner i mindre enheter. Därefter utarbetas relevanta kategorier för analys. Med hjälp av nyckelord kodas sedan enheterna så att de överensstämmer med kategorierna. Förekomsterna av enheterna räknas och analyseras i förhållande till frekvensen och kopplingen till andra enheter.

Analysprocessen genomfördes först med hjälp av genomlyssning och transkribering av det inspelade materialet. Därefter färgkodades materialet på basis av det innehåll som diskuterades och enheter formades. Enheterna lades sedan i förhållande till de teman (kategorier) som lyftes fram i intervjuguiden. Utifrån dessa enheter sammanställdes därefter arbetets resultat.

Examensarbetet baserar sig i huvudsak på de centrala lagar och förordningar samt utlåtanden och sammanställningar från myndigheter som lagreformen bygger på. Som tillägg har intervjun gjorts för att ge ytterligare perspektiv på lagförändringen.

I detta examensarbete har AI-verktyg använts, för att strukturera och bearbeta den skrivna texten, i ett språkförbättrande syfte.

1.5 Disposition

Arbetet har en disposition med olika kapitel. I arbetets första kapitel, inledningen, presenteras examensarbetets bakgrund, mål och syfte, forskningsfrågor, avgränsningar och metodik. I arbetets andra kapitel presenteras kort om bakgrunden till lagändringen och vad den ska leda till. I tredje kapitlet presenteras bygglov enligt den nya bygglagen både för nya byggnader och renoveringar samt ändringsarbeten. I arbetets fjärde kapitel presenteras vad en huvudansvarig aktör är. I arbetets femte kapitel presenteras kompetenskrav. I arbetets sjätte kapitel presenteras koldioxidhandavtryck- och fotavtryck. I arbetets sjunde kapitel presenteras RYTJ systemet. I arbetets åttonde kapitel presenteras mottagningsblanketten. I kapitel nio presenteras checklistan. I tionde kapitlet presenteras intervjun. I kapitel elva presenteras diskussionen kring ämnet och avslutas med slutsatser och förslag till fortsatt forskning.

2 Bakgrund till lagändringen

Statsrådet (2024) förklarar hur riksdagen redan under Sanna Marins tid godkände den nya bygglagen. Under Petteri Orpos regering gjordes ändringar i bygglagen för att följa det aktuella regeringsprogrammet. Dessa ändringar har gjorts, bland annat, för att minska på den administrativa bördan och byråkratin. Dessutom ville regeringen förtydliga besvärsrätten samt göra behandlingen av bygglov smidigare med en ny tidsgaranti. Syftet med att reformera bygglagen var att begränsa klimatförändringen, främja cirkulär ekonomi, göra byggandet smidigare och stödja digitaliseringsutvecklingen inom den byggda miljön.

Framöver kommer bestämmelser kring den byggda miljön vara uppdelat i tre lagar, bygglagen (751/2023), lagen om områdesanvändning (132/1999) samt lagen om datasystemet för den byggda miljön (431/2023) (Kommunförbundet 2023a). De tidigare

tillstånden, bygglov, åtgärdstillstånd och anmälningsförfarande, har slagits ihop till ett enda tillstånd, bygglov (VVS Föreningen i Finland, 2025).

Koldioxidsnålt byggande betonas i 38 § enligt bygglagen (751/2023, kap. 4). Statsrådet (2024) beskriver hur hänsyn till klimatolägenheter bör tas vid byggande samt klimatfördelar som uppstår under hela byggnadens livscykel. Vid byggande av småhus, större renoveringar eller utvidgningar behövs inte koldioxidfotavtryck beräknas. Koldioxidfotavtryck beräknas för till exempel flervåningshus samt lokalfastigheter.

I regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 10-11) uppges det att miljöministeriet fick, under remisstiden 27.09.2021 – 07.12.2021, 549 utlåtanden om lagförslaget från olika aktörer relaterade till byggnadsbranschen. Vidare ordnades ett diskussionsmöte 13.04.2022 där cirka 470 personer deltog. Under mötet framfördes åsikter och kritik vad gäller den nya lagreformen samt idrifttagandets förfarande. Dessutom gavs möjligheten att lämna skriftliga kommentarer fram till 22.04.2022 gällande lagförslaget varpå 54 kommentarer lämnades. På basen av detta kompletterades konsekvensbedömningen samt en del paragrafer och motiveringar till dem. I regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 124) i kap. 6 redovisas sammanfattningar av remissvar från remissinstanserna samt vilka ändringar som gjorts för att försöka åtgärda de problem som påpekats.

3 Bygglov

Enligt VVS Föreningen i Finland (2025) ska bygglov fram till 1.1.2026 göras som förut, och efter årsskiftet ska alla bygglov göras enligt de nya bestämmelserna. Med andra ord ska bygglov från och med 2026 innehålla uppgifter i maskinläsbar form eller projektinformationsmodell på huvudritningsnivå. Dessutom ska en förteckning på byggprodukter ingå. Från och med 1.1.2026 skall även ett bygglov enligt bygglagen (751/2023, kap. 6) 68 a § behandlas inom tre månader. Om bygglovet gäller för särskilt krävande projekt, med andra ord ett projekt där projekteringsuppgifterna är exceptionellt krävande eller en ansökan om placeringstillstånd för omställning till ren energi, är behandlingstiden sex månader (Bygglag 751/2023, kap. 6; Statsrådet, 2024).

Tröskeln för när ett bygglov behövs har i och med den nya bygglagen höjts menar VVS Föreningen i Finland (2025). Exempel på vilka sorts projekt som kräver bygglov är byggnader över 30 kvadratmeter, energibrunnar, skyddstak på minst 50 kvadratmeter samt bostäder. Lagstiftningen har enligt Kommunförbundet (2023a) ändrats så att tillståndströskeln nu definieras genom en tydlig uppräknning av byggprojekt som alltid kräver tillstånd. Dessa omfattar bland annat bostadshus, byggnader med en yta på minst 30 kvadratmeter eller en volym på minst 120 kubikmeter, skyddstak över 50 kvadratmeter samt energibrunnar. Vissa mindre byggnader såsom garage, djurstall, bastu-, inkvarterings-, kontors- eller lagerbyggnader under 30 kvadratmeter, omfattas däremot inte av bygglovsplikt. Trots detta måste även byggnader som inte kräver tillstånd följa gällande lagar, förordningar och bestämmelser i detaljplaner och byggnadsordningar. Om en byggnad som är undantagen från tillståndsplikt avviker från exempelvis en planbestämmelse, krävs ett undantagslov i stället för bygglov. Dessutom, om en sådan byggnad leder till skapandet av en ny byggplats inom ett oplanerat strandområde, krävs undantagslov för att frångå planeringskravet för strandområdet. Planbestämmelser, byggnadsrätt på tomten, byggnadsordningen, bestämmelser i miljöskyddslagen samt brandbestämmelser gäller fortfarande, även om inget bygglov krävs (VVS Föreningen i Finland, 2025).

Om en gällande planbestämmelse kräver tillstånd för en byggnad som enligt bygglagen är undantagen från tillståndsplikt, kan tillstånd inte krävas enligt 17 § i bygglagen (751/2023, kap. 3). Däremot, om en byggnad som enligt planbestämmelsen kräver tillstånd inte har tillståndsplikt i byggnadsordningen, har planbestämmelsen företräde framöver byggnadsordningen, vilket innebär att tillstånd ändå behövs (Bygglag 751/2023, kap. 3; Kommunförbundet, 2023a).

Med den nya bygglagen införs även ett nytt sätt att ange byggrätt enligt 7 § bygglagen (751/2023, kap. 2). Byggrätten anger fortsättningsvis hur mycket som får byggas på en tomt. Skillnaden är att i fortsättningen kan byggrätten uttryckas inte enbart som våningsyta, utan även som volym i kubikmeter eller som höjdgräns till taknocken (Bygglag 751/2023, kap. 2; Kommunförbundet, 2023a).

3.1 Bygglov för nya byggnadsobjekt

Enligt den nya bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 1 mom. 1 punkten kräver bostadshus oberoende av storlek bygglov. Det är med andra ord byggnadens syfte som ger den dess klassificering, inte dess storlek. Tolkningar kring bostadsbruk har varit nödvändiga även under tidigare lagstiftning, exempelvis gentemot en ekonomibygnad så som en bastu. Rättspraxis har visat att kokmöjligheter, med andra ord en spis, har varit en viktig faktor vid bedömningen av om en byggnad ska betraktas som bostad. Tolkningar kommer fortsatt att behövas, och i tveksamma fall måste byggnadens faktiska och permanenta syfte utredas genom regelbunden tillsyn (Kommunförbundet, u.å.a).

Bygglov krävs också för byggnader som är minst 30 kvadratmeter eller 120 kubikmeter, enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 1 mom. 2 punkten. Storleksgränsen är avgörande, oavsett hur byggnaden används. Begreppet *”byggnad”* definieras i bygglagen (751/2023, kap. 1) 2 § som *”ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med en egen ingång och består av ett takförest utrymme avskilt med väggar”*. Ett mobilt objekt med tak, väggar och egen ingång kan omfattas av bygglovskraven om det är avsett att placeras permanent och uppfyller kriterierna för en byggnad, så som exempelvis en husbåt. Bygglovsplikt kan givetvis även gälla mindre objekt eller sådana objekt som inte definieras som byggnader, enligt andra bestämmelser i 42 § 2 mom. i bygglagen (751/2023, kap. 5). Det ska ändå uppmärksammas att definitionen av en *”byggnad”* är specifik och ska inte tolkas fritt. Ett objekt som inte uppfyller definitionen i bygglagen (751/2023, kap. 1) 2 §, kan exempelvis inte anses vara en byggnad enbart för att en klimatdeklaration krävs (Kommunförbundet, u.å.a).

Skyddstak på minst 50 kvadratmeter kräver alltid bygglov enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 1 mom. 3 punkten. Kommunförbundet (u.å.b) hävdar (enligt HFD 26.2.2004 liggare 395) att ett skyddstak inte har någon våningsyta enligt lag och rättspraxis. I brandsäkerhetsförordningarna (Enestam & Säteri, 2005 s. 6; Miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet 848/2017, kap. 3) 15 § tabell 5 definieras ett bilgarage som öppet om minst 30 % av brandcellens ytterväggar är permanent öppna och har lämpliga rökventilationsöppningar. Små byggnader och skyddstak under 30 kvadratmeter omfattas normalt inte av bygglovskravet, om inte de faller under 42 § 1 mom. 4 punkten i bygglagen (751/2023, kap. 5), konstruktioner för allmänheten, eller 42 § 2 mom. i bygglagen

(751/2023, kap. 5) avseende flexibel rättsnorm i bygglagen. Bygglovskrav för master, pipor, reklamanordningar och energibrunnar regleras enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) av andra punkter i 42 § 1 mom. Tillståndsplikt skiljer sig från skyldigheten att följa plan- och byggnadsordningar, som kan innehålla bestämmelser om skyddstakens placering, tekniska krav och storleksbegränsningar (Kommunförbundet, u.å.a).

Bygglov krävs även för en konstruktion för allmänheten, om den kan användas av minst fem personer samtidigt, enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 1 mom. 4 punkten. Läktare och kiosker är exempel på sådana konstruktioner. Dock kan bygglov för en temporär byggnad beviljas om kraven uppfylls. En temporär byggnad definieras enligt bygglagen (751/2023, kap. 2) 10 § som en byggnad med beaktande av konstruktion, värde och ändamål endast är ämnad att finnas i högst 10 år på en plats. Detta innebär att villkoren för bygglov blir mer flexibla (Kommunförbundet, u.å.a).

Master och skorstenspipor som är minst 30 meter höga kräver bygglov enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 1 mom. 5 punkten. Höjdmätningen gäller även vindkraftverk, där bygglov krävs enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 175) om totalhöjden överstiger 30 meter och rotorbladen når över 35 meter. Syftet med höjdberoende tillståndsplikt är att bedöma påverkan på landskap och stadsbild. Små vindkraftverk under 30 meter kan också kräva tillstånd, enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 2 mom., om det har en betydande inverkan på omgivningen. Normalt sett medför mindre vindkraftverk inga väsentliga konsekvenser, men tillståndsfrågan prövas individuellt i varje enskilt fall (Kommunförbundet, u.å.a).

Vad gäller lysande reklamanordningar, beskriver Kommunförbundet (u.å.b), att bygglov krävs om reklamanordningen är minst 2 kvadratmeter stor, enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 1 mom. 6 punkten. En lysande reklamanordning definieras enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 175) som en elektronisk reklamanordning bestående av flera lampor. Det vill säga, vanliga skyltar som enbart är upplysta av en lampa omfattas inte av tillståndsplikten. Reklamanordningar vid vägar regleras av lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005). Enligt lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005, kap. 4) 52 § 2 mom. ska reklam vid vägar anmälas till NTM-centralen i Birkaland, men detta gäller inte

tillfällig reklam för evenemang eller reklam kopplade till verksamhet i en byggnad enligt 52 a § lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005, kap. 4) samt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 176). 52 § 1 mom. i lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005, kap. 4) förklarar därtill att reklamanordningar som placeras på ett trafikområde ska så bra som möjligt passa in i omgivningen, respektera trafiksäkerheten och inte försvåra väghållningen. Vidare förklaras i lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005, kap. 4) 52 § 3 mom. att NTM-centralen kan förbjuda olämpligt placerad reklam eller ställa krav på dess utformning om den bedöms inte följa något av de nämnda kraven.

Enligt Kommunförbundet (u.å.b) fokuserar bygglagen på att tydliggöra tillståndsprocessen, snarare än att öka antalet tillstånd för reklamanordningar. Det finns dock en risk för överlappande tillstånd- och anmälningsförfaranden när det gäller lysande reklamanordningar på minst 2 kvadratmeter vid vägar utanför detaljplanområden. Bygglov krävs inte enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 2 mom. om reklamanordningen ingår i en gatuplan, vägplan eller järnvägsplan enligt gällande lagstiftning. Dessutom kan kommunerna befria lysande reklamanordningar från tillståndsplikt i byggnadsordningen så länge byggprojektet kan betraktas som ringa. Kommunförbundet (u.å.b) hävdar (enligt HFD 2016:122 och HFD 2016:123) att rättspraxis har visat att trafiksäkerhetsaspekten kan beaktas vid tillståndsprövning vad gäller reklamanordningar med markanvändnings- och bygglagen som grund.

Energibrunnar kräver tillstånd oavsett djup enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 1 mom. 7 punkten. Dessutom fastslår Kommunförbundet (u.å.b) att rättspraxis (enligt HFD 2019:37 och HFD 2015:150) att energibrunnar inte får placeras inom grundvattenområden. Placeringen av en energibrunn uppges, enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd s. 176), påverka grannars möjlighet att använda jordvärme eller användning av en brunn. Dock omfattas inte kollektorslingor nära markytan av tillståndsplikten.

Den åttonde och sista punkten i bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 1 mom. kräver mer individuell prövning än de tidigare punkterna. Denna punkt beskriver hur bygglov krävs för områden som byggs för särskild verksamhet, och påverkar användningen av omgivningen. Detta motsvarar tidigare regler i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) där

åtgärdsstillstånd krävs för allmänna konstruktioner och uppställningsområden. Exempel på sådana områden är avstjälningsplatser, solpanelfält, golfbanor och större parkeringsplatser. Tillståndsprövningen fokuserar på konsekvenser för omgivningen, exempelvis trafikpåverkan eller störningar. Bygglov kan även beviljas för en tillfällig lagringsplats där icke-förorenat jordmaterial kan förvaras. Avsikten med detta är enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 176) att skapa ett tydligt förfarande för mellanlagring av grävmassor innan materialet återanvänds, för att förenkla och rationalisera dess användning. Materialet får dock inte klassas som avfall enligt 5 § i avfallslagen (646/2011, kap. 1), eftersom det då krävs miljötillstånd för behandling. Därför kan verksamhetsutövare behöva visa upp en utredning om jordmaterialets kvalitet för byggnadstillsynsmyndigheten (Kommunförbundet, u.å.a)

42 § 2 mom. i bygglagen (751/2023, kap. 5) innehåller flexibla kriterier för bygglov och baseras på 113 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999, kap. 16). Bygglov kan krävas, för objekt som inte nämns i 42 § 1 mom. i bygglagen (751/2023, kap. 5), om byggandet har mer än obetydliga konsekvenser. Bedömningen ska enligt Kommunförbundet (u.å.b) grunda sig på påverkan av områdesanvändning, stadsbild, landskap, kulturarv eller miljö. Bygglov kan även krävas om myndighetstillsyn behövs för att säkerställa att tekniska krav uppfylls, eller om byggnadstillsynen behöver övervaka uppförandet av objektet med hänsyn till det allmänna intresset.

Kommunen kan genom byggnadsordningen besluta att vissa byggprojekt undantas från bygglov enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 2 mom., om det anses vara av ringa betydelse. Därtill är vissa åtgärder direkt undantagna från bygglov, om de grundar sig på en gatuplan, trafikplan eller järnvägsplan enligt relevant lagstiftning. Till skillnad från tidigare lagstiftning undanröjer, enligt Kommunförbundet (u.å.b), en plan med rättsverkningar inte automatiskt behovet av bygglov. Detta kan påverka tillståndsbedömningen för exempelvis broar och strandlinjeanordningar. Om en bro har mer än obetydliga konsekvenser kan den kräva bygglov, även om det finns en plan med rättsverkningar. Dock beaktas broar ofta som gatu- eller trafikplaner, vilket kan göra bygglov onödigt.

I regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 177) betonas hur syftet är att det i kommunerna ska

prövas om det i byggnadsordningen ska användas en restgrupp, istället för individuell prövning. Restgruppen syftar enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 177) till att öka förutsägbarheten för byggherren genom att tydliggöra vilka projekt som kan undantas från tillståndsplikt. Exempel på byggnadsobjekt som kan omfattas av undantag inkluderar tunnelväxthus för bäroddling och mobila reservkraftaggregat. Inhägnad av småhustomter anses normalt ha en försumbar påverkan, men om området omfattas av skyddsbestämmelser eller har kulturhistorisk betydelse kan undantag inte tillämpas. Undantag från bygglov innebär inte att andra regler för byggandet upphävs, såsom krav i detaljplaner, byggnadsordningen eller tekniska föreskrifter. Dessutom kan byggnadsordningen endast undanta byggnadsobjekt enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 2 mom., inte de som regleras i 1 mom. eller 3 mom.

Om flera små byggnader (under 30 kvadratmeter) uppförs tillsammans på en större, oplanerad tomt kan det få mer än obetydliga konsekvenser för områdesanvändningen enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 2 mom. I sådana fall kan situationen behöva bedömas enligt 16 § i lagen om områdesanvändning (132/1999, kap. 1), som reglerar områden i behov av planering. Om området inte anses vara i behov av planering, tillämpas inte 46 § i bygglagen (751/2023, kap 5), utan placeringen av byggnader bedöms enligt 45 § i bygglagen (751/2023, kap. 5). Även om bygglov inte krävs för ett byggnadsobjekt på ett område utan detaljplan, får byggandet inte orsaka olägenheter i förhållande till landskapsplanen, generalplanen eller byggnadsordningens föreskrifter enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 45 § 10 punkten. Om byggandet ändå skulle medföra olägenheter, behöver ett undantagstillstånd enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 57 § först beviljas. Det här betyder att även byggnader, som enligt den nya lagen i vanliga fall inte kräver bygglov, kan bli föremål för tillståndsprövning, om de uppförs i större grupper eller påverkar planeringen i området (Kommunförbundet, u.å.a).

3.2 Bygglov vid renovering och ändringsarbete

Utvidgning av en byggnad eller dess våningsyta kräver bygglov enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 3 mom., men det finns ingen fast kvadratmetergräns. Små tillägg, till exempel mindre än en kvadratmeter, kan vara undantagna, däremot är det enligt Kommunförbundet (u.å.b) inte tillåtet att bygga ut bit för bit för att undvika bygglov.

Bygglov krävs alltså vid en utvidgning av en byggnad vilket definieras i regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 177) som att utöka byggnadens mantel eller ändra dess användningsändamål, exempelvis genom att bygga en extra våning, en flygel eller en vindsvåning. Kommunförbundet (u.å.b) förklarar att inglasning av en terrass eller balkong kan kräva bygglov, särskilt om den blir en del av byggnadens mantel och har tak. Dock räknas inte en inglasad balkong till våningsytan, Kommunförbundet (u.å.b) hävdar (enligt Miljöhandledning 72, 2000) detta om minst 30 % av dess ytterväggar kan öppnas. Däremot räknas en vinterträdgård i ett bostadshus till våningsytan om inte detaljplanen tillåter något annat.

Enligt Kommunförbundet (u.å.b) kräver reparationer och ändringar som kan likställas med nybyggnation bygglov, även om byggnadens storlek inte förändras. Tillståndspliktens bedömning grundar sig på om reparationens eller ändringens omfattning och karaktär, hur mycket värdet på byggnaden påverkas samt om åtgärderna förlänger byggnadens livslängd så att den motsvarar en ny byggnad. Små byggnader under 30 kvadratmeter kan kräva bygglov vid större renoveringar enligt 42§ 3 mom. i bygglagen (751/2023, kap. 5), särskilt om användningsändamålet ändras. Exempel på en situation som kräver bygglov enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 3 mom. 3 punkten är att ändra en bastubyggnad på under 30 kvadratmeter till en fritidsbostad.

Tillståndsplikt för reparationer och ändringar av andra slag fastställs genom flexibla kriterier, detta innebär att viss tolkning krävs enligt Kommunförbundet (u.å.b). Den nya bygglagen kopplar dock tydligare än tidigare tillståndsplikten till uppfyllandet av väsentliga tekniska krav. Vid reparation krävs bygglov enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 3 mom., om reparationen i mer än ringa omfattning avhjälpes en sanitär olägenhet, den bärande konstruktionen är skadad eller om reparationsåtgärden kan äventyra byggnadens sundhet eller säkerhet. Fall där sanitära olägenheter konstaterats enligt social- och hälsovårdsministeriets förordning om sanitära förhållanden i bostäder och andra vistelseutrymmen samt om kompetenskrav för utomstående sakkunniga (545/2015) bedöms i första hand av kommunens hälsoskyddsmyndighet men även andra myndigheter eller fastighetsägaren samt innehavaren kan konstatera skada.

Även små åtgärder kan kräva bygglov om ändringarna medför konsekvenser enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 3 mom. Med andra ord har reparationerna eller ändringarna som inte har sådana konsekvenser ingen tillståndsplikt. Exempel på åtgärder som normalt inte kräver bygglov är enligt Kommunförbundet (u.å.b); renovering av våtrum i rent underhållssyfte, så länge ingen sanitär olägenhet konstateras och det inte gäller ett skyddat inomhusutrymme, förnyelse av ventilationsanordningar, förutsatt att inga ändringar i byggnadens konstruktion eller stabilisering sker, samt installation av solpaneler och värmepumpar, såvida det inte gäller skyddade byggnader eller åtgärden har stor inverkan på energiprestandan. Exempel på en åtgärd som i sin tur ofta kräver bygglov är omfattande linjesaneringar. Det här beror på att dess konsekvenser ofta överskrider tillståndströskeln.

Tillståndsplikten är alltså baserad på konsekvensernas betydelse för stadsbild, landskap och kulturarv enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 3 mom. 1 punkten. Detta betyder att målning av fasaden i samma färg och kvalitet som tidigare, inte kräver bygglov. Ändring av fasadfärg på en skyddad byggnad eller färgändring på en oskyddad byggnad, om det i betydande grad påverkar stadsbilden, kan däremot kräva bygglov. Byggnadsordningen kan dock enligt Kommunförbundet (u.å.b) ge anvisningar om färgsättning för att förhindra betydande konsekvenser och minska behovet av bygglov. Däremot krävs alltid bygglov för reparationer av väsentliga särdrag så som byte av takmaterial på en oskyddad byggnad, om taket är ett karakteristiskt särdrag.

3.3 Tre fall där bygglov alltid krävs vid reparationsarbeten

Det finns tre huvudfall där bygglov alltid krävs vid reparation, enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 3 mom. Dessa fall gäller för historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader, byggnader inom Unescos världsarv eller förslagslista samt reparation eller ändring som påverkar det skyddade värdet. Med historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader avses byggnader som är skyddade genom plan eller lag. Här kan hela byggnaden vara skyddad eller bara delar av den, så som fasaden. Exempel på lagar som ligger till grund för detta är Lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010), kyrkolagen (652/2023), lagen om ortodoxa kyrkan (985/2000) och förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985). I Finland finns det sju världsarvsobjekt enligt UNESCO World Heritage Centre (u.å.), bland annat Gamla Raumo och Sveaborg. Dessutom finns det nationella förslag, så

som Alvar Aaltos byggnader. Detta skydd gäller både för befintliga världsarvsobjekt och för de som kan förslås framöver. Vad gäller reparation eller ändring som påverkar det skyddade värdet gäller enligt bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 3 mom. att om åtgärden förändrar det värde som ska skyddas, till exempel arkitektoniskt uttryck, krävs bygglov. Dessutom om endast en del av byggnaden är skyddad, till exempel fasaden, krävs bygglov endast om åtgärden påverkar den delen.

3.3.1 Kulturhistoriskt värde

Den första punkten i bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 3 mom. avser även byggnader som identifierats som kulturhistoriskt värdefulla i nationella eller regionala inventeringar eller andra motsvarande utredningar. Kraven på tillstånd enligt denna bestämmelse beror på omfattningen av de reparationer eller ändringar som genomförs. I regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den RP 139/2022 rd, s. 179) framhålls att normalt underhåll, exempelvis utbyte av takmaterial, inte kräver bygglov. Däremot kan en detaljerad skyddsbestämmelse i en plan medföra att även underhållsåtgärder omfattas av tillståndsplikt.

3.3.2 Klimatskal, konstruktion eller tekniska system

Den andra punkten i bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 3 mom. anger att bygglov krävs för ändring eller reparation av byggnadens klimatskal, konstruktion eller tekniska system, om åtgärden har betydande påverkan på byggnadens energieffektivitet, användningsbarhet, säkerhet eller miljöegenskaper. Formuleringen "*byggnadens klimatskal*" ersätter, enligt Kommunförbundet (u.å.b), den tidigare snävare inriktningen på fasadändringar och syftar till att bredda tillämpningen till hela byggnadens omslutande struktur, inklusive tak, väggar, grund och fönster. Även reparationer och ändringar som påverkar tekniska system, till exempel ventilation eller uppvärmning omfattas. Bestämmelsen stöder genomförandet av Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG (2012), ändrat genom Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet (2018), som förutsätter att medlemsländerna ställer krav på förbättrad energiprestanda vid större renoveringar. Bygglagspliktens utformning i

bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § säkerställer att sådana förbättringar prövas och genomförs i den mån de är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbara. Tillståndsplikten stärker även enligt Kommunförbundet (u.å.b) kopplingen till arbetet med att minska byggnaders klimatpåverkan. Genom att tillståndsprövningen beaktar livscykelperspektivet och koldioxidutsläpp, ges ett konkret verktyg för att främja ett hållbart och klimatneutralt byggande.

Artikel 7 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda (2010) kräver att medlemsländerna vidtar nödvändiga åtgärder vid renoveringar av byggnader. När en byggnad genomgår en omfattande renovering eller en annan form av renovering som specificeras i artikeln och direktivet, ska dess energiprestanda förbättras i den mån det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt möjligt. Dessa krav infördes i lagstiftningen genom lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (958/2012). Mer detaljerade bestämmelser har fastställts i 4/13 Miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (2013) samt genom 2/17 Miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (2017).

Vissa byggnader är undantagna från kravet att förbättra energiprestandan enligt direktivet, vilket regleras i 37 § i bygglagen (751/2023, kap. 4). Bland dessa undantag finns skyddsobjekt samt byggnader avsedda för andakt och religiösa ändamål. För skyddsobjekt begränsas kravet på energiprestandaförbättring om det skulle medföra oacceptabla förändringar i byggnadens särdrag eller utseende. I praktiken har det ibland uppstått situationer där byggnadsägaren har efterkrävts omfattande renoveringar som strider mot skyddskraven, vilket myndigheterna har behövt ingripa mot (Kommunförbundet, u.å.a).

Enligt 12 § i bygglagen (751/2023, kap. 2), som avser bevarandet av arkitektoniska och stadsbildsmässiga värden, ska reparationer och ändringar genomföras på ett sätt som inte förstör historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilder. Denna bestämmelse gäller även byggnader som inte ännu är officiellt skyddade.

Skyldigheten att förbättra energiprestandan gäller inte heller alla byggnader enligt Kommunförbundet (u.å.a), exempelvis om en relativt ny eller totalrenoverad byggnad, eller en redan totalrenoverad del av en byggnad, måste repareras i förtid på grund av ett byggfel

eller en oväntad skada. Inte heller vid åtgärder som målning av en fasad, även om tillstånd krävs, finns något krav på att förbättra energiprestandan.

I enlighet med 10 § i 4/13 Miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (2013) får en tekniskt genomförbar lösning som förbättrar energiprestandan inte försämma exempelvis byggnadens fukttekniska, brandtekniska eller ljudtekniska egenskaper, och inte heller inomhusklimatet, i jämförelse med den befintliga konstruktionen. En funktionellt genomförbar lösning får inte heller enligt 2/17 Miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (2017) 1 a § hindra byggnadens avsedda användning. Den ekonomiska bedömningen av en sådan åtgärd utgår enligt Kommunförbundet (u.å.a) från en beräkningsperiod på 30 år för bostadshus och 20 år för andra byggnader, såvida inte livscykeln för de specifika byggnadsdelar eller system som berörs är kortare än dessa perioder. Om en vald lösning uppfyller minimikraven enligt 4/13 Miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (2013) behöver kostnadsoptimaliteten eller åtgärdens omfattning inte redogöras separat.

I Finland genomförs reparationer vanligtvis stegvis, vilket innebär att enskilda åtgärder sällan är så omfattande att de definieras som stora enligt Miljöministeriets motiveringspromemoria (Kauppinen, 2017). Enligt 3 § 3 punkten i lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning (733/2020, kap. 1), avses med en större renovering en åtgärd där de totala renoveringskostnaderna för klimatskalet eller byggnadens installationssystem överstiger 25 procent av byggnadens värde, exklusive markvärdet. Denna definition är även relevant vid bedömningen av skyldigheten att förbättra energiprestandan i fall där bygglov krävs enligt 43 § 3 mom. 2 punkten i bygglagen (751/2023, kap. 5)

Det faktum att en reparation eller ändring kan ha stor påverkan på byggnadens energiprestanda eller den energi- och miljökonsekvenser under hela livscykeln innebär inte automatiskt att det finns en skyldighet att förbättra energiprestandan enligt 1 § 4/13 Miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid

reparations- och ändringsarbeten (2013). Till exempel, om en byggnad avsedd för andakt eller annan religiös verksamhet genomför en renovering som påverkar energiförbrukningen, men som kräver bygglov, innebär det inte att energiprestandan måste förbättras. I praktiken strävar dock de flesta renoveringsobjekt efter att optimera både kostnadseffektiviteten och långsiktiga energikonsekvenser, vilket gör att energiprestandaförbättringen ofta inkluderas i reparationen ändå (Kommunförbundet, u.å.a).

3.3.3 En byggnads användningsändamål

Den tredje och sista punkten i bygglagen (751/2023, kap. 5) 42 § 3 mom. behandlar bygglovsplikt vid ändring av en byggnads användningsändamål. En väsentlig ändring av hur en byggnad eller dess delar används kräver bygglov. Lagen specificerar dock inga direkta kriterier för att avgöra när en ändring är tillståndspliktig enligt markanvändnings- och bygglagen (132/1999).

Enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 181) bedöms väsentligheten utifrån konsekvenserna för planens genomförande, annan markanvändning och byggnadens tekniska egenskaper. Planläggningen fastställer ändamålet för olika områden, och olika typer av användning ställer skilda krav på en byggnad. Till exempel skiljer sig kraven på bostäder från de som gäller arbets- och serviceutrymmen. Genom bygglovsplikt säkerställs att en rimlig standard uppfylls vid ändringsåtgärder.

Dessutom medför olika användningsändamål enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 181) olika miljöpåverkan och påverkan på grannskapet. Om ändringar av en byggnads användningsändamål sker utom kontroll, kan det leda till att ett område snabbt förändras på ett sätt som inte längre överensstämmer med dess ursprungliga planerade användning. Ett exempel på detta är korttidsuthyrning genom plattformen Airbnb, vilket har väckt debatt kring nödvändiga myndighetstillstånd (Kommunförbundet, u.å.a).

Inkvarteringsverksamhet omfattas i regel av strängare byggregler än bostäder, särskilt när det gäller utrymnings säkerhet. För att klargöra när uthyrning av bostäder kräver bygglov ur byggnadstillsynens perspektiv har en vägledning, *”topten-kortet”* (*Topten rakentamisen*

yhteiset käytännöt, u.å.), tagits fram. Denna anvisning hjälper till att avgöra när en byggnadslägenhet överläts på ett sätt som kräver myndighetstillstånd, i motsats till enstaka, privat korttidsuthyrning. Vid utformningen av riktlinjen har även aktuell rättspraxis beaktats (Kommunförbundet, u.å.a)

Det bedömdes inte längre enligt lagen om områdesanvändning (132/1999, kap. 9) nödvändigt att uttryckligen ange att uppförandet av en stor detaljhandelsenhet alltid påverkar genomförandet av en plan, vid prövningen av om en ändring av ändamålet är väsentlig. Genom lagändringen har gränsen för vad som räknas som en stor detaljhandelsenhet höjts till 4000 kvadratmeter våningsyta, och bestämmelsen i markanvändnings- och bygglag (132/1999, kap.) 114 § om affärer för specialvaror med stort platsbehov har tagits bort. Tröskeln för tillstånd vid ändring av ändamålet för en stor detaljhandelsenhet bedöms nu enligt samma princip som för andra ändringar av ändamålet (Kommunförbundet, u.å.a).

3.4 Ändring av fritidsbostad till permanentbostad

Ändring av fritidsbostäder till permanentboende är en fråga som ofta väcker diskussion. Markanvändnings- och bygglagen (132/1999, kap. 18) 125 § slår fast att en sådan ändring alltid kräver bygglov. I takt med att fritidsbostäders standard har höjts har de enligt Kommunförbundet (u.å.a) också kommit att användas mer frekvent, vilket har gjort det svårare att tydligt avgöra vad som utgör permanent boende. Dessutom är det svårt att övervaka om en byggnad faktiskt används året runt. bygglagen (751/2023) ger ingen absolut definition av gränsen mellan fritidsboende och permanentboende, utan frågan avgörs enligt samma kriterier som andra betydande ändringar av ändamålet. En byggnad som ursprungligen fått tillstånd som fritidsbostad omfattas av andra kommunala skyldigheter om den övergår till att användas som permanent bostad, vilket innebär att bygglov krävs. Kommunen kan i sin byggnadsordning fastställa områden där bygglov kan beviljas utan krav på undantagslov eller särskilda prövningar av placering i områden med planeringsbehov enligt bygglagen (751/2023, kap. 3) 18 §. För att detta ska gälla måste dock fritidsbostaden uppfylla de tekniska krav som gäller för permanentbostäder, vilket kan innebära att undantagslov ändå behövs.

När det gäller energikrav är bostadshus för fritidsboende som används mindre än fyra månader per år undantagna från nära-nollenergikravet enligt bygglagen 751/2023, 37 § 2 mom. 2 punkten. Om en fritidsbostad övergår till permanentboende måste energiprestandan däremot bedömas enligt gällande föreskrifter (2/17 Miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten, 2017; 4/13 Miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten, 2013).

4 Huvudansvarig aktör

Personen som har ansvaret för att en byggnad, som kräver bygglov, uppförs enligt bygglovet, bestämmelserna för byggnadsobjekts genomförena, planeringsdokument, samt god byggnadssed, kallas enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 229) för *huvudansvarig aktör*. Det är personen som startat ett byggnadsprojekt som ansvarar för att utse en huvudansvarig aktör till byggnadstillsynsmyndigheten. Skulle ingen ansvarig aktör utses, tillfaller uppgifterna till personen som själv påbörjat projektet.

Den huvudansvariga aktören sörjer för både kvaliteten och helheten av genomförandet enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 229). Byggnadstillsynsmyndigheten har, enligt 102 § i betänkande MiUB 27/2022 rd- (RP 139/2022 rd, s. 71), som uppgift att övervaka så att den huvudansvariga aktören sköter sina lagstadgade uppgifter samt uppfyller de nödvändiga tekniska kraven. Den huvudansvariga aktören ska kontaktas om byggnadstillsynsmyndigheten stöter på problem under den proportionella tillsynen enligt anvisningarna i betänkande MiUB 27/2022 rd- (RP 139/2022 rd, s. 13). Vidare kan personen som inleder ett projekt också begränsa den huvudansvariga aktörens ansvar till en specifik del av genomförandet. En sådan begränsning ska anmälas till byggnadstillsynsmyndigheten. Dessutom kan den huvudansvariga aktören successivt bytas ut i enlighet med 95 § i betänkande MiUB 27/2022 rd- (RP 139/2022 rd, s. 69). Den huvudansvariga aktören ska enligt 71 § i betänkande MiUB 27/2022 rd- (RP 139/2022 rd, s. 60) förse byggnadsprojekteraren med relevant information gällande den uppförda byggnaden, för att möjliggöra framtagandet av en as-built-modell. Vid det inledande mötet ska enligt

betänkande MiUB 27/2022 rd- (RP 139/2022 rd, s. 74) 110 § den som påbörjat byggprojektet, alternativt en representant för denne, projektets huvudprojekterare samt projektets ansvariga arbetsledare närvara. Vid en tillsyn ska både den huvudansvariga aktören och den ansvariga arbetsledaren vara närvarande enligt 112 § i betänkande MiUB 27/2022 rd- (RP 139/2022 rd, s. 75).

5 Kompetenskrav

Miljöministeriets beslut om kompetenskrav innebär att projekterare och arbetsledare som har godkända personkompetenser inom Byggnads-, VVS- och fastighetsbranschens av FISE Ab, före 31.12.2024, får utföra uppgifter i enlighet med den kravnivå som anges i deras kompetensintyg (Miljöministeriet, 2024; Regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den RP 139/2022 rd, s. 216). Dessutom har Miljöministeriet (2024) godkänt de projekterare och arbetsledare som godkänts av samtliga kommunala byggnadstillsynsmyndigheter mellan 1.1.2020 och 31.12.2024 att fungera som ansvariga för byggprojekt, oavsett projektets svårighetsklass eller användningsändamål. Syftet med detta beslut är att säkerställa att det finns tillräckligt med kvalificerade yrkespersoner tillgängliga till de nya kompetensintygen tills kompetensintygen enligt bygglagen träder i kraft (Miljöministeriet, 2024b).

De kompetenser som tidigare godkänts av byggnadstillsynsmyndigheterna accepteras fullt ut som giltiga enligt 14 § i lagen om påvisande av kompetensen hos personer som utför projekterings- eller arbetsledningsuppgifter inom byggande (812/2023). Detta beslut gäller från 1.1.2025 till den 1.1.2027 (Miljöministeriet, 2024 a). Den nya lagen om påvisande av kompetensen hos personer som utför projekterings- eller arbetsledningsuppgifter inom byggande (812/2023), som började tillämpas vid årsskiftet 2025, innehåller bestämmelser om ett nytt system med intyg för att styrka yrkeskompetensen samt om kompetenskrav inom byggnadsbranschen. Denna lag reglerar alltså förfarandet för att fastställa kompetenser. Enligt 2 § i lagen om påvisande av kompetensen hos personer som utför projekterings- eller arbetsledningsuppgifter inom byggande (812/2023) kan miljöministeriet, utifrån ansökan, ge fullmakt till ett organ att utfärda intyg över sådan kompetens som avses i bygglagen. Möjligheten att bevilja kompetensintyg öppnas för dessa organ från och med den 1.1.2025. Miljöministeriet tar emot ansökningar från aktörer som vill bli bemyndigade organ. Alla företag eller sammanslutningar som är registrerade i

Finland och uppfyller kraven i lagen om påvisande av kompetensen hos personer som utför projekterings- eller arbetsledningsuppgifter inom byggande (812/2023) 2 § 3 mom. gällande personal, samt tekniska, administrativa och ekonomiska resurser, kan ansöka om detta bemyndigande.

Miljöministeriet har enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 216) gett byggnads-, VVS- och fastighetsbranschens personkompetens FISE Ab fullmakt att utfärda kompetensintyg till personer som arbetar med planering och arbetsledning inom byggbranschen. FISE Ab beviljar dessa intyg inom byggnadsprojektering, projektering av bärande konstruktioner, projektering av geo- och bergkonstruktioner, ventilationsprojektering, projektering av fastigheters vatten- och avloppssystem, byggnadsfysikalisk projektering, projektering vid reparation av fuktskador, akustikprojektering, landskapsprojektering, arbetsledning för huvudansvarig arbetsledare, arbetsledning för huvudansvarig FVA-arbetsledare och arbetsledning för huvudansvarig ventilationsarbetsledare (Miljöministeriet, 2024).

Förutom FISE Ab har även KIWA Inspecta Sertifiointi Oy och Person- och företagsbedömning SETI Ab fått motsvarande bemyndigande (Miljöministeriet, 2024). KIWA Inspecta Sertifiointi Oy har enligt Miljöministeriet (2024 b) behörighet att utfärda kompetensintyg inom områden som projektering av byggnader, bärande konstruktioner, geokonstruktioner och bergkonstruktioner, ventilationssystem, vatten- och avloppssystem för fastigheter, byggnadsfysik och reparation av fuktskador, akustikprojektering, landskapsbyggande, ansvarig arbetsledning, ansvarig arbetsledning för vatten- och avloppsarbeten (FVA-arbetsledare) samt ansvarig arbetsledning för ventilationsarbeten (ventilationsarbetsledning). SETI Ab (Person- och företagsbedömning) har i sin tur endast behörighet att utfärda kompetenskrav för ansvarig arbetsledare för vatten- och avloppsarbeten (FVA-arbetsledare) och ansvarig arbetsledare för ventilationsarbeten (ventilationsarbetsledare) (Miljöministeriet, 2024 b).

Ett projekts svårighetsklass, inom de ovannämnda områdena, regleras i statsrådets förordning om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter och arbetsledningsuppgifter vid byggande samt om vilka utbildningar som krävs för uppgifterna (1063/2024). Förordningen klassificerar projekt i fem olika klasser, ringa, sedvanliga, krävande, mycket krävande och exceptionellt krävande beroende på bland annat

projektets storlek, användningsändamål och omfattning. Till förordningen finns även 13 bilagor som förklarar vilka utbildningskrav som sätts på personer som utför projekt inom de olika områdena för de olika svårighetsklasserna (Justitieministeriet, u.å.).

6 Koldioxidfotavtryck och -handavtryck

Från början av 2026 ska gränsvärden för koldioxidfotavtryck från nya byggnader införas i Finland enligt bygglagen (751/2023, kap. 4) 38 §. Det föreslås att dessa nivåer ska regleras genom en förordning som utfärdas av stadsrådet. För nya byggnader fastställs specifika gränsvärden för koldioxidutsläpp beroende på vilken typ av byggnad det gäller enligt bygglagen (751/2023, kap. 4) 38 §. Dessa värden får inte överskridas av den aktuella byggnaden. Dessutom gäller begränsningen enbart själva byggnaden enligt 38 a § i bygglagen (751/2023, kap. 4), detta innebär att det inte införs några utsläppsgränser för byggarbetsplatsens koldioxidfotavtryck, även om det också ska upprättas en klimatdeklaration för den enligt 2 § i Miljöministeriets förordning om klimatdeklaration för byggnader och förteckning över byggprodukter (1027/2024, kap. 1). Vidare sätts det heller inget gränsvärde enligt 38 a § i bygglagen (751/2023, kap. 4) för byggnadens eller byggplatsens så kallade koldioxidhandavtryck. Det är viktigt att komma ihåg att handavtrycket inte dras av från fotavtrycket vid bedömning av byggnadens totala koldioxidpåverkan (Miljöministeriet, u.å.).

De inledande gränsvärdena kommer att ligga på en relativt rimlig nivå enligt Miljöministeriet (2025). Trots att det finns goda förutsättningar för att införa denna typ av styrmedel, innebär det ett nytt tekniskt krav som kräver en vidareutveckling av kompetenser och arbetsmetoder inom byggsektorn. För att göra införandet av gränsvärden för koldioxidutsläpp så smidigt som möjligt planeras ett tvåstegsinförande. De första nivåerna som införs från och med 2026 är tänkta att vara milda, de flesta byggnader klarar dessa utan behov av särskilda åtgärder för att minska utsläppen. Från och med 2028 föreslås sedan en måttlig skärpning för att uppnå större effekt. Justeringen innebär att gränsvärdena minskar med omkring 1–2 kgCO₂e per kvadratmeter och år, beroende på byggnadens användningsområde enligt tabell 1.

Tabell 1

Förslagna utsläppsvärdens beroende på byggnadens användningsområde (Miljöministeriet, 2025).

Typ av byggnad	2026–2027 (kgCO ₂ e/m ² /år)	Från 2028 (kgCO ₂ e/m ² /år)
Radhus	16,0	14,0
Flerbostadshus	16,0	14,0
Kontor och hälsocentraler	20,0	18,0
Kommersiella lokaler, teatrar, kultur- och evenemangsbyggnader	22,0	20,0
Hotell, serviceboenden, äldreboenden och vårdinrättningar	25,0	24,0
Skolor och förskolor	20,0	18,0
Idrottsanläggningar	21,0	20,0
Sjukhus	29,0	28,0
Lager, transportbyggnader, simhallar och ishallar över 1 000 m ²	24,0	22,0

Att binda gränsvärden långt fram i tiden har visat sig vara svårt, vilket gör att förordningen inledningsvis endast föreslår bindande nivåer från och med 2026 och 2028. Tanken är dock att de ska skärpas successivt framöver (Miljöministeriet, 2025).

Enligt miljö- och klimatminister Sari Multala ses införandet av dessa gränsvärden som ett betydelsefullt steg i att minska byggnadsbranschens klimatpåverkan. Den nya regleringsmodellen för koldioxidhandavtryck ger möjlighet att successivt sänka utsläppen från nybyggnader i takt med att kraven stramas åt (Miljöministeriet, 2025).

Flera andra europeiska länder, bland annat Frankrike, Nederländerna och Danmark, har redan infört liknande styrmedel gällande koldioxidhandavtryck. I Finland har städer som Helsingfors och Åbo redan tagit egna initiativ. Helsingfors har satt gränsvärdet för nya flerbostadshus till 14 kgCO₂e/m²/år medan Åbo har valt 16 kgCO₂e/m²/år. De förslagna nationella nivåerna ligger därmed i linje med dessa exempel (Miljöministeriet, 2025).

Förordningen omfattar enligt Miljöministeriet (2025) alla typer av byggnader, inte enbart bostadshus. Kommuner, städer och andra beställare kan fortfarande gå längre än de nationella minimikraven och ställa högre krav i sina egna projekt eller avtal.

Byggherrar kan från projekt till projekt själva avgöra vilka åtgärder som är mest lämpliga för att hålla sig under det föreskrivna koldioxidgränsvärdet. I vissa fall kan det vara mest effektivt att prioritera energisnåla lösningar, medan det i andra sammanhang är mer fördelaktigt att satsa på material med låg klimatpåverkan. Det är viktigt att redan under den inledande planeringsfasen försäkra sig om att projektet kommer att uppfylla kraven, eftersom det är då de avgörande besluten fattas gällande hur byggnadens klimatpåverkan ska minimeras. Det rekommenderas också enligt Miljöministeriet (2025) att följa upp utvecklingen av byggnadens koldioxidutsläpp kontinuerlig under byggskedet, annars finns risken att man i ett senare skede överskrider gränsvärdet, vilket kan innebära att byggnaden inte får tas i bruk utan justeringar eller särskilt tillstånd.

Gränsvärdena är begränsade till att omfatta endast nybyggnation. De tillämpas alltså inte på exempelvis renoveringsarbeten, ombyggnader, tillbyggnader eller vid utökning av den befintliga våningsytan. Reglerna gäller för de byggprojekt där det krävs en klimatdeklaration, vilket i praktiken innebär att exempelvis småhus inte omfattas av dessa krav (Miljöministeriet, 2025).

7 RYTJ

Digitaliseringen spelar också en central roll i tillståndsprocessen inom byggsektorn. Det nationella digitala registret och datagrunden för den byggda miljön, syftar till att förenkla och effektivera arbetet kring den byggda miljön enligt Kommunförbundet (u.å.b). Även om reformerna inom områdesplanering och markpolitik har skjutits upp, påverkas dessa ändå av lagen om datasystemet för den byggda miljön (431/2023) ändrad genom lagen om ändring av 2 och 7 § i lagen om datasystemet för den byggda miljön (811/2023) och lagen om ändring av 2 och 10 § i lagen om datasystemet för den byggda miljön (772/2024).

De grundläggande reglerna för digitalisering av områdesanvändning fastställs genom lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (432/2023), en separat lag som infördes samtidigt som lagen om datasystemet för den byggda miljön (431/2023) stiftades. Denna lag kommer att behålla sitt nuvarande namn till årsskiftet 2024/2025, varefter den får den nya benämningen lagen om områdesanvändning (132/1999). Bestämmelserna om digitalisering trädde i kraft redan den 1.1.2024 (Kommunförbundet, u.å.b).

Finlands miljöcentral är enligt 3 § i lagen om datasystemet för den byggda miljön (431/2023, kap. 1) ansvarig för förvaltningen av det nya datasystemet, vilket också togs i drift 1.1.2024. Kommuner och landskapsförbund har möjlighet att tillämpa de äldre reglerna för hur planer och tomtindelningar utformas fram till 1.1.2029 då 5 § i lagen om datasystemet för den byggda miljön (431/2023, kap. 2) träder i kraft. Byggrelaterade uppgifter ska enligt (Kommunförbundet, u.å.b) föras in i systemet vid utgången av 2027, medan information om områdesanvändningen ska registreras före slutet av 2028.

Från och med 1.1.2025 började kommunerna enligt Ryhti (u.å.) överföra uppgifter från bygglovsprocessen till det nationella datasystemet för den byggda miljön, i ett enhetligt, maskinläsbart format via gränssnitt. Detta ersätter rapporteringen till befolkningssystemet, utan att förändra kommunens ansvar eller bygglovsförfarandet i övrigt. De uppgifter som ska lämnas in omfattar enligt 72 § och 73 § i bygglagen (751/2023, kap. 6 samt 5 § i lagen om datasystemet för den byggda miljön (431/2023, kap. 2) bland annat bygglov, rivningslov, miljötillstånd och undantagsbeslut. Planer ska i första hand lämnas in i IFC-format eller motsvarande. Även äldre byggnadsdata kan frivilligt uppdateras, vilket kan påverka till exempel fastighetsbeskattningen. Övergången sker stegvis och kommunerna ska enligt Ryhti (u.å.) senast från 1.1.2028 lämna in uppgifterna. Statliga myndigheter får därefter den information de behöver direkt från systemet, vilket förenklar informationsflödet.

Enligt 60 § i bygglagen (751/2023, kap. 6) ska beskrivningar över byggprojekt ges i form av informationsmodeller som är maskinläsbara och kompatibla med digitala system. Dessa modeller ska innehålla samlad information om byggnadens placering, struktur och egenskaper, ofta i tredimensionellt format och ska vara lätta att läsas maskinellt, till exempel BIM-modeller. Även enklare alternativ, som PDF-filer kompletterade med tabellbilagor, kan räknas som maskinläsbara om de uppfyller kraven enligt Kommunförbundet (u.å.c).

Enligt 60 § i bygglagen (751/2023, kap. 6) speglar projektinformationsmodellen byggnadens planerade utformning, medan den så kallade "*as-built-modellen*" redovisar den färdigställda byggnaden, inklusive eventuella ändringar samt uppgifter om använda byggprodukter. Bygglagen (751/2023) omfattar inte elarbeten eller elsäkerhet, och därmed ska inte el-planer lämnas in i det digitala bygghattasystemet. De centrala uppgifterna i

modellerna inkluderar enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den RP 139/2022 rd, s. 200) information om byggnadens storlek, kvalitet, funktion, teknisk hållbarhet och egenskaper som påverkar uppfyllandet av tekniska myndighetskrav. Utöver detta kan byggnadens ägare själv avgöra om ytterligare, mer detaljerad, information ska lämnas in. Alla typer av beskrivningar, både övergripande och specialiserade som konstruktions- och VVS-planer, måste lämnas in som informationsmodell eller annat maskinläsbart format, oavsett hur stor del av projektet de gäller. Vid ombyggnationer gäller dock kraven endast den del av projektet som omfattar förändringar.

Enligt 71 § i bygglagen (751/2023, kap. 6) är det den huvudsakliga aktörens uppgift att informera projekterarna om hur byggprojektet fortskrider samt om eventuella förändringar som sker under arbetets gång. Denna information gör det möjligt för projekterarna att uppdatera material till så kallade *"as-built-modeller"*. Specialprojekterare ska i sin tur lämna de uppdaterade beskrivningarna vidare till både huvudprojekteraren och byggprojekteraren. Dock kräver inte alla förändringar som sker under en byggnads livstid myndighetstillstånd enligt regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den (RP 139/2022 rd, s. 201), exempelvis rutinmässiga underhåll eller arbeten som inte annars omfattas av tillståndsplikt. Trots detta är det ur ett livscykelperspektiv fördelaktigt att hålla byggnadsinformationsmodellen aktuell, särskilt med tanke på återvinning av byggprodukter och byggnadens skötsel. Därför är det i bygglagen (751/2023, kap. 6) 71 § fastställt att byggnadens ägare ansvarar för att as-built-modellen eller annan maskinläsbar information uppdateras i samband med ändringar. Ägaren bär även ansvar för byggnadens löpande underhåll samt dess säkerhet och hälsomässiga tillstånd. I praktiken delegeras, enligt Kommunförbundet (u.å.c), ofta uppgiften att uppdatera modellen vidare genom avtal till yrkespersoner inom byggsektorn. Det är också sannolikt att framtida standardavtal inom branschen kommer att inkludera detta som en ny uppgift.

8 Mottagningsblankett

Mottagningsblanketten i bilaga 2 har, inom ramen för detta examensarbete, uppdaterats för att följa den nya bygglagen och de krav som den sätter på bygglovsprocessens samt den information som krävs i det digitala verktyget lupapiste. Denna mottagningsblankett

lämpar sig främst för småhusprojekt. Mottagningsblanketten är avsedd att användas vid inledningen av bygglovsprocessen och ämnar förenkla informationsflödet mellan kunden och planeringsföretaget.

9 Checklista

Den interna checklistan, i figur 2, ämnad för planeraren har uppdaterats inom ramen för detta examensarbete för att följa bygglovsprocessen enligt den nya bygglagen och den information som behövs för bygglovsansökan i det digitala verktyget lupapiste. Den nya checklistan innehåller teman som: projektbeskrivning, byggplats, ägande, dimensioner, byggnadssätt och material, rumsinformation, klassificering, parter, dokument och planer. Dessa är i sin tur indelade i nödvändiga punkter för att underlätta och hålla reda på vilken information som matats in i lupapiste samt vad de olika ritningarna ska innehålla.

10 Intervju

I detta kapitel presenteras resultaten från den semistrukturerade intervju som genomfördes med en expert inom området. Resultaten från intervjun presenteras i enlighet med de teman som framkommit i analysprocessen. Dessa teman är: bakgrund, bygglov för nya byggnader, huvudansvarig aktör, kompetenskrav, RYTJ och placeringstillstånd.

10.1 Tema 1: Bakgrund

Intervjupersonen beskriver att arbetet med den nya bygglagen pågått under flera år, och att dess bakgrund ligger i ett behov av att förenkla och modernisera lagstiftningen kring byggande i Finland. Redan från omkring 2020 deltog intervjupersonen i möten och arbetsgrupper där lagförslaget diskuterades. Arbetet präglades dock av stora meningsskiljaktigheter mellan olika parter, särskilt mellan representanter från miljöministeriet och byggbranschen. Intervjupersonen framhåller att motståndet varit omfattande från aktörer i byggnadsindustrin, kommunförbundet, brandskyddsorganisationer, försäkringsbolag och tillsynsmyndigheter. Samtliga uttryckte oro för att förändringarna skulle skapa flera problem än de skulle lösa.

På grund av det låsta läget i arbetsgruppen, valde miljöministeriet till slut att lämna processen och gå vidare genom att föra lagförslaget direkt till ett politiskt beslut. Målet från ministeriets sida var främst att göra tillståndsprocessen enklare, särskilt genom att ta bort krav på tillstånd för mindre byggnader, och därmed minska den administrativa bördan.

Intervjupersonen menar att denna typ av omfattande reform inte är unik, liknande förändringar har skett tidigare. Ett exempel är när de gamla finländska byggbestämmelserna slopades 2018–2019 och ersattes med nya förordningar. Den reformen orsakade också osäkerhet bland planerare och myndigheter, och det tog cirka två år innan tolkningar, anvisningar och rutiner var etablerade. En liknande anpassningsperiod förväntas även nu.

Slutligen konstaterar intervjupersonen, att även om lagen är resultatet av ett långvarigt förberedelsearbete, så återstår fortfarande mycket praktiskt arbete. Det handlar bland annat om att implementera tekniska system, sprida kunskap och bygga upp kompetens i kommunerna och bland yrkesverksamma. Reformens bakgrund speglar därmed både en önskan om effektivisering och ett betydande motstånd från fältet, vilket i sig kan påverka hur lagen kommer att tillämpas i praktiken.

10.2 Tema 2: Bygglov för nya byggnader

Intervjupersonen förklarar att den nya bygglagen innehåller flera förändringar som påverkar både planering, bygglovsprövning och byggande i praktiken. En nyhet är kravet på en så kallad as-built-modell, där byggprojektets dokumentation ska spegla den faktiska utformningen efter färdigställandet. I framtiden kan det också bli aktuellt med krav på digitala eller maskinläsbara modeller, troligen i form av BIM. Detta skulle innebära ytterligare ett steg mot digitaliseringen, men också nya krav på kompetens och programvara hos både byggherrar och kommuner.

När det gäller bygglov för nya byggnader behålls i grunden samma regelverk, men byggnader som är mindre än 30 kvadratmeter och inte är avsedda för boende eller matlagning omfattas inte längre av tillståndsplikt. Det här innebär att sådana byggnader kan uppföras utan bygglov, men byggherren ansvarar då för att alla övriga tekniska krav i lagen ändå uppfylls. Detta kan i praktiken minska antalet bygglovsärenden, men öka behovet av efterhandskontroller eller tillsyn.

En särskild fråga som diskuterades mycket är möjligheten att bygga bastu nära strandlinjen. En bastu som understiger 30 kvadratmeter och 120 kubikmeter betraktas som icke-tillståndspliktig, och eftersom kommunens byggnadsordning inte får reglera placering av sådana byggnader, kan de i teorin placeras mycket nära vattenlinjen. Det finns dock fortfarande begränsningar, exempelvis måste byggnaden placeras minst fyra meter från tomtgränsen och tekniska krav som fuktskydd och grundläggning gäller även här. Om marken är planlagd som strandzon eller har särskilt skydd kan även andra regler spela in, men det beror på den lokala planeringen.

Sammanfattningsvis innebär förändringarna en ökad frihet för mindre byggnader, men också ett större ansvar för byggherren. Byggnadsnämndens roll blir mindre inledningsvis, men kan i stället komma in i efterhand om lagöverträdelser upptäcks. Det ökar vikten av kunskap och självreglering hos både fastighetsägare och byggföretag.

10.3 Tema 3: Huvudansvarig aktör

Intervjupersonen förklarar att den nya bygglagen tydliggör ansvaret för vem som bär det övergripande ansvaret för att lagstiftningen följs under byggprojektet. Det är alltså byggherren som ansvarar för att utse en huvudsaklig aktör, en part som fungerar som representant och ansvarig gentemot myndigheten. Om byggherren inte aktivt utser någon, är det byggherren själv som räknas som huvudsaklig aktör enligt lagstiftningen.

Den huvudsakliga aktören är inte detsamma som huvudplanerare, utan snarare en juridisk eller fysisk person som har det samlade ansvaret för projektets genomförande. Det kan vara en privatperson, ett byggföretag, en kontrollant eller annan aktör. Till exempel i kommunala projekt kan staden välja att utse ett upphandlat byggbolag som huvudsaklig aktör. Då utser det företaget i sin tur en ansvarsperson som bär ansvaret gentemot myndigheten.

Det huvudsakliga ansvaret omfattar att anlita kompetenta yrkespersoner, som planerare och arbetsledare, samt att säkerställa att arbetet uppfyller alla krav i bygglagstiftningen. Enligt intervjupersonen har det i den nya lagen blivit tydligare att det är den part som har de ekonomiska resurserna, vanligtvis byggherren, som också bär det yttersta ansvaret. Förtydligandet syftar till att skapa en mer klar ansvarsfördelning och minska gråzoner kring skyldigheter under byggprocessen.

Sammanfattningsvis innebär förändringen en skarpare ansvarslinje. Om ingen annan utses, är det alltid byggherren själv som bär rollen som huvudsaklig aktör och därmed ansvarar för att lagens krav uppfylls i praktiken.

10.4 Tema 4: Kompetenskrav

Intervjupersonen lyfter fram att de nya kompetensintyg som införs i samband med den nya bygglagen kommer att ha stor påverkan på byggbranschen, särskilt på lokal nivå. Syftet med intygen är att höja kompetensnivån, säkerställa att yrkesverksamma har rätt kunskap och i förlängningen fasa ut aktörer som inte arbetar med byggnation professionellt eller på heltid. Detta förväntas leda till att flera engagerar sig på djupet i lagstiftningen och uppföljningen av byggprojekt.

Enligt intervjupersonen finns det dock en risk med hur intygen införs, särskilt för nyutexaminerade. Om kompetensintygen kräver flera års yrkeserfarenhet, kan det bli ett stort hinder för unga att ta sig in i branschen. Intervjupersonen uttrycker oro över att detta kan bromsa återväxten, särskilt i regioner där det redan idag råder brist på planerare och ansvariga arbetsledare. Intervjupersonen efterfrågar även en lösning där kompetensintyg, åtminstone för sedvanliga uppgifter, kan baseras på utbildningsbetyg snarare än lång yrkeserfarenhet.

Intervjupersonen pekar också på att yngre personer ofta är mer benägna att ta kontakt med tillsynsmyndigheter och sätta sig in i den nya lagstiftningen, medan äldre aktörer som närmar sig pension inte alltid uppdaterar sin kunskap. Det finns därför ett värde i att släppa in nya i systemet, annars riskerar man att spä på en redan existerande brist. Bristituationen är redan kännbar i områden så som mindre landsbygdskommuner, där det enligt intervjupersonen i praktiken inte finns tillräckligt många lokala, aktiva, aktörer inom planering. Detta kan skapa flaskhalsar i byggprocessen. Tidigare har det förekommit att kunder fått vänta upp till 7–8 månader på ritningar, vilket kraftigt försenat bygglovsansökningar och byggstarter.

Sammanfattningsvis innebär de nya kompetenskraven både möjligheter och risker. Å ena sidan en chans att höja kvaliteten och professionalism i branschen, å andra sidan ett potentiellt hinder för återväxt och tillgänglighet, särskilt i mindre kommuner med redan begränsat utbud av kvalificerade yrkespersoner.

10.5 Tema 5: Koldioxidutsläpp

Enligt intervjupersonen är koldioxidberäkningar en central del av den nya bygglagen, men tillämpningen är ännu begränsad eftersom flera tillhörande förordningar inte trätt i kraft. Exempelvis ska kravet på koldioxidberäkningar börja gälla först från 1.1.2026. Fram till dess finns lagtexten, men utan tydliga riktlinjer är det svårt att i praktiken veta exakt vad som ska göras.

Intervjupersonen nämner också den nationella databasen för koldioxidutsläpp, som innehåller schablonvärden för olika byggmaterial. Dessa värden används som en slags standardiserad grund vid beräkningar, vilket förenklar arbetet för planerare. Den som vill kan dock påverka resultaten genom att välja andra material med lägre utsläpp och därmed förbättra beräkningarna jämfört med standardvärdena. Detta förutsätter dock att bättre data än den som finns i databasen kan redovisas.

Det framkommer också att beräkningarna kommer att bli ganska omfattande. Allt från materialval till transporter och rivningsarbeten ska räknas in. Det här ställer krav på noggranna materialbeskrivningar, vilket kan bli mycket tidskrävande. Särskilt vid större projekt som skolor, där många olika material och konstruktioner ska inkluderas. Intervjupersonen tror att det kommer krävas särskilda utbildningar och skolningar kring koldioxidberäkningar, i likhet med hur det fungerar med energicertifikat idag. Det är inte självklart att alla planerare själva kommer att göra dessa beräkningar.

En möjlig lösning på den praktiska utmaningen diskuteras. Att ritningsprogram, till exempel Autodesk Revit, i framtiden automatiskt ska kunna räkna ut koldioxidavtrycket baserat på inmatade material. Programvaruleverantörer väntas anpassa sina verktyg till den nya lagstiftningen, vilket kan effektivisera processen betydligt. Slutligen understryker intervjupersonen att dessa beräkningar kommer att krävas i samband med bygglov från årsskiftet 2025/2026. Dessutom ska koldioxidberäkningarna uppdateras med faktiska värden vid projektets slut om materialval har ändrats. Tidigare fanns visst spelrum för avvikelser, men det har nu skärpts i lagstiftningen.

10.6 Tema 6: RYTJ

Intervjupersonen beskriver RYTJ (Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä) som ett centralt system i digitaliseringen av den byggda miljön i Finland. Det är ett myndighetsdatasystem vars mål är att samla in och centralisera all relevant information kring byggnader och miljö i ett gemensamt register. Informationen ska matas in i RYTJ och därifrån kunna hämtas av andra myndigheter såsom Skatteverket, Magistraten och Befolkningsregistret, vilket ska minska behovet av separata datasystem samt öka informationssäkerheten och effektiviteten.

Systemet bygger på att byggnadsinformationsmodeller, där till exempel ritningar och ytor, hanteras digitalt. Planerare kommer att arbeta i gränssnitt som Lupapiste, som i sin tur är kopplat till RYTJ. Modellen bakom Lupapiste utvecklas i takt med ny lagstiftningen och anpassas efter vilka uppgifter som behöver överföras. När nya krav tillkommer, som exempelvis fasta byggnadsbeteckningar eller detaljerade ytmått, kommer gränssnittet i Lupapiste att uppdateras med nya fält att fylla i. Dessa förs sedan vidare automatiskt till RYTJ.

Enligt intervjupersonen kommer planerare och byggare på fältet sannolikt inte märka så mycket av förändringen, eftersom det mesta sker i bakgrunden. Det är i första hand en myndighetsfunktion som påverkas. Kommunens interna system, som beslutssystem och faktadatabaser, måste integreras med RYTJ, vilket kräver omfattande datakopplingar och testkörningar. Intervjupersonen nämner att det i nuläget bara är ungefär 10 av Finlands 330 kommuner som har tagit RYTJ i bruk, men att systemet successivt rullas ut och att målet är full implementering till omkring 2027.

Ett praktiskt mål med RYTJ är att förbättra datakvalitet och undvika överföringsfel som tidigare varit vanliga, exempelvis mellan kommunala register och skatteregister. Ett annat konkret användningsområde är att privatpersoner och mäklare i framtiden ska kunna söka fram byggnadsinformation, som boyta och volym, direkt ur systemet genom att klicka på en byggnad i en karta.

Sammanfattningsvis är RYTJ en systematisk och teknisk reform, som på sikt ska skapa ett samlat, uppdaterat och tillförlitligt datalager för hela bygg- och fastighetssektorn i Finland. Men just nu är det fortfarande i startgroparna, både tekniskt och organisatoriskt.

10.7 Tema 7: Placeringstillstånd

I intervjun beskrev även intervjupersonen det nya momentet i bygglovsprocessen, placeringstillståndet. Detta är ett separat tillstånd som gör det möjligt för byggherren att påbörja förberedelser för ett byggprojekt tidigare, utan att alla byggnadsritningar är färdiga.

Intervjupersonen förklarar att fördelen med placeringstillståndet är att man redan i ett tidigt skede får ett besked om att det är tillåtet att bygga på en viss plats. Det gör det möjligt att exempelvis påbörja markarbeten, som grävning, fyllning med grus eller uppbyggnad av väganlutningar, utan att ha lämnat in en komplett bygglovsansökan. Man behöver alltså inte ha färdiga konstruktionsritningar, detaljerade byggritningar eller armeringsplaner, utan dessa lämnas in senare i bygglovet.

I tillståndet måste dock vissa grundläggande uppgifter om byggprojektet finnas, såsom byggnadens placering, volym, äganderätt, grannyttranden, väganlutningar och vattenhantering. Man får därmed klarhet i de juridiska och tekniska förutsättningarna för att genomföra ett bygge, även om den exakta utformningen av byggnaden ännu inte är färdig.

Intervjupersonen betonar att placeringstillstånd sannolikt kommer att användas främst vid större projekt, där det är viktigt att få i gång arbetet i tid även om detaljplaneringen drar ut på tiden, exempelvis på grund av komplicerade koldioxidberäkningar. För mindre byggprojekt kan det upplevas som överflödigt att först ansöka om placeringstillstånd och sedan bygglov.

I kommunen där intervjupersonen jobbar har beslutsfattandet delegerats till tjänstemannanivå, i stället för att låta tillsynssektorn behandla ärendet. Syftet med detta är att snabba på beslutsprocessen, i linje med lagstiftningens intention om att underlätta byggstart. Intervjupersonen menar att det annars riskerar att ta flera månader med möten och beslut, vilket fördröjer möjligheten att komma i gång med projektet.

Sammanfattningsvis är placeringstillståndet ett frivilligt men strategiskt verktyg i bygglovsprocessen. Det ger möjlighet till tidigare igångsättning, förenklar förberedelser och kan vara särskilt användbart för större projekt eller projekt där andra delar, som miljöberäkningar, riskerar att fördröja processen.

11 Diskussion

I detta kapitel diskuteras examensarbetets resultat i förhållande till forskningsfrågorna och med den teoretiska bakgrunden i åtanke. I kapitlet diskuteras även arbetets praktiska implikationer och relevans för beställaren.

11.1 Hur ser lagstiftningen ut gällande bygglov enligt den nya lagreformen?

Den nya bygglagen har förändrat hur bygglov hanteras på flera sätt. Den nya lagstiftningen innebär ett mer strukturerat, uppdelat och dokumentationskrävande förfarande än tidigare. Lagen innebär även nya termer och tillståndsformer som aktörerna måste förhålla sig till, exempelvis placeringstillstånd.

Det är tydligt att lagstiftningens intention är att skapa en mer flexibel och snabbare process, något som i den kommun expertpersonen är anställd vid speglas i att beslutsfattande om placeringstillstånd har delegerats till tjänstemannanivå. Detta gör att kommunen kan fatta beslut snabbare, utan att vänta på möten i byggnadsnämnden. Den nya lagen bygger alltså på en idé om effektivisering och lokal handlingsfrihet, men också på tydligare ansvarsfördelning och ökad dokumentationsplikt.

Ett annat centralt inslag i den nya lagstiftningen är införandet av krav på as-built-modeller, det vill säga att de slutliga ritningarna av hur byggnaden faktiskt uppförts ska sammanställas och arkiveras. Det innebär ett större ansvar för den så kallade huvudprojekteraren, som nu måste se till att alla delar av projektets planering, exempelvis el, VVS och konstruktion, är uppdaterade i slutskedet. Tidigare har det varit vanligt att vissa ändringar under byggskedet inte dokumenterats fullt ut, något som den nya lagen vill motverka.

Lagstiftningen innehåller även krav på klimatdeklarationer, exempelvis koldioxidberäkningar, som i nuläget ännu är under utveckling. Exakta riktlinjer för vad som krävs och hur de ska bedömas är fortfarande oklara, men det är tydligt att hållbarheten nu är en del av den juridiska ramen för bygglov. Detta kommer i längden innebära mer arbete för planeraren, då denne bland annat behöver beräkna koldioxidavtryck för hela byggnadsprocessen samt se över de materialval som görs och dess klimatpåverkan.

11.2 Vad behöver planeringsbyråer beakta i inledandet och genomförandet av bygglovsprocessen?

För planeringsbyråer innebär den nya bygglagen både ökade krav och nya möjligheter. I intervjun lyfts särskilt fram vikten av att byråerna är uppdaterade och förberedda på vad den nya lagstiftningen kräver, både tekniskt och organisatoriskt.

Ett centralt ansvar ligger även här i hanteringen av as-built-modeller eftersom dessa ställer högre krav på intern samordning inom byrån, liksom på god kommunikation med underkonsulter för till exempel VVS och el. Bristande dokumentation kan leda till ökade arbetskostnader i slutskedet, vilket särskilt är en risk i projekt som offererats till fasta priser.

En annan aspekt som byråerna måste beakta är klimatrelaterade krav. Även om dessa för tillfället saknar exakt praxis är det tydligt att dessa beräkningar kommer att bli tidskrävande och tekniskt krävande och bör därför kalkyleras in tidigt i både planeringstid och pris.

Vidare framkommer att kompetensutvecklingen inom företagen blir en konkurrensfördel. De byråer som snabbt sätter sig in i de nya kraven, inklusive digitala system, taxemodeller och juridiska tolkningsfrågor, kommer kunna effektivisera sitt arbete och erbjuda mer konkurrenskraftiga tjänster. I praktiken bör planeringsbyråer också göra en noggrannare analys redan i inledningsskedet. Ska man gå direkt till bygglov eller först ansöka om placeringstillstånd? Detta beslut påverkar både tidsplan och budget särskilt i projekt där viss brådska föreligger med byggnadsritningarna inte är klara.

11.3 Slutsatser och förslag till fortsatt forskning

Den nya bygglagen har förändrat bygglovsprocessen genom att införa ett mer strukturerat och dokumentationskrävande system, med nya begrepp som placeringstillstånd och as-built-modeller. Syftet är att skapa en snabbare och mer flexibel process, samtidigt som ansvaret för tydlig dokumentation ökar, särskilt för huvudprojekteraren. Även hållbarhetskrav, som koldioxidberäkningar har blivit en del av lagstiftningen, även om dessa ännu saknar tydliga tillämpningsregler.

För planeringsbyråer innebär reformen att de måste anpassa sig till både tekniska och administrativa krav. Det krävs bättre intern samordning, särskilt kring as-built-modeller, och förmåga att hantera framtida klimatberäkningar. Byråer som satsar på

kompetensutveckling och investeringar i digitala verktyg får ett tydligt konkurrensmässigt försprång. Det blir också avgörande att i ett tidigt skede bedöma om ett projekt ska inledas med placeringstillstånd eller direkt med bygglov, då det påverkar både tid och kostnader.

Lagändringen leder dessutom till nya krav på att företag etablerar rutiner för att fortlöpande uppdatera och underhålla sina as-built-modeller, vilket kan effektivisera arbetsprocessen och minska tidsåtgången. De tekniska kraven på bygglovsprocessen gör att det är fördelaktigt att snabbt övergå till att arbeta i 3D-program, då 2D-ritningar succesivt kommer att fasas ut. För att behålla sin konkurrenskraft krävs det att planerare behärskar den teknik som efterfrågas. Det är därför inte längre effektivt att arbeta i 2D-program, i stället bör resurser läggas på att utbilda personal i användningen av 3D-verktyg, så att omställningen blir så smidig som möjligt.

Samtidigt som planeringsbyråer anpassar sig till tekniska och administrativa krav, är det fortsatt avgörande att ge service på kundens villkor. I takt med att regelverket förändras och dokumentationskraven ökar, behöver dock rutinerna för mottagning av projekteringsuppdrag ses över. Det handlar om att säkerställa en ömsesidig förståelse mellan byrå och kund, både kring uppdragets omfattning, innehåll och ansvarsfördelning, samt vilken information som krävs för att arbetet ska kunna genomföras effektivt och korrekt. Genom att tydliggöra detta redan i inledningsskedet skapas en stabil grund för projekten, minskar risken för missförstånd och förbättrar kvaliteten i både planering och kommunikation.

Det är också avgörande att företag inom byggbranschen säkerställer att deras anställda har de kompetenscertifikat som krävs för att kunna förbli konkurrenskraftiga även efter att övergångstiden löper ut. Eftersom betydligt fler nu behöver certifikat än tidigare, kan processen ta tid. Saknas tillräckligt med certifierad personal, riskerar företaget att inte kunna genomföra projekt på sin egentliga nivå, vilket i sin tur leder till förlorade intäkter. Har företaget redan certifierad personal, kan det vara fördelaktigt att börja bygga en marknadsföringsprofil där den uppdaterad kompetensen enligt lagförändringen lyfts fram, så att potentiella kunder tydligt ser att företaget är redo för förändringen och har kapacitet att genomföra projektet.

Det är viktigt att redan nu börja skapa en bild av hur koldioxidberäkningarna kommer att utföras och att de som ska utföra dem börjar tillägna sig den kompetens som krävs. Även

om det ännu inte finns några gränsvärden, finns det redan anvisningar på hur beräkningarna ska genomföras. Eftersom dessa beräkningar kommer att ta upp mycket tid i anspråk för planeraren, skulle en automatiserad beräkningsmodell vara till stor hjälp för företag som arbetar med bygglovstjänster.

På grund av bygglagsreformens omfattning har inte allt som ändras kunnat tas med i detta arbete. Med andra ord finns en hel del fortsatta forskningsmöjligheter gällande ämnet. Till exempel skulle ett arbete kunna göras från en kommunal synvinkel eftersom det sker stora förändringar inom kommunen och de syns inte lika bra utifrån. En annan möjlighet skulle vara att fokusera på klimatkraven och dess beräkningar, hur dessa görs, vilka gränsvärden finns det och hur kan man göra dem mer effektiva.

Referenser

2/17 Miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (2017). Hämtad 20 maj 2025, från <https://finlex.fi/api/media/authority-regulation/549416/mainPdf/main.pdf?typeDiscriminator=ministry-of-the-environment&stamp=2017-05-11T21%3A00%3A00.000Z>

4/13 Miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten (2013). Hämtad 20 maj 2025, från https://ym.fi/documents/1410903/38439968/Miljoministeriets-forordning-om-forbattring-av-byggnaders-energi-prestanda-vid-reparations--och-andringsarbeten-1147B525_8143_42F2_B6C2_FA423BEB976E-32699.pdf/2943c606-5ef0-23d9-fa07-107554071af1/Miljoministeriets-forordning-om-forbattring-av-byggnaders-energi-prestanda-vid-reparations--och-andringsarbeten-1147B525_8143_42F2_B6C2_FA423BEB976E-32699.pdf?t=1603260623108

Allmänna avtalsvillkor för konsultverksamhet KSE 2013. (u.å.). Hämtad 26 maj 2025, från <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2013-11143%20sv>

Avfallslag 646/2011. Hämtad 19 maj 2025, från <https://finlex.fi/sv/lagstiftning/2011/646>

Betänkande MiUB 27/2022 rd- RP 139/2022 rd. Hämtad 20 maj 2025, från https://www.eduskunta.fi/SV/vaski/Mietinto/Documents/MiUB_27+2022.pdf

Bygglag 751/2023. Hämtad 01 maj 2025, från <https://www.finlex.fi/sv/lagstiftning/2023/751>

Denscombe, M. (2018). *Forskningshandboken: För småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna* (Fjärde upplagan). Studentlitteratur.

Enestam, J.-E., & Säteri, H. (2005). *Miljöministeriets förordning om bilgaragens brandsäkerhet*. Hämtad 19 maj 2025, från <https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/E4sv2005.pdf>

Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda (2010). Hämtad 20 maj 2025, från <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=CELEX:32010L0031>

Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG (2012). Hämtad 20 maj 2025, från <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=CELEX:32012L0027>

Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet (2018). Hämtad 20 maj 2025, från <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=CELEX:32018L0844>

Förordning om skydd för staten tillhöriga byggnader 480/1985. Hämtad 20 maj 2025, från <https://finlex.fi/sv/lagstiftning/1985/480>

Justitieministeriet. (u.å.). *Bilagor 1-13: Srf om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter och arbetsledningsuppgifter vid byggande samt om vilka utbildningar som krävs för uppgifterna 1063/2024*. Hämtad 25 maj 2025, från <https://finlex.fi/api/media/statute-consolidated/535816/media/8271.pdf?timestamp=2024-12-29T22%3A00%3A00.000Z>

Kauppinen, J. (2017, maj 12). *Miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om förbättring av byggnaders energiprestanda vid reparations- och ändringsarbeten, motiveringspromemoria*. Hämtad 20 maj 2025, från https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/12_5_2017_Perustelumuuuistio_swe_Asetus_asetuksen_4_13_muuttamisesta.pdf

Kommunförbundet. (u.å.-a). *2.1 Tillståndssystemet för byggande*. Hämtad 17 mars 2025, från <https://www.kommunforbundet.fi/publikationer/bygglagen-och-byggnadstillsynen/2-1-tillstandssystemet-for-byggande>

Kommunförbundet. (u.å.-b). *4 Tillståndsförfarande*. Hämtad 24 april 2025, från <https://www.kommunforbundet.fi/publikationer/bygglagen-och-byggnadstillsynen/4-tillstandsforffarande>

Kommunförbundet. (u.å.-c). *4.1 Datasystemet för den byggda miljön*. Hämtad 24 april 2025, från <https://www.kommunforbundet.fi/publikationer/bygglagen-och-byggnadstillsynen/4-datasystemet>

Kommunförbundet. (2023, maj 29). *Bygglagen träder i kraft 1.1.2025 – huvudpunkterna i reformen*. Hämtad 24 mars 2025, från <https://www.kommunforbundet.fi/cirkular/2023/bygglagen-trader-i-kraft-112025-huvudpunkterna-i-reformen>

Kyrkolag 652/2023. Hämtad 20 maj 2025, från <https://finlex.fi/sv/lagstiftning/2023/652>

Lag om datasystemet för den byggda miljön 431/2023. Hämtad 20 maj 2025, från <https://finlex.fi/sv/lagstiftning/2023/431>

Lag om områdesanvändning 132/1999. Hämtad 19 maj 2025, från <https://www.finlex.fi/sv/lagstiftning/1999/132>

Lag om ortodoxa kyrkan 985/2006. Hämtad 20 maj 2025, från <https://www.finlex.fi/sv/lagstiftning/2006/985>

Lag om påvisande av kompetensen hos personer som utför projekterings- eller arbetsledningsuppgifter inom byggande 812/2023. Hämtad 20 maj 2025, från https://www.finlex.fi/sv/lagstiftning/2023/812#sec_12__heading

Lag om skyddande av byggnadsarvet 498/2010. Hämtad 20 maj 2025, från <https://finlex.fi/sv/lagstiftning/2010/498>

Lag om trafiksystem och landsvägar 503/2005. Hämtad 19 maj 2025, från <https://www.finlex.fi/sv/lagstiftning/2005/503>

Lag om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning 733/2020. Hämtad 20 maj 2025, från <https://finlex.fi/sv/lagstiftning/2020/733>

Lag om ändring av 2 och 7 § i lagen om datasystemet för den byggda miljön 811/2023. Hämtad 20 maj 2025, från <https://finlex.fi/sv/lagstiftning/forfattningssamling/2023/811>

Lag om ändring av 2 och 10 § i lagen om datasystemet för den byggda miljön 772/2024. Hämtad 20 maj 2025, från <https://finlex.fi/sv/lagstiftning/forfattningssamling/2024/772>

Lag om ändring av markanvändnings- och bygglagen 432/2023. Hämtad 20 maj 2025, från <https://finlex.fi/sv/lagstiftning/forfattningssamling/2023/432>

Lag om ändring av markanvändnings- och bygglagen 958/2012. Hämtad 20 maj 2025, från <https://www.finlex.fi/sv/lagstiftning/forfattningssamling/2012/958>

Lundman, B., & Hällgren Graneheim, U. (2012). Kvalitativ innehållsanalys. I I. M. Granskär & B. Höglund-Nielsen, *Tillämpad kvalitativ forskning inom hälso- och sjukvård* (Vol. 2, s. 187–201). Studentlitteratur.

Markanvändnings- och bygglag 132/1999. Hämtad 19 maj 2025, från <https://www.finlex.fi/sv/lagstiftning/forfattningssamling/1999/132>

Miljöministeriet. (u.å.). Bygglagen gör det smidigare att bygga och främjar utsläppsminskningar och cirkulär ekonomi. Hämtad 06 april 2025, från <https://ym.fi/bygglagen>

Miljöministeriet. (2024a, december 2). *Miljöministeriets beslut om godkännande av kompetenser som byggnadstillsynsmyndigheterna konstaterat som kompetenser enligt lagen om påvisande av kompetensen hos personer som utför projekterings- eller arbetsledningsuppgifter inom byggande (812/2023), VN/33988/2024*. Hämtad 06 april 2025, från <https://ym.fi/documents/1410903/0/Beslut%20om%20godk%C3%A4nnamde%20av%20kompetenser%20byggnadstillsynsmyndigheterna.pdf/c10cefaa-4bb4-c2be-fe8a-e823206d78ad/Beslut%20om%20godk%C3%A4nnamde%20av%20kompetenser%20byggnadstillsynsmyndigheterna.pdf?t=1742554851299>

Miljöministeriet. (2024b, december 3). *Ansökan om kompetensintyg för personer som utför projekterings- eller arbetsledningsuppgifter inom byggande ska göras inom två år, de första organen som beviljar kompetensintyg har bemyndigats*. Hämtad 06 april 2025, från https://ym.fi/-/rakentamisen-suunnittelu-tai-tyonjohtotehtavissa-toimivien-patevyydistusten-hakuun-aikaa-kaksi-vuotta-ensimmais-et-patevyyksia-myontavat-toimielimet-valtuutettu?languageId=sv_SE

Miljöministeriet. (2024, december 18). Projekterare och arbetsledare som godkänts av FISE Ab har godkänts att fortsätta i sina uppgifter efter att lagen om påvisande av kompetensen har trätt i kraft – FISE Ab har bemyndigats att bevilja kompetensintyg. Hämtad 06 april 2025, från https://ym.fi/-/fise-oy-n-hyvaksymat-suunnittelijat-ja-tyonjohtajat-hyvaksyty-toimimaan-tehtavissaan-patevyyden-osoittamislain-tultua-voimaan-fise-oy-valtuutettu-patevyydistuksia-myontavaksi-toimielimeksi?languageId=sv_SE

Miljöministeriet. (2025, mars 5). *Miljöministeriet begär utlåtanden om ett förslag om gränsvärdena för koldioxidfotavtrycket från nya byggnader*. Hämtad 06 april 2025, från <https://ym.fi/-/ymparistoministerio-pyytaa-lausuntoja-esityksesta-uusien-rakennusten-hiilijalanjalkien-raja-arvoiksi>

Miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet 848/2017. Hämtad 19 maj 2025, från https://finlex.fi/sv/lagstiftning/2017/848#chp_1__sec_10__heading

Miljöministeriets förordning om klimatdeklaration för byggnader och förteckning över byggprodukter 1027/2024. Hämtad 20 maj 2025, från https://finlex.fi/sv/lagstiftning/forfattningssamling/2024/1027?utm_source=chatgpt.com

Patel, R., & Davidson, B. (2011). *Forskningsmetodikens grunder: Att planera, genomföra och rapportera en undersökning* (4., [uppdaterade] uppl). Studentlitteratur.

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till bygglag och till vissa lagar som har samband med den RP 139/2022 rd. Hämtad 19 maj 2025, från file:///C:/Users/11and/OneDrive%20-%20Ab%20Yrkeshogskolan%20vid%20Abo%20Akademi/Examensarbete/RP_139+2022.pdf

Ryhti. (u.å.). *Vad förändras i tillstånden för byggande?* Ryhti. Hämtad 24 april 2025, från <https://ryhti.syke.fi/sv/byggande/vad-forandras-i-tillstanden-for-byggande/>

Social- och hälsovårdsministeriets förordning om sanitära förhållanden i bostäder och andra vistelseutrymmen samt om kompetenskrav för utomstående sakkunniga 545/2015. Hämtad 20 maj 2025, från <https://finlex.fi/sv/lagstiftning/forfattningssamling/2015/545>

Statsrådet. (2024, december 19). *Bygglagen och de ändringar som gjorts i den träder i kraft vid ingången av året*. Hämtad 24 mars 2025, från <https://valtioneuvosto.fi/sv/-/1410903/bygglagen-och-de-andringar-som-gjorts-i-den-trader-i-kraft-vid-ingangen-av-aret>

Statsrådets förordning om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter och arbetsledningsuppgifter vid byggande samt om vilka utbildningar som krävs för uppgifterna 1063/2024. Hämtad 25 maj 2025, från <https://finlex.fi/sv/lagstiftning/2024/1063>

Topten rakentamisen yhteiset käytännöt. (u.å.). Hämtad 20 maj 2025, från <https://toptenrava.fi/>

UNESCO World Heritage Centre. (u.å.). *Finland—UNESCO World Heritage Convention*. Hämtad 20 maj 2025, från <https://whc.unesco.org/en/statesparties/fin>

VVS Föreningen i Finland. (2025, januari 19). *Bygglagen trädde i kraft 1.1.2025*. Hämtad 24 mars 2025, från <https://www.vvsfinland.fi/2025/01/19/bygglagen-tradde-i-kraft-1-1-2025/>

Bilaga 1: Intervjuguide

Teman:

1. Bakgrund/övrigt

- Kommer byråkratin och den administrativa bördan att minska i och med den nya bygglagen?
 - o T.ex. för Byggbotnia blir det mer jobb?
 - o Hur blir det för byggmyndigheten?
- Är lagreformen redo att tas i bruk? Eller borde den ännu omarbetas?
 - o Är den ens redo för att övergångsperioden ska påbörjas?
 - o Kommer övergångsperioden räcka?
- Hur är formuleringen i den nya lagen jämfört med den gamla, är den tydligare? Märks en skillnad där?
- Hur har rivningslov påverkats av den nya bygglagen?

2. Bygglov för nya byggnader

- Vad tror du om de nya 30 m2 byggnaderna som inte kräver bygglov?
 - o Kommer de bli så fritt att bygga dessa som de flesta tror? Vilka begränsningar kommer de ännu finnas på dessa?
- Vad innebär en "as-built" modell?
- Hur ser en byggnadsinformationsmodell i maskinläsbar form ut? Vad ska ingå i en sådan?
 - o Vad ingår i en projektinformationsmodell?
- Vad är datasystemet för den byggda miljön (RYTJ)?
 - o Hur kommer det påverkas?
 - o Vilken nytta har systemet?
- Vad menas med en förteckning av byggnadsprodukter?
 - o Vad ska den innehålla?
 - o Hur detaljerad ska den vara?
- Har byggnadsordningen förändrats med den nya lagen? Hur?
- Placeringstillstånd, vad är det?
 - o Hur kan det hjälpa bygglovsprocessen som följer detta?
 - o Hur söker en person om ett placeringstillstånd?

3. Bygglov vid reovering

- Hur har/kommer bygglovsprocessen vid reoveringar förändras?
 - o För privatpersoner
 - o För företag som Byggbotnia?
 - o Skiljer det sig från nya bygglov? Hur?

4. Ansvarig aktör

- Vilka uppgifter har en ansvarig aktör?
 - o Hur skiljer sig uppgifterna från tidigare?
- När behövs en ansvarig aktör?

- Vilka uppgifter behövs från kunden/privatpersonen som inte behövts förut? Vilka nya uppgifter tillkommer? (kolla bilaga)
 - o Från och med 2025/2026

5. Byggbotnia

- Vad förändras för företag som Byggbotnia då de söker bygglov å kundernas vägnar?
 - o Tillkommer uppgifter?

6. FISE

- Hur påverkar FISE kompetenser bygglovsprocessen?
 - o Berör dessa möjligheten till att få bygglov?
- Är FISE kompetenser någonting som berör ert arbete?

7. Koldioxidutsläpp

- I nya bygglagen lyfts koldioxidutsläpp fram, hur påverkar det bygglovsprocessen?
 - o Vad innebär det för bygglovssökande?
 - o Vad innebär det för företag som tex Byggbotnia
- Hur ska man komma fram till uppskattningen av koldioxidutsläppet vid själva bygglovsansökan? Hur tar ni ställning till den information som kommer in?
 - o I samband med slutgranskning – hur kommer den processen gå till?
- Är nya bygglagen bättre än den gamla?
- Finns det någonting du vill lyfta fram som du vill att företag eller privatpersoner ska veta angående bygglov och nya bygglagen?
- Någonting mer?

Bilaga 2: Mottagningsblankett



Mottagningsblankett

Datum: _____

Projektnr: _____

Kunduppgifter

Namn: _____

Tel.nr.: _____

Faktureringsadress: _____

Postnr/Ort: _____

E-post: _____

Projektuppgifter

Typ av byggnad: _____

Ändringsområde: _____

Fastighetsadress: _____

Postnr/Ort: _____

Areal: _____

Antal våningar: _____

Ägande: _____

Fastighets nr på befintliga byggnader från fastighetskatten: _____

Element eller platsbyggd: _____

Fasadmaterial: _____

Avloppssystem: _____

Uppvärmningssätt och -bränsle: _____

Övrigt: _____



Kontaktuppgifter

Projektansvarig: _____

Telefonnummer: _____

E-post: _____

Önskad månad: _____

Lovat till kund: _____

Ansvarsfördelning

Hörande av grannar:	Byggherren	<input type="checkbox"/>	Byggbotnia	<input type="checkbox"/>
Utredning av avlopp och dagvatten	Byggherren	<input type="checkbox"/>	Byggbotnia	<input type="checkbox"/>
Lagfart/arrendeavtal och fullmakt	Byggherren	<input type="checkbox"/>	Byggbotnia	<input type="checkbox"/>
Energicertifikat	Byggherren	<input type="checkbox"/>	Byggbotnia	<input type="checkbox"/>
Koldioxidberäkningar	Byggherren	<input type="checkbox"/>	Byggbotnia	<input type="checkbox"/>
Markundersökning	Byggherren	<input type="checkbox"/>	Byggbotnia	<input type="checkbox"/>
Ansvarig arbetsledare	Byggherren	<input type="checkbox"/>	Byggbotnia	<input type="checkbox"/>
Huvudprojekterare	Byggherren	<input type="checkbox"/>	Byggbotnia	<input type="checkbox"/>
Huvudansvarig aktör	Byggherren	<input type="checkbox"/>	Byggbotnia	<input type="checkbox"/>
Upprätthållande av as-built-modeller	Byggherren	<input type="checkbox"/>	Byggbotnia	<input type="checkbox"/>
Ansökan om planeringsbehov/undantag	Byggherren	<input type="checkbox"/>	Byggbotnia	<input type="checkbox"/>
Ansökan om placeringstillstånd	Byggherren	<input type="checkbox"/>	Byggbotnia	<input type="checkbox"/>

Byggnadsmaterial

Ytterväggar: _____

Stomme: _____

Tak: _____

Övrigt: _____



Fasadskiss



Anteckningar:

Skärningsskiss



Anteckningar:

Bilaga 3: Checklista

Intern checklista för bygglov

Samtliga uppgifter ska matas in i lupapiste

Projektbeskrivning

- Redogörelse för byggprojekt eller åtgärd

Byggplats

- Byggplatsens fastighetsnummer
- Vattenareal
- Grunden för besittning
- Plansituation

Ägande

- Val av byggnaden/byggnaderna från fastighetsregistret
- Samtliga ägare av fastigheten (FO-nummer krävs för företag)
- Ägartyp

Byggnadens uppgifter

- Byggnadens adress
- Huvudsakliga byggare
- Huvudsakligt användningsändamål
- Byggnadskategori

Dimensioner

- Volym
- Våningsyta
- Totalyta
- Antal våningar
- Källararea
- Beräkningsmetod för byggrätt
- Våningsyta/volym med byggrätt

Byggnadssätt och material

- Byggnadssätt
- Bärande konstruktioners material
- Huvudsakligt fasadmaterial
- Uppvärmningssätt
- Bränsle/värmekälla
- Nätanslutningar
- Utrustning

Rumsinformation

- Antal bastu i varje bostad
- Antal personer det finns skyddsrum för
- Samlingslokalens personantal

Klassificering

- Energiklass
- Energieffektivitetstal
- Brandklass
- Koldioxidutsläppsklass

Parter

- Sökande
- Tillståndets betalare
- Huvudprojekterare
- Planerare
- Huvudansvarig aktör
- Ansvarig arbetsledare
- Ansvarig FVA-arbetsledare (VVS)

Dokument

- Energicertifikat
- Energiredogörelse
- Utjämningsberäkning av värmeförlust
- Intyg över besittning
- Hörande av grannar

Planer

- Situationsplan**
 - Byggrättsberäkningar för alla byggnader på tomten
 - Befintliga samt nya byggnader tydligt utmärkta
 - Mått på gällande byggnad samt mått på tomtgränser och övriga byggnader i närheten
 - Väderstreckspil
 - Ändringsområdesruta vid tillbyggnad
 - Alla byggnader på tomten taggas med bokstäver
 - Eventuella borrhål för bergsvärme märks ut
 - Eventuell utmärkning av anslutning till el-, avlopp- och vattenledning och/eller gråvattenfiltrering
- Bottenplan**
 - Brandgränser
 - Våningsyta, lägenhetsyta och volym
 - Rumsnamn samt rumsareor
 - Rivningslinjer
 - Befintliga väggar med skraffering
 - Informationstext om brandvarnare, eldstad, skorsten och glasytor lägre än 700 mm
 - Informationstext om el och VVS enligt skild planering
 - Ändringsområdesruta vid tillbyggnad
 - Utmärkning av nödutgångar/utrymningsvägar

- Dörr- och fönstertaggar samt eventuell brandklass på dessa
- Golvbrunnar utmärkta, informationstext om golvbrunnar i garage (sand- och oljeavskiljande golvbrunn)
- Placering av eldstad
- Placering av fast inredning (främst vatten- och elapparater)
- Huvudmått

För större byggnader:

- Eventuell informationstext angående byggnadens utrustning (till exempel maskinell ventilation, automatiskt brandalarm och så vidare)
- Informationstext om brandklass (skyddsklass, brandfarlighetsklass)
- Digital BIM-modell

**Skärning**

- Brandgränser
- Taklutning och plus-höjder
- Konstruktionstyper, utmärkning samt U-värde på dessa
- Ändringsområdesruta vid tillbyggnad
- Marklinjer
- Höjd på räcke inomhus 900 mm om fallhöjden är under 3000 mm

**Fasadritning**

- Ändringsområdesruta vid tillbyggnad
 - Utmärkning av material
 - Marklinjer
 - Brandstegar, snöhinder, takbryggor, skorstenar, stuprör och hängrännor
 - Rivningslinjer
 - Placering av skorsten (höjd ovanför tak)
 - Väderstreck
 - Höjd på staket
- Fallhöjd 700 mm - 6000 mm : stakethöjd 1000 mm
Fallhöjd över 6000 mm : stakethöjd 1200 mm
Privata balkonger i höghus : stakethöjd 1000 mm
Allmänna balkonger i höghus : stakethöjd 1200 mm