

## **Navigera genom bygglagens nya horisonter**

Hur den nya bygglagen påverkar engångsbyggaren i skärgården

Nelli Paasikivi-Ahlström

Examensarbete för Byggmästare (YH)-examen

Utbildning: Byggmästare (YH) -examen

Ekenäs, Raseborg 2025

## EXAMENSARBETE

Författare: Nelli Paasikivi-Ahlström

Utbildning och ort: Byggmästare (YH), Raseborg

Handledare: Mats Lindholm

Titel: Hur den nya bygglagen påverkar engångsbyggaren i skärgården

---

Datum: 27.2.2025

Sidantal: 27

Bilagor: 2

---

### Abstrakt

Detta är ett examensarbete för byggmästare (YH) -examen. Examensarbetet är till sin omfattning 10 studiepoäng.

Den nya bygglagen (751/2023) trädde i kraft den första januari 2025. Lagen har som målsättning att förenkla byggprocesser, minska klimatpåverkan och förbättra byggkvaliteten. Reformen innebär både minskad byråkrati och ökat ansvar för byggaren.

Byggandet i skärgården styrs strikt. General- och detaljplaner avgör vad som får byggas och var. I oplanerade områden kan byggande kräva särskilda beslut. Byggnadsordningen, som fastställs av kommunen, reglerar byggandet utanför planerade områden och ger riktlinjer för lokala byggkrav.

Byggnader på upp till 30 m<sup>2</sup> kan uppföras utan separat bygglov om de följer gällande bestämmelser, vilket underlättar byggandet av små bastur och förråd i skärgården. Byggande på strandnära och oplanerade områden är dock fortfarande strikt reglerat.

Det nya bygglovet kombinerar tidigare bygg- och åtgärdsstillstånd, vilket förenklar ansökningsprocessen. Ansvarsöverföringen till byggaren innebär att denne själv ansvarar för att lagar och miljökrav följs, särskilt om byggnadstillsynen inte längre vägleder lika aktivt. Behovet av expertstöd ökar därmed i praktiken, särskilt i tekniskt krävande miljöer som i skärgården.

Många av förordningarna är ännu under utarbetande och träder i kraft efter 2025.

---

Språk: svenska

Nyckelord: bygglagen, skärgården, tillstånd, engångsbyggare

## **BACHELOR'S THESIS**

Author: Nelli Paasikivi-Ahlström

Degree Programme: Construction Management (BSc), Raseborg

Supervisor: Mats Lindholm

Title: How the New Building Act Affects One-Time Builders in the Archipelago

---

Date: 27.2.2025

Pages: 27

Appendices: 2

---

### **Abstract**

This is the Degree Thesis of the Bachelor's Degree in Construction Management. The extent of the Degree Thesis is in total 10 ECTS.

The new Building Act (751/2023) came into effect on January 1, 2025, aiming to simplify construction processes, reduce climate impact, and improve building quality. The reform introduces both less bureaucracy and increased responsibility for builders.

Construction in the archipelago is strictly regulated. Plans determine what and where building is allowed. In unplanned areas, construction may require special planning decisions. The municipal building authorities regulates outside planned areas, providing guidelines for local building requirements.

Buildings of up to 30 m<sup>2</sup> can be constructed without a building permit, provided they comply with regulations. This facilitates the construction of small saunas and storage buildings in the archipelago. However, construction near the shoreline and unplanned areas remain strictly regulated.

The new building permit system combines the previous building and action permits, simplifying the application process. The shift of responsibility to the builder means that they are now solely responsible for ensuring compliance with legal and environmental regulations, especially as building authorities are no longer as actively involved. This increases the need for expert support, particularly in technically demanding environments like in the archipelago.

Many regulations are still under development and will come into effect after 2025.

---

Language: Swedish

**Keywords:** Building Act, archipelago, permits, one-time builders

## **OPINNÄYTETYÖ**

Tekijä: Nelli Paasikivi-Ahlström

Koulutus ja paikkakunta: Rakennusmestari (AMK), Raasepori

Suuntautumisvaihtoehto: Rakennusmestari

Ohjaaja(t): Mats Lindholm

Nimike: Kuinka uusi rakentamislaki vaikuttaa kertarakentajiin saaristossa

---

Päivämäärä: 27.2.2025

Sivumäärä: 27

Liitteet: 2

---

### **Tiivistelmä**

Tämä opinnäytetyö on osa rakennusmestari (AMK) tutkinto-ohjelmaa. Opinnäytetyön laajuus vastaa 10 opintopistettä.

Uusi rakentamislaki (751/2023) astui voimaan 1. tammikuuta 2025, ja sen tavoitteena on yksinkertaistaa rakentamisprosesseja, vähentää ilmasto vaikutuksia ja parantaa rakentamisen laatua. Uudistus tuo mukanaan sekä byrokratian keventämistä että lisää vastuuta rakentajille.

Rakentaminen saaristossa on tarkasti säädeltyä. Rakennuskaava määrää, mitä ja minne saa rakentaa. Suunnittelemattomilla alueilla rakentaminen voi vaatia erityisiä suunnittelupäätöksiä. Kunnan rakennusviranomaiset valvovat rakentamista kunnan alueilla.

Enintään 30 m<sup>2</sup> suuruisia rakennuksia voidaan rakentaa ilman erillistä rakentamislupaa, jos ne noudattavat voimassa olevia määräyksiä. Tämä helpottaa pienten saunojen ja varastorakennusten rakentamista saaristoon. Rantavyöhykkeen ja suunnittelemattomien alueiden rakentaminen on kuitenkin edelleen tiukasti säädeltyä.

Uusi rakentamislupajärjestelmä yhdistää aiemmat rakennus- ja toimenpideluvat, mikä yksinkertaistaa hakuprosessia. Vastuun siirtyminen rakentajalle tarkoittaa, että tämän on itse huolehdittava lakien ja ympäristövaatimusten noudattamisesta, erityisesti kun rakennusvalvonnan rooli ei ole enää yhtä aktiivinen. Tämä lisää asiantuntija-avun tarvetta, erityisesti teknisesti vaativissa ympäristöissä, kuten saaristossa.

Monet säädökset ovat yhä kehitteillä, ja ne tulevat voimaan vasta vuoden 2025 jälkeen.

---

**Kieli:** ruotsi

**Avainsanat:** rakentamislaki, saaristo, luvat, kertarakentajat

## Innehållsförteckning

Begrepp och definitioner .....	1
1 Inledning och bakgrund.....	1
1.1 Vad får läsaren ut av arbetet? .....	3
1.2 Fokus och avgränsning.....	4
2 Vad styr byggandet i skärgården för en engångsbyggare? .....	5
2.1 Generalplan.....	5
2.2 Strandgeneral- och detaljplan.....	6
2.3 Ett oplanerat område .....	7
2.3.1 Område i behov av planering.....	8
2.4 Byggnadsordning.....	9
2.5 Undantagslov.....	12
2.6 Finlands byggbestämmelsesamling.....	13
2.7 Miljöfrågor i skärgården .....	15
2.7.1 Tillstånd för miljöåtgärder .....	17
2.7.2 Lov för avloppsvatten.....	17
3 Ändringar i bygglagen som trätt i kraft 1.1. 2025 .....	18
3.1 Bygglov, åtgärdstillstånd och anmälan blir ett.....	18
3.2 Bygglov och placeringstillstånd .....	19
3.3 Nya definitioner i bygglagen .....	20
3.4 Byggnader och konstruktioner som inte kräver bygglov .....	20
3.5 Rivningslov och rivningsanmälan kvarstår .....	21
3.6 Kompetensklasser för planerings- och arbetsledningsuppgifter .....	21
3.7 Tiden för begäran om omprövning har ändrats .....	22
3.8 Lättare ändring av användningsändamål.....	22
3.9 Byggnadens livscykelegenskaper – ett nytt väsentligt tekniskt krav.....	23
4 Sammanfattning av resultat och slutsatser.....	24
4.1 Vad betyder förändringar i bygglovet för en engångsbyggare i skärgården? 24	
4.2 Hur påverkar tillstånd för miljöåtgärder eller lov för avloppsvatten vid byggande på strandtomter? .....	25
4.3 Vad kan byggnadsordningen styra i framtiden?.....	25
4.4 Ökat byggansvar ur engångsbyggarens perspektiv .....	25
4.5 Mer frihet eller mer reglering? .....	26
4.6 Lagändringar, affärsmöjligheter och utmaningar i kommunikation .....	26
4.7 Utmaningar som påverkat utförandet at detta examensarbete .....	27
5 Källförteckning.....	28
Lagar och förordningar under beredning eller senare ikraftträdande.....	1

Lagar som samverkar med Bygglagen .....	1
Räddningslagen 379/2011 .....	1
Lag om offentlighet i myndigheternas verksamhet 621/1999, .....	1
Lag om informationshantering inom den offentliga förvaltningen, 906/2019 .....	2
Elsäkerhetslagen, 1135/2016 .....	3
Vattenlag, 587/2011 .....	3
Naturskyddlagen, 9/2023 .....	3
Lag om datasystemet för den byggda miljön, 431/2023, RYTJ .....	4
Lag om tillhandahållande av digitala tjänster, 306/2019 .....	5

## Bilagor

## Begrepp och definitioner

<b>Bestämmelse, reglering (säännös)</b>	En allmän term som hänvisar till en enskild regel eller paragraf i lagstiftningen. En bestämmelse kan ingå i en lag, förordning eller annan författning. Till exempel är varje punkt eller paragraf i en lag en bestämmelse. Den uttrycker vad som är tillåtet eller förbjudet i en viss situation. Exempel: Strafflagen innehåller bestämmelser om brott och straff.
<b>Byggnad (rakennus)</b>	Definieras som en separat, fast struktur avsedd att stå på plats, försedd med egen ingång och innehållande täckt och vägg-avgränsat utrymme.
<b>Byggnadsobjekt (rakennuskohde)</b>	Byggnadsobjekt avser en byggnad eller en konstruktion som kan påverka användningen av det omgivande området och vars genomförande måste uppfylla väsentliga tekniska krav. Det inkluderar även områden avsedda för särskild verksamhet som har en inverkan på omgivningens markanvändning.
<b>Byggnadsordning (rakennusjärjestys)</b>	Byggnadsordningen är en kommunalt utformad författning som ger lokala bestämmelser om byggande. Den kompletterar och preciserar generalplanens och detaljplanens bestämmelser, särskilt i områden där detaljplan saknas. Byggnadsordningen kan innehålla krav på exempelvis byggnaders utseende, höjd, materialval och skötsel av tomter.
<b>Byggrätt (rakennusoikeus)</b>	Planen och byggnadsordningen fastställer hur mycket byggrätt som finns på en fastighet. Till exempel stranddetaljplanen underlättar fastställandet av byggrätter och ger tydliga ramar för beviljandet av bygglov utan separata avgörande som gäller planeringsbehov. De icke lovsatta byggnaderna förbrukar också byggrätt.
<b>Detaljplan (asemakaava)</b>	En detaljplan är den mest detaljerade planen som reglerar placeringen av byggnader, deras användningsändamål och byggnadssätt inom ett visst område, såsom en stadsdel eller ett kvarter. Den fastställer till exempel byggnadernas höjd, byggnadsrätten och gatornas placering. Detaljplanen tillämpas vanligtvis i tätbebyggda områden och är bindande, vilket innebär att byggprojekt måste följa den noggrant. Kommunens generalplan styr utformningen av detaljplanerna. I äldre texter används ordet "stadsplan".
<b>Exploateringstal tai e-tal (tehokkuusluku)</b>	Hur mycket byggrätt som finns i förhållande till tomtens yta. Det anger hur tätt det är tillåtet att bygga på en tomt. Exempel: Om en tomt har en yta på 1 000 m <sup>2</sup> och byggrätten är 500 m <sup>2</sup> , blir E-tal = 0,5. Det betyder att den totala byggytan på tomten får vara högst 50 % av tomtens yta.

<b>Finlands byggbestämmelse-samling (Suomen rakentamismääräyskokoelma RakMk)</b>	Innehåller kompletterande föreskrifter och anvisningar till markanvändnings- och bygglagen samt till aktuella förordningar.
<b>Föreskrift (määräys)</b>	En föreskrift är ofta en regel som utfärdats av en myndighet (till exempel en kommun eller ett ministerium) och som rör ett visst ämne eller verksamhet. Exempel: Kommunala byggnadsföreskrifter är lokala föreskrifter som preciserar nationella författningar, såsom byggnadslagstiftningen.
<b>Författning (säädös)</b>	Ett bredare begrepp som omfattar alla skriftliga rättsliga normer som har utfärdats i lag, förordning eller direktiv. En författning är alltså ett rättsligt dokument, såsom en lag, förordning eller föreskrift, som fastställer rättsliga skyldigheter och rättigheter. Exempel: En lag som antagits av riksdagen är en författning. Även förordningar och direktiv är författningar.
<b>Förordning (asetus)</b>	En förordning är en författning som utfärdas med stöd av en lag av statsrådet, presidenten eller ett ministerium. Förordningar preciserar och kompletterar lagar och ger detaljerade regler för hur lagen ska tillämpas i praktiken. Exempel: En lag kan föreskriva att vissa saker regleras mer detaljerat i en förordning, såsom vissa byggnadsbestämmelser (rakennusmääräys).
<b>Generalplan, delgeneralplan (yleiskaava, osayleiskaava)</b>	Generalplanen är en bredare plan som styr användningen och utvecklingen av kommunens eller stadens områden på lång sikt. Den visar översiktligt hur olika områden, såsom bostads-, industri- eller rekreationsområden, placeras inom kommunen. En plan som gäller ett avgränsat område kallas för delgeneralplan. En delgeneralplan kan utarbetas till exempel för strandområden och den kan vara mer detaljerad än en generalplan i övrigt. Om det inte finns någon detaljplan utförs byggandet enligt generalplanen Och byggnadsordningen. Generalplanen fastställs av kommunfullmäktige.
<b>Konstruktion (rakennelma)</b>	Även om termen konstruktion inte är uttryckligen definierad i lagen, avser den vanligtvis strukturer som inte uppfyller definitionen av en byggnad men som ändå kan ha en påverkan på omgivningen. Exempel på konstruktioner inkluderar skärmtak, master, skorstenar, energibrunnar och upplysta reklamordningar.
<b>Lag (laki)</b>	En lag är en rättsakt som antagits av en suverän lagstiftare. I formell mening är en lag en rättsakt som antagits genom ett lagstiftningsförfarande, medan den i materiell mening är en allmän <b>regel</b> som är bindande för alla rättsunderlydande. I vidare

	<p>bemärkelse kan lag även syfta på lagstiftning eller gällande rätt i allmänhet.</p> <p>En <b>allmän lag</b> är en lag som utfärdar generella bestämmelser för en viss verksamhet. Inom förvaltningsrätten finns flera allmänna lagar, såsom förvaltningslagen (434/2003) som reglerar god förvaltning och förvaltningsförfarande, lagen om offentlighet i myndigheters verksamhet (621/1999) som reglerar insyn i offentlig förvaltning, och språklagen (423/2003) som reglerar nationella språk.</p> <p>En <b>speciallag</b> kännetecknas som en lag som reglerar en specifik verksamhet och som utgör ett undantag från en allmän lag. I förhållande till den allmänna lagen ger speciallagen mer detaljerade, kompletterande och avvikande bestämmelser. Ett exempel på en speciallag är lagen om beskattningsförfarande (1558/1995), som reglerar förfarandet inom beskattning och avviker därmed från den allmänna förvaltningslagen.</p>
<b>Markanvändnings- och bygglagen (MRL) och -förordningen (MRA)</b>	Markanvändnings- och bygglagen (MRL) och Markanvändnings- och byggförordningen (MRA) var de centrala regelverken för markanvändning och byggande i Finland innan den nya bygglagen (Bygglag 751/2023) trädde i kraft den 1 januari 2025. Dessa bestämmelser gällande byggandet har nu <del>delvis</del> ersatts av den nya bygglagen. Markanvändningslagen finns dock kvar under ett nytt namn och heter nu Lag om områdesanvändning (132/1999) .
<b>Avgörande som gäller planeringsbehov (suunnittelutarveratkaisu)</b>	<b>Tidigare avgörande om planeringsbehov har upphört att gälla – bygglov gäller.</b>
<b>Strandgeneralplan, delgeneralplan, detaljplan (rantakaava eli rantasemakaava)</b>	Det är en planform reglerar byggandet på strandområden. Det är en detaljerad plan som anger vilken typ av byggnation som får bedrivas på ett visst strandområde och var byggnader kan placeras. <b>Stranddetaljplanen</b> är särskilt viktig för byggande av fritidshus och andra strandnära byggprojekt, eftersom byggande på strandområden vanligtvis är förbjudet utan en plan. Stranddetaljplanen fungerar som en bindande plan för markägare och myndigheter, och den måste upprättas för vissa strandområden innan byggande kan påbörjas.
<b>Landskapsplan (maakuntakaava)</b>	<b>En Landskapsplan</b> är en översiktsplan för användningen av områden i ett län. Landskapsplanen ger en helhetsbild av landskapets utveckling på en karta och löser frågor som är viktiga för den nationella, regionala och regionala markanvändningen.
<b>Planbeteckningar (kaavamerkinnet)</b>	En planbeteckning är en symbol, bokstavskombination eller färg som anges på plankartan för att visa områdets användningsändamål, byggnadsrätt, skyddsvärden eller andra

	<p>bestämmelser och anvisningar om markanvändning. Planbeteckningar är en del av planeringen och används exempelvis i generalplaner och detaljplaner. De styr hur ett visst område får användas, byggas eller utvecklas.</p> <p>Exempel på planbeteckningar: A: Bostadsområde, Y: Område för offentliga tjänster och förvaltning, T: Industriområde, V: Grönt område, som parker och rekreationsområden, SR: Skyddad byggnad</p> <p>Med planbeteckningar kan man också ange exempelvis byggnadsrätt (hur mycket som får byggas på en tomt), byggnadshöjder, skyddsavstånd och trafikleder. Planbeteckningar och -bestämmelser är juridiskt bindande och måste följas vid byggande eller utveckling av ett område. Varje kommun kan ha något olika planbeteckningar och bestämmelser, men deras tolkning grundar sig på nationella riktlinjer.</p>
<p><b>Undantagstillstånd (poikkeuslupa)</b></p>	<p>Undantagstillstånd är ett tillstånd som gör det möjligt att bygga eller vidta en åtgärd som avviker från gällande planer, byggbestämmelser eller andra föreskrifter. Ansökningar om undantagslov bereds inom kommunens planläggningsenhet. Tillstånden ansöks elektroniskt via tjänsten Lupapiste.fi. Undantagstillstånd kan beviljas om det finns särskilda skäl att avvika från byggbestämmelserna, exempelvis vid byggnation på ett skyddat område eller ett område med särskilda restriktioner, såsom nära kusten eller i ett kulturhistoriskt värdefullt område.</p>

## 1 Inledning och bakgrund

Finland har fått en ny Bygglag (751/2023) 1.1.2025 (Bygglag, 751/2023, 2023). Den nya bygglagen har förberetts som en del av en större reform av bygg- och planläggningslagstiftningen. Syftet med arbetet är att modernisera byggsektorn genom att bland annat minska klimatpåverkan, öka digitaliseringen och förbättra byggkvaliteten.

Lagen har utarbetats under flera år och bygger på samarbete mellan miljöministeriet, byggbranschen och andra intressenter. Lagförslaget lades fram för riksdagen i mars 2023 och godkändes efter att ha fått stöd av olika utskott och remissinstanser. (Ympäristöministeriö, 2023)

Statsminister Petteri Orpos regering kom med ett s.k. reformpaket (på finska korjaussarja) i början av 2024, vars syfte var att effektivisera byggprocesserna, minska byråkratin, stimulera cirkulär ekonomi och bekämpa klimatförändringen. Målet var att ändringarna ska träda i kraft samtidigt som den nya lagen, 1.1.2025. (Ympäristöministeriö, 2024)

Bygglagen (751/2023) kommer att implementeras successivt. Många detaljer, som gränsvärden för byggnaders koldioxidavtryck och bestämmelser om digitala bygglov, kommer att fastställas genom tilläggsföreskrifter och kommer att träda i kraft vid senare skede. (Ympäristöministeriö, 2023)

I skrivande stund, i februari 2025, så har det berättats att ett så kallat ”bygglagens finjusteringspaket” (på finska rakentamislain tuunaussarja) och ett regeringsförslag kommer att utarbetas under våren 2025. (Kuntaliitto, 2025) (Ympäristöministeriö, 2025)

Det kommer också att inledas en reform av byggnadstillsynen (på finska rakennusvalvontauudistus). Målet med reformen är att säkerställa att tillsynsverksamheten i hela Finland har tillräcklig kompetens och servicenivå samt så enhetliga tolkningar som möjligt. Förberedelsen av reformen har organiserats genom en arbetsgrupp vars mandatperiod löper ut i slutet av 2026. (Kuntaliitto, 2025). I figur 1 nedan

förklaras hur lagstiftningen kommer att ändra stegvist. (Ympäristöministeriö, 2023) (Rämö, 2024)



Figur 1. Lagstiftning kring den byggda miljön kommer att förnyas succesivt (Kuntaliitto, 2025)

Detta examensarbete har genomförts i form av litteraturstudier, deltagande i webinarier, mediastudier och ämnesstudier under 2024 och 2025 samt intervjuer, allt för att förstå hur lagen i verkligheten kommer att påverka aktörerna.

Min bakgrund inom industrin och servicedesign, och operational excellence har påverkat metodologin för examensarbetet. Examensarbetets omfattning har dock begränsats för att inte vara för bred. Frågorna kring operational excellence är relevanta inom byggande, men har inte behandlats i detta arbete.

Intervjuer med följande personer har genomförts:

- Camilla Ahlström, fastighetsägare i Pargas. Intervjun gjordes i april 2024.
- Lars Fabritius, fastighetsägare på Alglo, Östergård, Raseborg. Intervjun gjordes i april 2024.
- Marcus Langenskiöld, fastighetsägare på Backa By, Raseborg. Intervjun gjordes i april 2024.

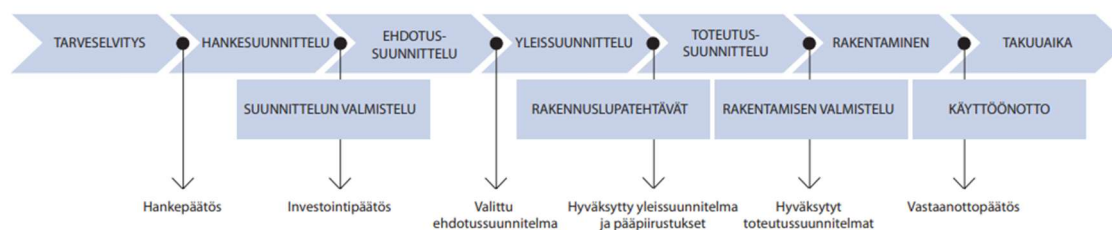
- Björn Gröning, byggentreprenör, Gröning AB. Intervjun gjordes i april 2024.
- Anu Puustinen, arkitekt, Avanto Arkkitehdit. Intervjun gjordes i april 2024.
- Niklas Skoog, ledande planläggningsingenjör, Raseborg. Intervjun gjordes i maj 2024.
- Claes Stigzelius, fastighetsägare i Ingå och projektledare. Intervjun gjordes i april 2024.

Detaljerade telefonintervjuer, dokumentation och svar finns från dessa men hålls konfidentiella.

### 1.1 Vad får läsaren ut av arbetet?

Den nya bygglagen (751/2023) kommer att påverka hur hela kedjan av aktörer arbetar i framtiden, allt från kunden, ansvariga arkitekter, ansvariga planerare, ansvarig arbetsledare, byggnadsinspektionen och entreprenörerna. Dessa förändringar betyder i bästa fall fördelar för hela kedjan. Ändringar betyder också ändringar i affärsmodeller, kompetenskrav och metodologi för de olika aktörerna.

Syftet med examensarbetet har varit att hjälpa engångsbyggaren att förstå hur arbetet kommer att ändras. Examensarbetets syfte har varit att klargöra hur bygglov, tillsyn, planering och byggprocessen ändras för en engångsbyggare i skärgårdsmiljö. Nedan en översiktlig processbeskrivning av hela planerings- och byggprocessen.



Kuva 1. Rakennushankkeen vaiheet.

Figur 2. Översiktlig processbeskrivning at hela planerings- och byggprocessen (Rakennustieto, 2016)

Detta examensarbete är beställt av byggnadsinspektionen i Raseborgs stad. Handledare och kontaktperson har varit Fredrik Wasström, ledande byggnadsinspektör samt Leila Andersin, stadsjurist. Jag vill tacka dem båda för god vägledning i arbetet.

## 1.2 Fokus och avgränsning

I arbetet står begreppet engångsbyggare för kund och beställare. Begreppet engångsbyggare syftar på en person som genomför ett enskilt byggprojekt utan att vara en återkommande eller professionell byggare. Det kan exempelvis vara en privatperson som bygger sitt eget hus, fritidsbostad eller en mindre byggnad och som saknar tidigare erfarenhet av byggprojekt. I regel saknar en engångsbyggare djupgående kunskap om bygglagstiftning, tekniska krav och tillståndsprocesser, vilket gör att de ofta behöver stöd från experter som arkitekter, bygglovshandläggare eller entreprenörer. Skärgården har valts som ett objekt, eller en plats där det byggs.

Följande lagar och ändringar som också påverkar byggandet har lämnats utanför arbetet:

- ändringar i Förvaltningslagen och Kommunlagen,
- ändringar i planläggningen trots att den har mycket viktig koppling till byggnadslagen,
- ändringar i de delar av Markanvändnings- och bygglagen (132/1999) som blir kvar med det nya namnet Lag om områdesanvändning (Alueidenkäyttölaki), regeringsproposition 2025,
- Samhälls- och utvecklingslagen (Yhdyskunta ja kehittämissäädös), regeringsproposition 2026,
- Lag om inlösen av fast egendom (Lunastuslaki), regeringsproposition 2026,
- Lagen om samhällsbyggandet (Yhdyskuntarakentamissäädös), regeringsproposition 2026, Planläggning och tomtindelningar.

Arbetet har inte inkluderat byggnader eller byggnadsprojekt som ingår i statens fastighetstillgångar och som används av Försvarmakten, eller som är direkt kopplade till försvarsändamål. Den nya bygglagen (751/2023) påverkar även Försvarmakten, även om förändringarna till stor del rör civil byggnation. EU-direktiv har lyfts ut från arbetet.

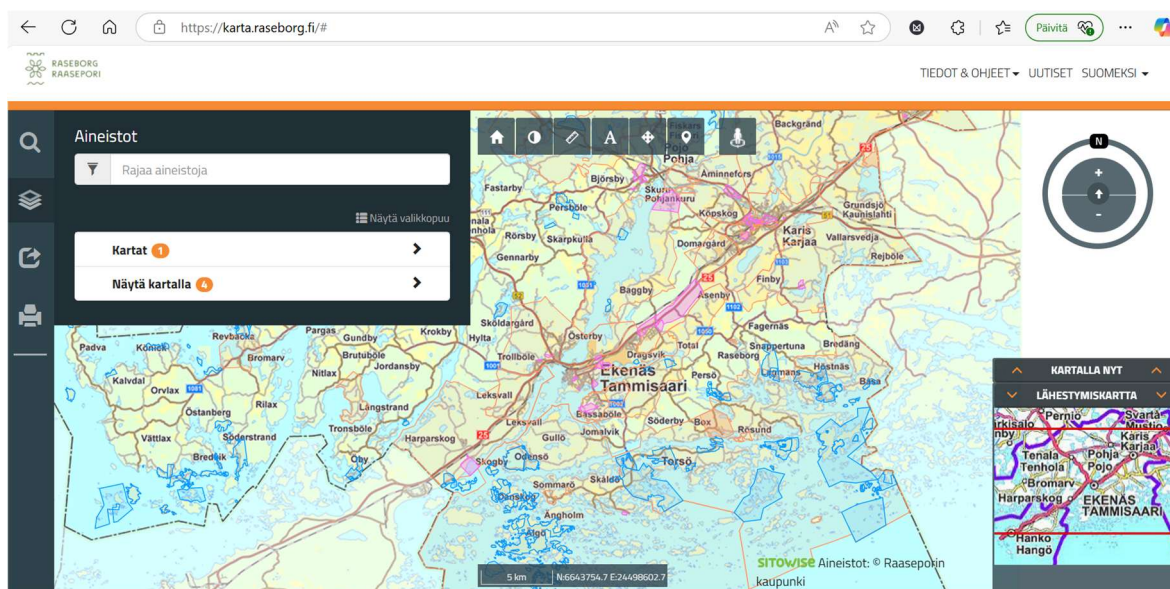
## 2 Vad styr byggandet i skärgården för en engångsbyggare?

Ur engångsbyggarens perspektiv så finns den viktigaste detaljinformationen för byggande på en enskild tomt i det kommunala regelverket. Kommunernas och städernas generalplaner, detaljplaner och byggnadsordning är verktyg som i detalj reglerar markanvändningen och byggandet i Finland, men de fungerar på olika nivåer och har olika syften. Bygglagen (751/2023) är inte den enda ändringen just nu. Den nya lagen om områdesanvändning kommer att komma på remissrundan i början av 2025. (Kuntaliitto, 2025). Den nya bygglagen (751/2023) samverkar med flera andra lagar och förordningar i Finland. En översikt över dessa lagar och förordningar finns som bilaga.

### 2.1 Generalplan

Efter kommunsammanslagningarna 1.1.2009, har Raseborg ingen generalplan som styr markanvändningen för helheten. (Raasepori, 2024) Det finns flera detaljplaner inom Raseborg, samtidigt som en större del av Raseborgs geografiska områden är oplanerade.

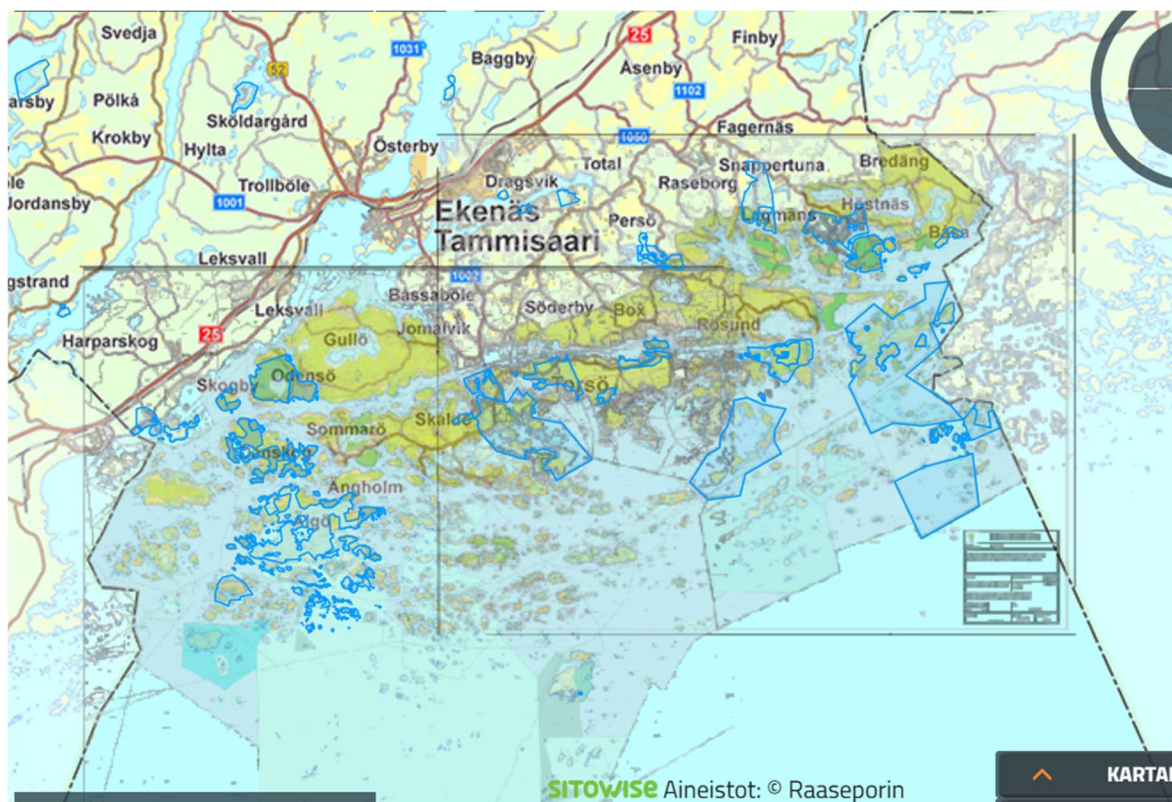
I Figur 3 nedan visas ett exempel från karttapalvelu.fi. Där finns det detaljerad information om gällande och pågående planer i Raseborg. (Raasepori, 2025)



Figur 3. Översiktsbild från Karttapalvelu.fi (Raasepori, 2025)

## 2.2 Strandgeneral- och detaljplan

I Raseborg finns det 2 olika strandgeneralplaner; östra och södra. Dessa visas i figur 4.



Figur 4. Strandgeneralplaner i Raseborg (Raasepori, 2025)

Det finns flera stranddetaljplaner som styr markanvändningen och byggandet i kustområdena. Exempel på pågående stranddetaljplaneprojekt i Snappertunas skärgård inkluderar Storholmen Västra, Lökgrundet och Storö-Lillö. (Raaseporin Kaupunki, 2025)

Stranddetaljplanen är den enda planformen där markägaren har rätt att föreslå användningen av marken. Detta ger markägare möjlighet att påverka utvecklingen av området, men det är kommunen som ansvarar för att godkänna planen. Planen fastställer hur mycket byggnadsrätt som finns på ett visst strandområde och ger ramar för beviljandet av bygglov utan separata avgörande som gäller planeringsbehov.

I stranddetaljplaneringen beaktas miljöskydd och landskapsfaktorer. Planen skyddar strandlinjen och säkerställer att byggnaderna anpassas till sin omgivning utan att skada naturresurser eller rekreationsanvändning.

Kommunens planläggningsmyndighet utarbetar en general eller detaljplan och bedömer placeringen av byggnadsplatser. Byggnadstillsynen övervakar att byggandet sker i enlighet med planen och att det inte skadar miljön. NTM-centralen (ELY-keskus) kan ge utlåtanden och bevilja tillstånd om byggandet kan påverka vattendrag, naturresurser eller rekreationsområden. (Fondia, 2024), (Kuntaliitto, 2013)

### 2.3 Ett oplanerat område

Oplanerade områden har historiskt sett varit en del av utvecklingen av landsbygden och glesbefolkade områden i Finland. Före 1900-talet styrdes byggandet av lokala sedvänjor, och systematisk planering började i städerna under 1800-talet. Stadsplanelagen (145/1931) införde de första reglerna för att styra byggandet i hela landet, men planering fokuserades fortfarande främst på städer.

Lag om områdesanvändning (132/1999), som till och med 1.1.2025 har kallats för Markanvändnings- och bygglagen, har möjliggjort mer flexibel beslutsfattning i oplanerade områden. Den nya bygglagen (751/2023) har mål att ytterligare förenkla byggandet (Kuntaliitto, 2025).

I Raseborg finns det oplanerade områden på flera ställen, speciellt i Bromarvområdet. I lagen om områdesanvändning skrivs det i paragraf 72 att i en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnadsobjekt inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov.

*Vad som skrivs ovan i lagen gäller inte 1) byggande som behövs för att bedriva jord- eller skogsbruk eller fiskeri, 2) byggande för försvarets eller gränsbevakningens behov, 3) byggande för sjöfartens behov, 4) uppförande av en ekonomibyggnad på samma gårdsområde som ett befintligt bostadshus, 5) renovering eller mindre utvidgning av ett befintligt bostadshus. Det vill säga om det finns redan en byggplats. Vad som bestäms ovan gäller inte uppförandet av en bastubyggnad i anslutning till ett bostadshus eller en lantgård som fanns före den 1 januari 1997.*

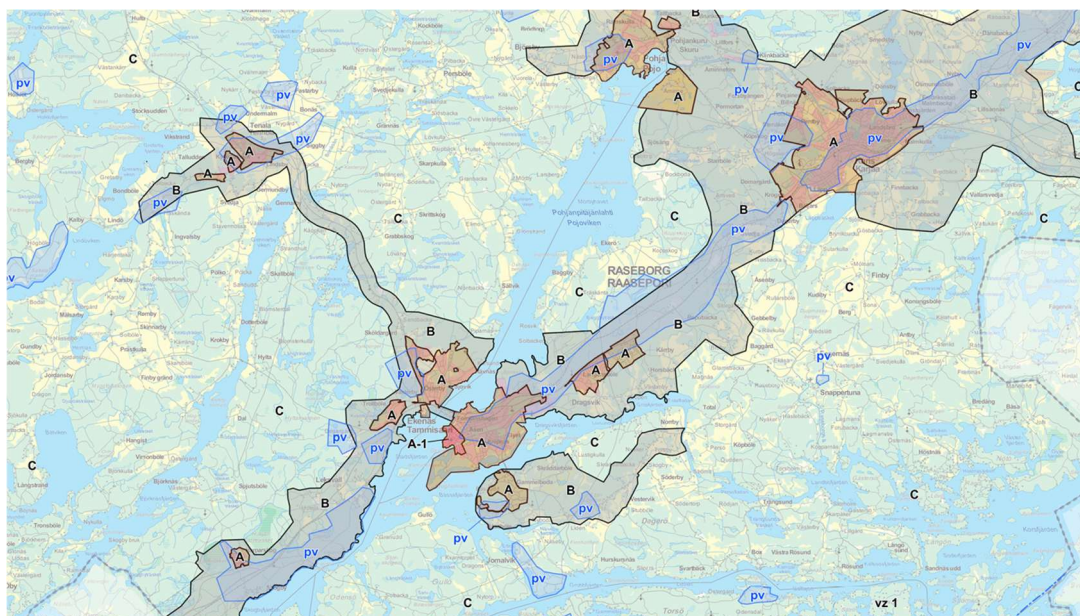
*Gäller en ansökan om undantaglov ett område vars äganderätt övergått till den sökande före den 10 maj 1996 och att utarbeta en plan inte har väckts inom skälig tid av orsaker som inte beror på markägaren, får tillstånd inte utan vägande skäl vägras, om byggnaden kommer i den sökandes*

personliga användning och kommunen förordar ansökan och byggandet inte äventyrar natur eller landskaps-värden (Lag om områdesanvändning, 132/1999, 1999).

### 2.3.1 Område i behov av planering

Ett område i behov av planering är ett oplanerat område där byggandet regleras strängare än på vanliga oplanerade områden. Även om det inte finns någon plan, är byggande inte helt fritt-

Områden där det finns ett planeringsbehov enligt Lagen om områdesanvändning 16 § 3 har markerats i byggnadsordningens kartbilaga. I kartbilagan är dessa områden märkta med B. Nedan ett exempel i Figur 5 från byggnadsordningens kartbilaga var dessa områden finns.



**Figur 5. Ett exempel i februari 2025 gällande byggnadsordningens kartbilaga var områden i behov av planering finns. (Raasepori, 2025)**

Kommunen kan besluta om ett område med planeringsbehov, antingen generellt för ett helt område eller i samband med en enskild byggnadsansökan.

För att bygga på ett område som saknar detaljplan eller områden i behov av planering förutsätts det att vissa krav uppfylls som förklaras i Bygglagen (751/2023) paragraf 44-46. Kraven omfattar tomtens storlek och egenskaper, avstånd till grannarna, skyddsavstånd till

vägar etcetera, krav på utseende och arkitektur, infartsvägar, vattenhantering, bevarandet av natur och kulturmiljöer, relation till byggnadsordningen. (Bygglag, 751/2023, 2023), (Lag om områdesanvändning, 132/1999, 1999)

På ett område med planeringsbehov kan det finnas särskilda regler och restriktioner, som kan handla om exempelvis miljöskydd, bevarande av värdefulla landskap eller framtida utveckling av området, för att säkerställa att byggandet harmoniserar med områdets övriga funktioner och bebyggelse. *Dessutom används planeringsbehov som ett verktyg för att förhindra att byggande försvårar framtida planläggning eller utveckling av området.* (Fondia, 2024)

På vanliga oplanerade områden kan bygglov beviljas direkt. Ansökan granskas av byggnadsnämnden eller en annan ansvarig kommunal myndighet. I enklare fall kan planerings beslut fattas av planeringsavdelningen eller byggnadsnämnden. Dessa lov sökes i Lupapiste.fi -service.



**Område i behov av detaljplanering (MBL 16 §).**

Området utgörs av detaljplaneområdes randområde, utvecklingskorridor, bycentrum, eller av annan tät bebyggelse. Uppmärksamhet bör speciellt fästas vid att byggandet inte förorsakar olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen och inte leder till menlig samhällsutveckling.

**Suunnittelutarvealue (MRL 16 §)**

Alue, joka on asemakaava-alueen reuna-alue, kehityskäytävä, kyläkeskusta tai muuten tiheään rakennettua aluetta. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä.

Figur 6. Exempel på hur områden i behov av detaljplanering markeras i kartan. (Raasepori, 2025)

På områden med behov av planering grundas tillståndsprövningen på de särskilda förutsättningar som anges i paragraf 46 i bygglagen.

## 2.4 Byggnadsordning

Byggnadsordningen är en samling lokala bestämmelser som kommunen fastställer för att styra byggandet och planeringen av den byggda miljön. Den kompletterar planläggningen

och ger mer detaljerade lokala regler, särskilt för områden där det inte finns en fastställd detaljplan.

På ett oplanerat område kan byggnadsordningen exempelvis kräva att byggnader ska placeras på ett visst avstånd från vägen och grannfastigheten. Byggnadsordningen kan också komplettera en plan, till exempel genom att reglera taklutning, fasadmaterial eller placering av byggnader på tomten. Byggnadsordningen syftar till att bevara och utveckla den byggda miljön enligt kommunens mål, styra byggandet i områden utan en fastställd plan samt fastställa villkor för byggande, såsom byggnaders placering, höjd, utseende och avstånd till andra strukturer. Figur 7 visar ett exempel vad som gäller för antalet bostäder och bostadsbyggnader vid strandområden i den ännu i februari 2025 gällande byggnadsordningen från 2018 för Raseborg.

Den sammanlagda våningsytan för bostadsbyggnader och ekonomibygnader får inte överskrida den totala byggrätten.

#### Antalet bostäder och bostadsbyggnader för fast boende

På en byggplats för fast boende får uppföras en bostadsbyggnad med högst två bostäder. Om byggplatsen är 5000m<sup>2</sup> eller större får byggrätten för bostadsbyggnader fördelas på två separata bostadsbyggnader, varav den ena utgör sidobostad. Byggplatsens totala antal bostäder får dock vara högst två.

#### Antalet bostäder och bostadsbyggnader för fritidsboende

På en byggplats för fritidsboende får uppföras en bostadsbyggnad med högst en bostad. Om byggplatsen är 5000m<sup>2</sup> eller större får byggrätten för bostadsbyggnader fördelas på två separata bostadsbyggnader, varav den ena utgör sidofritidsbostad. Byggplatsens totala antal bostäder får dock vara högst två.

#### 4.2.1 Fast boende utanför strandområde

Byggplats m <sup>2</sup>	Bostadshus, m <sup>2</sup> vy	Ekonomibyggnader, m <sup>2</sup> vy	Totalt, m <sup>2</sup> vy
< 5000	450	150	Max. 12%
≥ 5000	450	200	600m <sup>2</sup>
	varav sidobost. högst 130		
≥ 8000	450	300	700m <sup>2</sup>
	varav sidobost. högst 225		

#### 4.2.2 Fast boende inom strandområde

Byggplats m <sup>2</sup>	Bostadshus, m <sup>2</sup> vy	Ekonomibyggnader, m <sup>2</sup> vy	Totalt, m <sup>2</sup> vy
< 5000	8 %, dock högst 250	6 %, dock högst 130	10 %, dock högst 300
≥ 5000	300	200	400
	varav sidobost. högst 100		
≥ 8000	300	250	500
	varav sidobost. högst 150		

#### Separat strandbastu

På byggplats som är 2000m<sup>2</sup> eller större får högst 30m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibygnader användas för separat strandbastu.

#### Byggrätt på byggplatser på strandområde som är mindre än 2000m<sup>2</sup>

Byggrätten för bostadsbyggnader är 8 % av byggplatsens areal och för ekonomibygnader 5 %, dock så att den totala byggrätten är högst 10% av byggplatsens areal. Högst 15 m<sup>2</sup> av ekonomibygnadernas våningsyta får användas för separat strandbastu.

#### Båthus

På byggplats för fast boende får byggas båthus på högst 50 m<sup>2</sup>.



Figur 7. Nuvarande, ännu i februari 2025 gällande byggnadsordningen i Raseborg (Raseborg Stad, 2018)

Kommunens byggnadstillsyn övervakar att byggandet sker enligt beslutet och att områdets planeringsbehov respekteras. (Raseborg Stad, 2018). Exempelvis inom ett detaljplanerat område kan planen ange att ett bostadshus får vara högst två våningar högt. I skrivande

stund gäller denna byggnadsordning från 2018. Den uppdaterade versionen är under arbete och planeras att ta till Byggnadsnämnden under februari-mars 2025. I tabell 1 förklaras skillnaderna mellan en byggnadsordning och en plan. Nedan en sammanfattande tabell 1 för att förklara skillnaderna mellan byggnadsordning och plan.

Tabell 1. Skillnader mellan byggnadsordningen och en plan

<b>Byggnadsordning</b>	<b>Plan (detaljplan, generalplan)</b>
En allmän samling bestämmelser om byggande som kommunen fastställer.	En detaljerad plan för markanvändning och byggande i ett specifikt område.
Gäller i hela kommunen.	Gäller endast i ett specifikt område, t.ex. en stadsdel eller by.
Styr byggandet där det saknas plan och ger kompletterande regler för planlagda områden.	Fastställer exakt vad som får byggas och var.
Kan inte upphäva eller ändra en plan, men kan komplettera den.	Planen är juridiskt bindande och styr beviljandet av bygglov.

## 2.5 Undantagslov

Om den planerade byggnationen avviker från byggnadsordningen eller planen kan även undantagslov krävas/sökas. Ett undantagslov definieras som ett tillstånd som beviljas när man vill avvika från detaljplanen eller byggnadsbestämmelserna. Det behövs till exempel om ett projekt inte helt följer områdets plan eller byggnadsbestämmelser. I den nya bygglagen (751/2023) fastställs att ett undantagstillstånd kan beviljas om avvikelsen inte orsakar betydande skada för planläggningen, markanvändningen eller miljön.

Bygglagen (751/2023) § 57 behandlar undantagslov från bestämmelser, föreskrifter, förbud eller andra restriktioner som gäller byggande. Enligt paragrafen kan kommunen bevilja undantagslov av särskilda skäl. Faktorer som inte beviljas undantag är behörighetskrav, tomtindelning, krav och förutsättningar för tillstånd för miljöåtgärder, placeringskrav för detaljplanering på områden med planeringsbehov.

Undantagslov krävs innan bygglov kan beviljas om det planerade byggandet avviker från planen eller andra byggbestämmelser. Undantagslov ansöks hos kommunen, och dess beviljande förutsätter särskilda skäl samt att undantaget inte orsakar skada för planläggningen, genomförandet av planen eller den övergripande markanvändningen. Kommunens myndigheter bedömer från fall till fall om kraven för undantaget är uppfyllda. Tillståndet kan endast beviljas om det är motiverat, exempelvis för att underlätta byggprocessen eller för det allmänna bästa.

Nedan 2 exempel på undantagslov:

*1) Byggnad av en fritidsbostad i ett icke-planlagt strandområde. En markägare ansökte om undantagstillstånd för att bygga en fritidsbostad i ett strandområde utan detaljplan. Undantagstillståndet beviljades eftersom projektet inte skadade planläggningen eller naturskyddsmålen och passade in i omgivningen. (ELY-keskus, 2016)*

*2) Utvidgning av en befintlig byggnad. I ett annat fall ansöktes om undantagstillstånd för att utvidga en befintlig sommarstuga i ett strandområde. Tillståndet beviljades eftersom utvidgningen ansågs rimlig och inte väsentligt förändrade landskapsbilden eller orsakade miljöskador. (ELY-keskus, 2016)*

Ansökningar om undantagslov bereds inom planeringsenheten. Tillstånden ansöks elektroniskt via tjänsten Lupapiste.fi. (Raseborg Stad, 2018).

## **2.6 Finlands byggbestämmelsesamling**

Finlands byggbestämmelsesamling är en central samling av byggbestämmelser och föreskrifter i Finland, som styr byggandet i landet. Samlingen innehåller detaljerade tekniska krav och anvisningar för att säkerställa kvalitet, säkerhet, energieffektivitet och hållbarhet i byggandet. Figur 8 visar hur första sidan på byggbestämmelsesamlingen ser ut.

Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment

Sök

Till söksidan »

Framsida Ansvarsområden + Aktuellt Projekt och lagberedning Publikationer Ministeriet Kontaktinformation

SV / ANSVARSOMRÅDEN / BYGGANDE OCH MARKANVÄNDNING / FINLANDS BYGGBESTÄMMELESAMLING

Klimatet  
Natur och vatten  
Förebyggande av förorening av miljön  
Boende  
Byggnade och markanvändning  
Markanvändnings- och bygglagen  
**Finlands byggbestämmelsesamling**  
Markanvändningsplanering  
Reform av lagstiftningen om områdesanvändning  
Koldioxid snålt byggande  
Koldioxid snålt byggande

## Finlands byggbestämmelsesamling

I markanvändnings- och bygglagen (132/1999) finns det bestämmelser om allmänna förutsättningar för byggande, om väsentliga tekniska krav och om tillståndsförfarandet för byggande samt om myndigheternas tillsyn. De väsentliga tekniska kraven gäller konstruktioners hållfasthet och stabilitet, brandsäkerhet, sunda byggnader, säkerhet vid användning, tillgänglighet, bullerskydd och ljudförhållanden samt energiprestanda. I lagens 117 § ingår utöver de väsentliga tekniska kraven även ett bemyndigande att utfärda förordning om byggnadens bruks- och underhållsanvisningar. Närmare bestämmelser och anvisningar om byggande tas in i Finlands byggbestämmelsesamling.

Föreskrifterna i byggbestämmelsesamlingen har av hävd gällt uppförande av nya byggnader. Då byggnader reparerats eller ändrats har föreskrifterna tillämpats endast i den mån som åtgärdens art och omfattning och en eventuell ändring i användningen av en byggnad eller en del av den har krävt det (om inte något annat uttryckligen bestäms i föreskrifterna). Avsikten är att tillämpningen av föreskrifterna om byggande ska vara så flexibel som möjligt med beaktande av en byggnads egenskaper och särdrag.

### Byggbestämmelser

Figur 8. Första sidan på Finlands byggbestämmelsesamling (Ympäristöministeriö, 2023)

I markanvändnings- och bygglagen (132/1999) finns det bestämmelser om allmänna förutsättningar för byggande, om väsentliga tekniska krav och om tillståndsförfarandet för byggande samt om myndigheternas tillsyn. **I bygglagen idag.**

Finlands byggbestämmelsesamling (RakMK) i dess ursprungliga form har upphävts den 31.12.2017. Genom ändringen av markanvändnings- och bygglagen (MBL) 2018 ersattes RakMK till stor del av förordningar utfärdade av Miljöministeriet 1.1.2018. (Ympäristöministeriö, 2023).

*Byggbestämmelsesamling täcker många olika områden inom byggsektorn, såsom:*

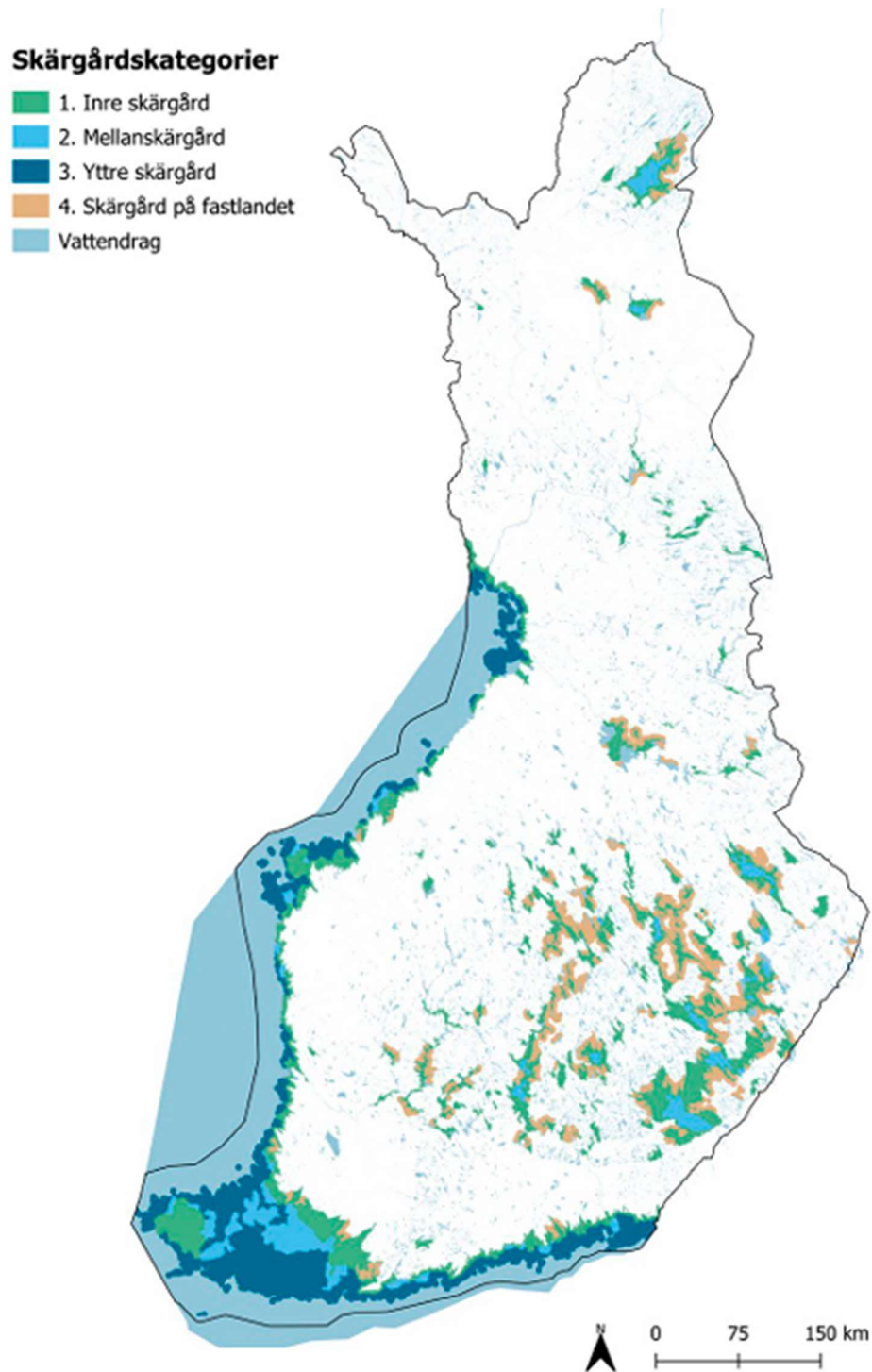
- *Byggnaders konstruktion och hållfasthet: Till exempel krav på bärande konstruktioner.*
- *Brandsäkerhet: Utformning av byggnader och utrymmen för att uppfylla brandsäkerhetskrav.*
- *Energi- och miljöeffektivitet: Föreskrifter om byggnaders energiprestanda och miljövänlighet, som isolering och energibesparande åtgärder.*
- *Inomhusklimat och hälsa: Anvisningar för att säkerställa god inomhusluft och hälsosamma förhållanden i byggnader.*
- *Tillgänglighet: Krav på att byggnader ska vara tillgängliga för alla. (Ympäristöministeriö, 2023)*

Byggbestämmelserna har traditionellt gällt nybyggnation, men vid renovering och ombyggnad har de tillämpats i den mån arbetets karaktär och omfattning samt den

eventuellt ändrade användningen av byggnaden eller dess delar kräver det, om inte föreskrifterna uttryckligen anger något annat. (Rakennustieto, 2024)

## **2.7 Miljöfrågor i skärgården**

Finlands skärgård är bland de största och mest komplexa i världen, med över 220 000 öar. Skärgården har också en central plats i Finlands skärgårdspolitik, som syftar till att bevara och utveckla dessa områden ekonomiskt och kulturellt, med särskild hänsyn till de sociala och miljömässiga utmaningarna som skärgårdsbefolkningen står inför. Nedan en figur hur skärgårdsklassificering är i Finland. (Skärgårdspolitik, 2024)



Figur 9. Skärgårdsklassificering (Valtioneuvosto, 2024)

Enligt Figur 9 delas skärgården ofta in i olika zoner, beroende på avståndet till fastlandet:

1. Yttre skärgården, som i figuren har markerats med mörkblå färg, består av de yttersta och mest exponerade öarna, som ofta är små och steniga med minimal vegetation.

2. Inre skärgården som är markerad med grön färg är områden närmare fastlandet, med större och mer bördiga öar, många av vilka är bebodda.

I lagstiftningssammanhang, såsom i Finlands Skärgårdslag, Lag om främjande av skärgårdens utveckling (494/1981), definieras skärgården inte bara fysiskt utan också som ett område med särskilda ekonomiska och sociala behov, med syftet att säkerställa dess hållbara utveckling och befolkningens levnadsstandard.

Skärgården har särskilda miljömässiga skydd, eftersom den omfattas av både nationell lagstiftning och EU-direktiv som syftar till att bevara den känsliga naturen och kulturlandskapet. Dessa faktorer spelar en stark roll i planeringen av områden. (Valtioneuvosto, 2024), (Valtioneuvosto, 2019)

### **2.7.1 Tillstånd för miljöåtgärder**

Tillstånd för miljöåtgärder (på finska maisematyölupa) är ett tillstånd i Finland som reglerar åtgärder som förändrar landskapet, såsom markarbeten, trädfällning eller andra liknande ingrepp. I skärgårdsområden är detta särskilt viktigt eftersom miljö- och landskapsskydd är av central betydelse. Tillstånd krävs oftast: 1) på områden med detaljplan, 2) om det i en generalplan anges att landskapsåtgärdstillstånd krävs.

Mindre landskapsförändringar kräver oftast inte tillstånd. Till exempel kan fällning av upp till fem träd på en fastighet betraktas som en mindre åtgärd, förutsatt att träden inte ligger på en plats med särskilt skyddsvärde eller trädet i sig inte har ett landskapsvärde. (Kuntaliitto, 2023) (Lag om områdesanvändning, 132/1999, 1999)

### **2.7.2 Lov för avloppsvatten**

År 2025 har inga betydande förändringar trätt i kraft inom avloppslagstiftningen. Tidigare bestämmelser, såsom ändringen av miljöskyddslagen och den reviderade förordningen om avloppsvattenhantering i glesbygdsområden, har trätt i kraft redan den 3 april 2017. Enligt dessa bestämmelser beror kraven på hantering av avloppsvatten på fastighetens läge, till exempel om den ligger vid en strand eller inom ett grundvattenområde. (Förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet, 157/2017, 2017)

### 3 Ändringar i bygglagen som trätt i kraft 1.1. 2025

Den nya bygglagen (751/2023) har detaljer som är fastställda men träder i kraft senare. Nedan i tabell 3 presenteras de ändringar som har kommit i kraft 1.1.2025. Senare och pågående ändringar i lagar och förordningar finns som bilaga 1.

Tabell 3. Förändringar som trätt i kraft 1.1.2025

Förändring i lag eller förordning	I kraft
Bygglov, åtgärdstillstånd och åtgärdsanmälan har slagits ihop till ett bygglov.	1.1.2025
I samband med bygglovet fattas beslut om förutsättningarna för placering.	1.1.2025
Förråd eller bastun under 30 kvadratmeter kan byggas utan tillstånd under vissa villkor.	1.1.2025
Nya definitioner	1.1.2025
En utredning om rivningsmaterial och byggavfall ska göras vid ansökan om tillstånd.	1.1.2025
Bedömningen av ansvarspersoners behörighet och kravnivåer harmoniseras.	1.1.2025
Bygglagen medför förändringar i lagakraftvinnandet av tillstånd och i kungörelseförfarandet.	1.1.2025
En mer flexibel ändring av användningsändamål.	1.1.2025
Byggnadens livscykelegenskaper blir ett nytt väsentligt tekniskt krav.	1.1.2025

#### 3.1 Bygglov, åtgärdstillstånd och anmälan blir ett

Den gamla bygglovet, åtgärdstillståndet och anmälningsförfarandet har slagits ihop till ett nytt bygglov, som trädde i kraft den 1.1.2025. Detta förenklar tillståndsprocesserna och gör byggandet smidigare. (Oulun Kaupunki, 2025)

Anmälningsförfarandet har tagits bort, och det krävs inget tillstånd för vissa mindre byggprojekt. Till exempel kan byggnader eller konstruktioner under 30 kvadratmeter utan bostadsutrymme uppföras utan bygglov, så länge byggnadsrätten tillåter det. (Seinäjoen Kaupunki, 2024) Även om tillståndsgränsen höjs, ökar engångbyggarens ansvar. Byggnadsbestämmelser, såsom detaljplanebestämmelser och brandsäkerhetsregler, måste fortfarande följas.

### 3.2 Bygglov och placeringstillstånd

Enligt den nya Bygglagen (751/2023) § 42 krävs bygglov för följande byggprojekt:

1. *Bostadsbyggnad*
2. *Byggnad med en storlek på minst 30 kvadratmeter eller 120 kubikmeter*
3. *Skyddstak med en yta på minst 50 kvadratmeter*
4. *Allmän byggnad som kan användas av minst fem personer samtidigt (exklusive tillfälliga evenemangsstrukturer i högst tre månader)*
5. *Mast eller skorsten som är minst 30 meter hög*
6. *Belyst reklamanordning med en yta på minst 2 kvadratmeter.*
7. *Energibrunn.*
8. *Område för särskild verksamhet som påverkar användningen av de omgivande områdena, till exempel genom buller, trafik, utsläpp eller miljökonsekvenser.*
9. *Bygglov krävs även för ombyggnads- och ändringsarbeten som är jämförbara med nybyggnation, samt för utvidgning av en byggnad eller tillägg av utrymme som räknas in i byggnadens våningsyta.*
10. *Bygglov krävs också om renoveringen innebär en betydande förändring av bärande konstruktioner, påverkar byggnadens hälsosamhet eller säkerhet, eller har en betydande inverkan på stadsbilden, landskapet eller kulturarvet. (Ympäristöministeriö, 2023)*

Om sökanden begär det kan kommunen fatta ett separat beslut om förutsättningarna för placering innan det egentliga bygglovet har behandlats. Detta kan vara särskilt användbart om projektet inte helt överensstämmer med detaljplanen eller ligger inom ett planeringsområde. På så sätt behöver inte byggplaneringen drivas för långt innan beslutet om placering är klart. I utredningarna ska det ingå uppgifter om dimensionering, och fasad samt placeringen på byggplatsen, ordnandet av körförbindelser och, på områden där kommunalteknik finns eller är avsedd att genomföras, uppgifter om var byggnaden ska anslutas till kommunaltekniken. (Ympäristöministeriö, 2023)

### 3.3 Nya definitioner i bygglagen

Den nya bygglagen (751/2023) har en del definitioner som är bra att veta. Enligt den nya bygglagen (751/2023) definieras en byggnad som en separat, fast och permanent struktur som innehåller inre utrymmen, har en egen ingång samt täckta och väggavgränsade utrymmen. Detta gäller exempelvis bostadshus, lager och andra liknande byggnader.

Byggnader skiljs från konstruktioner, som inte uppfyller samtliga av dessa krav. Till exempel stora tak och master klassificeras som konstruktioner (på finska rakennelma), vilket kan förenkla deras tillståndsprocess. Exempelvis, om en vedbod är under 30 kvadratmeter, kan den byggas utan ett bygglov, så länge den följer lokala planbestämmelser och gällande tekniska krav.

### 3.4 Byggnader och konstruktioner som inte kräver bygglov

Vissa byggnader och konstruktioner kräver inte längre bygglov. Detta underlättar mindre byggprojekt, men det är viktigt att notera att även om tillstånd inte krävs, måste byggandet fortfarande följa gällande bygg- och planbestämmelser, strandbyggnadsregler samt begränsningar för byggnadsrätt. Befriade byggnader och konstruktioner från lov enligt den nya bygglagen (751/2023) är

1. *Byggnader som är mindre än 30 kvadratmeter och inte används som bostad, till exempel förråd, bastu och uthus. Bastun får inte ha ett kök, eftersom en byggnad med kök räknas som en bostadsbyggnad och kräver tillstånd.*
2. *Tak och skärmtak som är mindre än 50 kvadratmeter, till exempel carport, altantak och grillpaviljonger.*
3. *Mast eller skorsten som är mindre än 30 meter hög.*
4. *Lätta konstruktioner, såsom bryggor och små trädgårdsbyggnader, förutsatt att de inte har en betydande inverkan på omgivningen. Bryggorna styrs av byggnadsordningen. Text i Raseborgs byggnadsordningen står det att kräva lov för en brygga över 20 kvm. Hörs 10 meter lång.*

5. *Installation av solpaneler eller bergvärmepumpar, om de inte påverkar byggnadens fasad eller omgivningen väsentligt. Stryks av byggnadsordningen. Energibrunn skall ha alltid lov.*

Även om tillståndskrav har minskat, har byggarens ansvar ökat. Byggbestämmelser såsom brandskydd och stadsbilsregler måste fortfarande följas. Även om tillstånd inte krävs, räknas byggnader fortfarande in i tomtens byggnadsrätt. Avstånd till grannfastighet och andra byggnader: Kommunens byggnadsordning och lagen (paragraf 45) kan ställa krav på minimiavstånd. (Ympäristöministeriö, 2023), (Oriveden Kaupunki, 2025) (Rakennustieto, 2025)

### **3.5 Rivningslov och rivningsanmälan kvarstår**

Enligt den nya bygglagen (751/2023) har bestämmelserna om rivningslov och rivningsanmälan i stort sett förblivit desamma. Rivningslov krävs fortfarande för att riva en byggnad inom ett detaljplanerat område. En viktig nyhet är att från och med 1 januari 2025 måste alla rivningsprojekt inkludera en utredning om rivningsmaterial och byggavfall. Denna utredning ska bifogas rivningsanmälan eller rivningslovsansökan. (Förordning om utredningen om rivningsmaterial och byggavfall, 1089/2024, 2024)

### **3.6 Kompetensklasser för planerings- och arbetsledningsuppgifter**

Jag vill ta upp denna ändring eftersom den indirekt kommer att påverka kunden. Lagen har fastställt olika kompetensklasser för planerings- och arbetsledningsuppgifter. Dessa klasser har baserats på uppgifternas komplexitet och ansvarsgrad. För varje kompetensklass har angetts specifika utbildningskrav. Detta omfattar både formell utbildning och eventuellt behov av fortbildning. Bygglagen innehåller riktlinjer för en övergångsperiod till januari 2027, under vilken nuvarande yrkesverksamma kan uppdatera sin kompetens för att uppfylla de nya kraven.

De viktigaste förändringarna är att de detaljerade kompetenskraven har fått en tydligare juridisk grund. Tidigare har de detaljerade kompetenskraven baserats på riktlinjer från

organisationer såsom FISE (Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpätevydet FISE Oy), vilka inte var juridiskt bindande. Nu är kompetenskraven direkt fastställda i lag och förordningar, vilket innebär att kraven är tydligare reglerade.

Tidigare fanns det en generell "krävande" klass. Nu har denna delats upp i "krävande" och "mycket krävande" för att bättre differentiera kompetensnivåerna och anpassa dem till olika typer av byggprojekt. För vissa uppdrag, särskilt inom enklare byggnadsprojekt, har kraven sänkts. Till exempel kan en person bli ansvarig planerare eller arbetsledare för ett småhusprojekt utan tidigare arbetslivserfarenhet, så länge den nödvändiga utbildningen är genomförd.

Tidigare har behörighet kunnat fastställas av lokala byggnadsinspektörer. Nu är ackrediterade organ ansvariga för att pröva och bevilja kompetensintyg, vilket skapar en mer enhetlig process i hela landet. (RIL ry, 2024) (Statsrådet, 2024)

### **3.7 Tiden för begäran om omprövning har ändrats**

Tillståndsbeslut träder i kraft efter att tiden för ändringssökande har löpt ut. Enligt bygglagen (751/2023) är tiden för begäran om omprövning 30 dagar från det att beslutet delgivits. Ett tillståndsbeslut för ett vanligt småhus träder i kraft efter 30 dagar i stället för tidigare 14 dagar. En delgivningstid på sju dagar läggs till tiden för begäran om omprövning. (Oulun Rakennustarkastus, 2025)

### **3.8 Lättare ändring av användningsändamål**

En av de betydande förändringarna i bygglagen (751/2023) gäller ändringen av en byggnads användningsändamål till permanent boende. I fortsättningen är det möjligt att bevilja ett undantagstillstånd för ändring av användningsändamålet till boende i strid med detaljplanen, om det uppfyller villkoren för att beviljas tillstånd. I praktiken innebär detta att det till exempel blir lättare att omvandla kontorsutrymmen till bostäder.

### **3.9 Byggnadens livscykelegenskaper – ett nytt väsentligt tekniskt krav**

Byggnaden ska planeras med effektiv materialanvändning, ekologiska livscykelegenskaper och en teknisk livslängd som är långvarig. Genom förordning av miljöministeriet kan mer detaljerade bestämmelser utfärdas om:

1. byggnadens målsatta tekniska livslängd, anpassningsförmåga, underhållsbarhet och reparerbarhet samt demonterbarhet av byggnadsdelar;
2. upprättande och bevarande av en förteckning över byggmaterial och byggprodukter.

. (Ympäristöministeriö, 2024) (Rakennusteollisuus, 2023)

## 4 Sammanfattning av resultat och slutsatser

Nedan diskuteras hur den nya bygglagen (751/2023) påverkar engångsbyggaren i skärgården. Större delen av förordningarna är inte på plats utan utarbetas under 2025. (Rämö, 2024) Markanvändnings- och byggförordningen är fortfarande i kraft, och en ny byggförordning är på väg och troligen träder i kraft i första halvan av 2025. (Kuntaliitto, 2025).

### 4.1 Vad betyder förändringar i bygglovet för en engångsbyggare i skärgården?

Den nya bygglagen (751/2023) innebär att det i vissa fall inte krävs bygglov. Det kan till exempel handla om att mindre byggprojekt som tidigare krävde bygglov eller åtgärdstillstånd nu kan genomföras utan det. Byggnader (inte bostadsbyggnader) under 30 m<sup>2</sup> kan nu uppföras utan separat bygglov, så länge de följer bestämmelserna. Detta kommer att underlätta byggandet av små bastur och förråd i skärgården.

Byggnade på strandzoner och icke-planlagda områden är fortfarande strikt reglerat. För en engångsbyggare innebär detta att om tomtten ligger utanför planlagt område eller kräver särskilda undantag för strandnära byggande, behövs fortfarande tillstånd. Inom strandområden kan det tom krävas undantagstillstånd. Undantag för ovanskrivna är att om det finns en befintlig byggplats på ett oplanerat område så kan tillståndsbefriad byggnad byggas. Byggrätt har definierats på oplanerade områden i byggnadsordningen.

Det nya bygglovet slår samman de tidigare bygg- och åtgärdstillstånden, vilket kan minska antalet separata ansökningar. Detta är en positiv förändring, eftersom engångsbyggaren inte längre behöver ta reda på vilken typ av tillstånd som krävs. Den nya bygglagen (751/2023) gör det inte någon ändring att få undantagstillstånd i skärgården, eftersom strandnära byggande fortfarande regleras strikt. Undantagslov är fortfarande en viktig del av strandnära byggande, särskilt i icke-planlagda områden.

## **4.2 Hur påverkar tillstånd för miljöåtgärder eller lov för avloppsvatten vid byggande på strandtomter?**

Tillstånd för miljöåtgärder reglerar strandtomter särskilt när ändringar på tomten kan påverka landskapet eller den naturliga miljön. Som engångsbyggare i skärgården innebär detta att du måste säkerställa om ditt projekt kräver ett landskapsåtgärdsstillstånd eller lov för avloppsvatten även om själva byggnaden inte kräver det.

## **4.3 Vad kan byggnadsordningen styra i framtiden?**

I områden där det inte finns någon plan är det byggnadsordningen som styr. Det finns för tillfället olika tolkningar bland yrkespersoner om huruvida byggnadsordningen kan ställa begränsningar, till exempel i ett område utan plan, för hur nära stranden en byggnad på under 30 kvadratmeter får uppföras. Praktiken och eventuella rättsfall kommer att visa praxis.

## **4.4 Ökat byggansvar ur engångsbyggarens perspektiv**

Den nya bygglagen (751/2023) överför ännu mer ansvar på den som genomför byggprojektet, det vill säga på den enskilda byggaren. Om byggprojektet genomförs utan yrkesfolk innebär detta i praktiken att byggaren själv måste säkerställa att alla byggbestämmelser och miljökrav följs när den kommunala byggnadstillsynen inte längre styr projekten lika aktivt.

Även om lagen ger den enskilda byggaren mer ansvar, ökar i praktiken behovet av expertstöd. Byggandet i skärgården kan vara tekniskt krävande, och planeringsfel kan leda till problem, exempelvis med grundläggning, avloppssystem eller bestämmelser kring strandnära byggande.

Baserat på den nya bygglagen började Rakennustieto under hösten 2022 att arbeta med uppdatering av RT-kort och RYL. Ännu på slutrakan har nya föreskrifter tillkommit, vilket har krävt kontinuerlig uppdatering. Under arbetets gång har Rakennustieto gått igenom

över 1200 anvisningar, inklusive RYL, allmänna kvalitetskrav för byggarbeten. Förändringarna kan delas in i tre huvudkategorier: omfattande uppdateringsbehov, mindre preciseringar där exempelvis en förändring nämns samt helt nya ämnen såsom mastutredningar och beräkning av koldioxidavtryck.

Förändringarna påverkar olika roller på olika sätt – beställare, entreprenörer och planerare. Webbsidorna har varit i bruk i ett år och erbjuder aktuell information samt stödmaterial för tillämpning av de nya föreskrifterna och anvisningarna. (Rakennustieto, 2025)

#### **4.5 Mer frihet eller mer reglering?**

Den nya bygglagen (751/2023) medför både ökad frihet och större ansvar för engångsbyggaren. Å ena sidan minskar byråkratin i vissa fall, men å andra sidan ökar ansvaret avsevärt, vilket kan göra självständigt byggande mer utmanande.

Den nya bygglagen (751/2023) underlättar inte specifikt för skärgårdsbyggande. Strikta miljökrav och tillståndprocesser kan fortfarande försvåra byggande i skärgården. En engångsbyggare måste vara beredd på större ansvar och potentiella extrakostnader, men ett välplanerat och förberett projekt kan fortfarande lyckas.

#### **4.6 Lagändringar, affärsmöjligheter och utmaningar i kommunikation**

Ett internationellt byggvaruhus, Bauhaus, har en pågående kampanj "Bastun tillhör alla". I marknadsföringen används ett lockande budskap som betonar enkelhet och tillgänglighet. Kampanjen är effektiv och inspirerande, men för att den ska vara komplett behövs tydlig kommunikation om byggkraven. Det är viktigt att betona för kunden att anskaffning av en trädgårdsbastu också innebär ett ansvar att följa lagstiftning och tekniska krav. På så sätt undviker man eventuella besvikelser och byggproblem – och säkerställer att bastun i trädgården verkligen tillhör alla, men på ett korrekt och säkert sätt.

En viktig fråga är vem som ger vägledning till engångsbyggare i skärgården gällande icke-tillståndspliktig verksamhet om byggnadstillsynens fokus förskjuts till tillståndspliktigt byggande och kontroll, och resurserna inte räcker till för att stödja i icke-tillståndspliktiga frågor. Med ett positivt synsätt innebär detta att det öppnas en marknad för just detta område.

På grund av lagändringens aktualitet, finns det fortfarande många öppna frågor och tolkningsfrågor. Bygglagen (751/2023) är en del av en större reform som i princip just har börjat, med målet att se över hela detta område. Hur de kommande förändringarna kommer att påverka engångsbyggare i skärgården är fortfarande delvis oklart.

#### **4.7 Utmaningar som påverkat utförandet at detta examensarbete**

Intervjuer för examensarbetet har genomförts huvudsakligen under sommaren 2024, och då fanns det ännu fler öppna frågor. Jag kunde ändå få en uppfattning, både från de intervjuade och utifrån mina egna erfarenheter, om hur bekant denna lagstiftning är för engångsbyggare och hur lätt eller svårt det är att över huvud taget hitta vägledning och råd i dessa frågor.

Jag bestämde mig från första början för att skriva mitt examensarbete på svenska eftersom det ger finlandssvenskar möjlighet att läsa om ämnet på sitt eget modersmål. Majoriteten av seminarierna, materialet och diskussionerna är för närvarande på finska, vilket gjorde att arbetet också har inneburit ett omfattande översättningsarbete.

Finns det något jag skulle ha gjort annorlunda? Ja, det finns säkert saker jag kunde ha hanterat annorlunda ur ett projektperspektiv. Jag upplever dock att min långa erfarenhet av projektledning har gett mig en bra grund för att genomföra detta examensarbete. Samtidigt har jag velat använda hela denna tid för att verkligen lära mig att förstå temat bättre och vänta på att lagen ska träda i kraft. För att förstå helheten och hur lagändringarna påverkar, så tror jag att det verkliga arbetet börjar först nu!

## 5 Källförteckning

- Bygglag, 751/2023. (2023). Helsinki, Uusimaa, Suomi. Hämtat från <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751> den 01 03 2024
- Elsäkerhetslag, 1135/2016. (2016).
- ELY-keskus. (2016). *Opas rakentamisen poikkeamishakemusten käsittelyyn*. Hämtat från [https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/123474/Raportteja\\_58\\_2016.pdf?sequence=2](https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/123474/Raportteja_58_2016.pdf?sequence=2) den 25 10 2024
- Fondia. (2024). Rantarakentaminen. Hämtat från <https://insights.fondia.com/fi/fi/articles/ymparistooikeus-ja-rakentaminen/rakentaminen/alueidenkaytto/rantarakentaminen> den 25 10 2024
- Förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet, 157/2017. (2017). Hämtat från <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170157> den 20 09 2024
- Förordning om utredningen om rivningsmaterial och byggavfall, 1089/2024. (2024). Hämtat från <https://finlex.fi/sv/laki/alkup/2024/20241089> den 15 01 2025
- Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi, 139/2022. (2022). Hämtat från <https://finlex.fi/fi/esitykset/he/2022/20220139> den 25 03 2024
- Kiinteistölakimies. (2023). Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu – 3 merkittävintä muutosta rakentamiseen. Hämtat från <https://kiinteistolakimies.fi/artikkelit/uusi-maankaytto-ja-rakennuslaki/> den 03 03 2024
- Kuntaliitto. (2013). Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen, rakentaminen ranta-alueella. Hämtat från <https://www.kuntaliitto.fi/opas-rakennusjarjestyksen-laatimiseen/6-opas-ja-mallimaarayksia/67-rakentaminen-ranta-alueella> den 23 03 2024
- Kuntaliitto. (2023). Maisematyö lupa: milloin tarvitaan. Hämtat från <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/rakentamislaki-ja-rakennusvalvonta/2-3-maisematyolupa> den 20 10 2024
- Kuntaliitto. (2025). Webinaari: Rakennetun ympäristön lainsäädäntöuudistus. *Rakennetun ympäristön lainsäädäntöuudistus*. Helsinki: Kuntaliitto.
- Lag om datasystemet för den byggda miljön, 431/2023. (2023).
- Lag om offentlighet i myndigheternas verksamhet, 621/1999. (1999).
- Lag om områdesanvändning, 132/1999. (1999). Helsinki. Hämtat från <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132> den 23 03 2024
- Lag om tillhandahållande av digitala tjänster, 306/2019. (2019).
- Lag om ändring av bygglagen, 897/2024. (2024). *Lag om ändring av bygglagen*. Hämtat från <https://finlex.fi/sv/laki/alkup/2024/20240897> den 01 10 2024

- Lakimiestalo Herkulex. (2024). Rakentaminen asemakaava alueen ulkopuolella. Hämtat från <https://herkulex.fi/rakentaminen-asebakaava-alueen-ulkopuolella/> den 29 10 2024
- Mäenpää Paula, J. A. (2023). Kuntaliiton webinaari rakennusvalvontojen asiantuntijoille. *Kuntaliiton webinaari rakennusvalvontojen asiantuntijoille 31.5.2023 (Paula Mäenpää, . Helsinki, Finland.*
- Naturskyddlagen, 9/2023. (2023).
- Oriveden Kaupunki. (2025). Rakentamislaki 2025 ja rakentamisen luvanvaraisuus. Hämtat från <https://orivesi.fi/asukkaalle/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakentamislaki-2025-ja-rakentamisen-luvanvaraisuus/> den 30 01 2025
- Oulun Kaupunki. (2025). Rakentamislain keskeiset muutokset. Oulu, Suomi. Hämtat från <https://www.ouka.fi/rakennusvalvonta/rakentamislaki> den 30 01 2025
- Oulun Rakennustarkastus. (2025). Mikä muuttuu rakentamislaisissa? Hämtat från <https://www.ouka.fi/rakennusvalvonta/rakentamislaki?accordion=accordion-59237> den 30 01 2025
- Raasepori. (2024). Raaseporin maankäytön kehityskuva 2050. Raasepori. Hämtat från [https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/2025/01/Raaseporin\\_maankayton\\_kehityskuva\\_2050\\_osa\\_A\\_310124\\_web.pdf](https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/2025/01/Raaseporin_maankayton_kehityskuva_2050_osa_A_310124_web.pdf) den 23 01 2025
- Raasepori. (2025). Karttapalvelu. Raasepori, Suomi. Hämtat från <https://karta.raseborg.fi/> den 30 01 2025
- Raaseporin Kaupunki. (2025). Kaavahankkeet. Hämtat från <https://www.raasepori.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kaavahankkeet/> den 01 02 2025
- Rakennuslehti. (2024). Rakentamislaki muuttaa tietomallejakin - "Muuten arvokas tieto sirpaloituu ja työ hukkuu". Hämtat från <https://www.rakennuslehti.fi/2025/01/rakentamislaki-muuttaa-tietomallejakin-muuten-arvokas-tieto-sirpaloituu-ja-tyo-hukkuu/> den 25 10 2024
- Rakennustarkastusyhdistys, R. (2023). Materiaali rakennustarkastuspäiviltä Helsingissä 15.3.2023.
- Rakennustarkastusyhdistys, R. (2022). Rakennusvalvontapäivät 10.11.2022.
- Rakennusteollisuus. (2023). Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025, Mikä muuttuu? Hämtat från <https://rateko.fi/wp-content/uploads/2019/06/Rakentamislaki-24.8.2023.pdf> den 01 03 2024
- Rakennustieto. (2016). Talonrakennushankkeen kulku, RT10-11221.
- Rakennustieto. (2024). Rakentamislain ja asetusten valmistelun tilannekatsaus. Hämtat från <https://www.rakennustieto.fi/tapahtumat/virtuaalinen-aamukahvi->

rakentamislain-ja-asetusten-valmistelun-tilannekatsaus-rakennustiedon-  
uudistuvat-palvelut-osa-iii den 01 02 2025

Rakennustieto. (2025). Aamuseminaari Rakennuslain muutoksista.

Rakennustieto. (2025). Uusi rakentamislaki voimaan 1.1.2025. Hämtat från  
<https://www.rakennustieto.fi/rakentamislaki> den 10 01 2025

Raseborg Stad. (2018). Byggnadsordning. Hämtat från [https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/2023/06/Byggnadsordning\\_suo\\_5.7.2018.pdf](https://www.raseborg.fi/wp-content/uploads/2023/06/Byggnadsordning_suo_5.7.2018.pdf) den 05 04 2024

RIL ry, R. (2024). Uusi rakentamislaki tuo muutoksia pätevyysiin. Hämtat från  
<https://ril.fi/lehti/uusi-rakentamislaki-tuo-muutoksia-patevyysiin/> den 28 10 2024

RYHTI, R. Y. (2023). *Mikä muuttuu - tilaisuudet 5/2023*. Suomen ympäristökeskus, SYKE.

Rämö, S. (2024). Rakennustiedon virtuaalinen aamukahvi 2.2.2024. *Uuden rakentamislain tavoitteet ja korjaussarja & Rakennustiedon uudistuvat palvelut*. Helsinki: Rakennustieto. Hämtat från  
<https://www.rakennustieto.fi/webinaaritallenteet/uuden-rakentamislain-tavoitteet-ja-korjaussarja-rakennustiedon-uudistuvat-palvelut> den 20 02 2024

Seinäjoen Kaupunki. (2024). Laki muuttuu, oletko valmis? – Rakentamislaki muuttaa lupakäytäntöjä. Hämtat från <https://www.seinajoki.fi/laki-muuttuu-oletko-valmis-rakentamislaki-muuttaa-lupakaytanta> den 15 10 2024

Skärgårdspolitiken. (2024). Hämtat från <https://www.skargardspolitiken.fi/> den 25 09 2024

Statsrådet. (2024). Bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter och arbetsledningsuppgifter vid byggande samt om vilka utbildningar som krävs för uppgifterna. Hämtat från  
<https://ym.fi/documents/1410903/0/Milj%C3%B6ministeriets+anvisning+om+sv%C3%A5righetsklassen+vid+projekteringsuppgifter+f%C3%B6r+byggande+%281%29.pdf/f7b1a4c4-5504-8d97-2673-aeacbd3b7fa1/Milj%C3%B6ministeriets+anvisning+om+sv%C3%A5righetsklassen+vid+proje> den 25 10 2024

Valtioneuvosto. (2019). Ur europeisk synvinkel är Finlands skärgårdspolitik alldeles särskild. Hämtat från <https://valtioneuvosto.fi/sv/-/1410837/suomen-saaristopoliikka-on-eurooppalaisittain-ainutlaatuista> den 23 10 2024

Valtioneuvosto. (2024). Scenarier för Finlands skärgårdar 2045. Helsinki, Finland. Hämtat från  
[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165525/MMM\\_2024\\_9.pdf?sequence=1](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165525/MMM_2024_9.pdf?sequence=1) den 15 01 2025

Vattenlag, 587/2011. (2011).

Ympäristöministeriö. (2023). Eduskunta hyväksyi rakentamisen päästöjä pienentävät ja digitalisaatiota edistävät lait. Helsinki. Hämtat från <https://valtioneuvosto.fi/>

/1410903/eduskunta-hyvaksyi-rakentamisen-paastoja-pienentavat-ja-digitalisaatiota-edistavat-lait den 25 09 2024

Ympäristöministeriö. (2023). Rakentamislaki. Helsinki. Hämtat från <https://ym.fi/rakentamislaki> den 01 03 2024

Ympäristöministeriö. (2023). Suomen rakentamismääräyskokoelma. Hämtat från <https://ym.fi/rakentamismaaraykset> den 10 03 2024

Ympäristöministeriö. (2023). Ympäristöministeriön näkökulmia rakennusvalvonnan työhön -webinaari 22.11.2023. Helsinki.

Ympäristöministeriö. (2024). Elinkaariominaisuudet rakennuksen pitkäikäisyyden edistämässä. Hämtat från [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165431/YM\\_2024\\_3.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165431/YM_2024_3.pdf?sequence=1&isAllowed=y) den 10 10 2024

Ympäristöministeriö. (2024). Hallitus antoi eduskunnalle esityksen rakentamislain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Helsinki. Hämtat från <https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/hallitus-antoi-eduskunnalle-esityksen-rakentamislain-muuttamisesta-ja-eraiksi-siihen-liittyviksi-laeiksi> den 10 10 2024

Ympäristöministeriö. (2025). Hallituksen esitys rakentamislain muuttamisesta. Helsinki, Suomi. Hämtat från <https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM002:00/2025> den 30 01 2025

## Lagar och förordningar under beredning eller senare ikraftträdande

- Tidsgräns för handläggning av tillstånd, i kraft 1.1.2026
- Beräkning av koldioxidavtryck i kraft 1.1.2026 Beräkningen av byggnaders koldioxidavtryck samt gränsvärden. Den nya bygglagen, som träder i kraft 2025, införs gränsvärden för byggnaders koldioxidavtryck (hiilijalanjälki). Byggnadens koldioxidavtryck måste beräknas och rapporteras som en del av bygglovsprocessen, och specifika gränsvärden för tillåtet koldioxidavtryck kommer att anges i tilläggsföreskrifter. En central förändring är att dessa gränsvärden inte bara gäller nybyggnation, utan även större renoveringar och ombyggnader kan omfattas. Denna förordning planeras skickas ut på remiss i början av 2025 och fastställer maximala tillåtna koldioxidvärden för nya byggnader.
- Lågt koldioxidbyggande: Nya gränsvärden träder i kraft 1.1.2026.
- Ökad betydelse för informationsmodeller: Modellbaserade planer krävs från och med den 1.1.2026. På remiss tom 15.2.2025.
- Datainsamling för byggnadstillsyn: Byggnadstillsynen ska lämna in uppgifter till ett nationellt register senast den 1.1.2029.
- Styrning av byggande: Styrningen genom byggnadsordningen förnyas senast den 1.1.2027.
- Miljöministeriets förordning om klimatutredning för byggnader och byggproduktförteckning 1027/2024, utfärdad 23.12.2024. Framöver måste bygglovssökande lämna in en klimatdeklaration som bedömer byggnadens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck. Denna skyldighet träder i full kraft år 2026, men förberedelserna för detta börjar i samband med att lagen träder i kraft.

## **Lagar som samverkar med Bygglagen**

### **Räddningslagen 379/2011**

Räddningslagen är en lag som stiftats i Finland och reglerar hur räddningsväsendet organiseras och fungerar. Dess syfte är att säkerställa människors och miljöns säkerhet, förebygga olyckor och säkerställa en effektiv hantering av olyckor. Den nya bygglagen kan samverka med räddningslagen särskilt vad gäller byggnaders brandsäkerhet och räddningsplaner. Bygglagen inför nya krav för att förbättra byggnaders säkerhet och minska koldioxidutsläpp, och dessa förändringar återspeglas även inom räddningstjänsten. Ändringarna i bygglagen syftar till att förbättra byggnaders säkerhet och samordningen med räddningstjänsten, vilket innebär att räddningstjänstens roll blir allt viktigare vid övervakning och genomförande av de nya kraven.

### **Lag om offentlighet i myndigheternas verksamhet 621/1999,**

Den nya bygglagen samverkar med offentlighetslagen (621/1999), särskilt vad gäller informationshantering och handlingars offentlighet. Bygglagen främjar digitaliseringen av information, och dokument relaterade till byggande, såsom planmodeller och genomförandemodeller, ska i fortsättningen levereras till digitala system. Detta innebär att hanteringen och offentliggörandet av myndighetsdokument, såsom bygglovsansökningar, blir mer digitaliserad, vilket effektiviserar tillgången till och transparensen i dessa handlingar.

Byggnaders informationsmodeller och andra digitala planer lagras i ett centralt system för den byggda miljön (RYTJ), som administreras av Finlands miljöcentral. Detta förbättrar tillgången till information och säkerställer att myndigheter och medborgare lättare kan få tillgång till uppgifter om byggprojekt i en mer enhetlig form.

Ur offentlighetslagens perspektiv innebär detta att byggrelaterade dokument blir alltmer tillgängliga elektroniskt, vilket stöder offentlighetslagens princip om öppen förvaltning och

tillgång till information. (Lag om offentlighet i myndigheternas verksamhet, 621/1999, 1999)

### **Lag om informationshantering inom den offentliga förvaltningen, 906/2019**

Den nya bygglagen samverkar med informationshanteringslagen (906/2019), särskilt vad gäller informationshantering och digitalisering. Med bygglagen skärps kraven på digitalisering och standardisering av information, vilket underlättar informationshanteringen och möjliggör effektivare myndighetsverksamhet.

De viktigaste förändringarna är:

Hantering av informationsmodeller och digital information: Bygglagen kräver att informationsmodeller och andra digitala uppgifter, som lämnas in i samband med bygglovsansökningar, ska vara maskinläsbara. Detta motsvarar informationshanteringslagens krav på enhetlig informationshantering och systemens interoperabilitet. Därigenom blir information om byggprojekt lättare tillgänglig och kan användas av olika myndigheter.

Standardisering av information: Lagen föreskriver att information som genereras i byggprojekt, såsom planer och material, ska vara standardiserad och maskinläsbar. Detta förbättrar informationshanteringen, eftersom enhetlig information möjliggör effektivare användning och arkivering, till exempel i det Nationella Arkivet. Detta stöder informationshanteringslagens mål att öka användbarheten av information och säkerställa dess säkra förvaring.

Dessa förändringar stöder principerna i informationshanteringslagen och förbättrar hanteringen av offentliga uppgifter samt öppenheten. (Rakennuslehti, 2024)

### **Elsäkerhetslagen, 1135/2016**

Elsäkerhetslagen (1135/2016): När energiprestanda och utformning av byggnaders tekniska system förbättras, skärper det elsäkerhetskraven och kräver mer noggrann tillsyn, särskilt vid besiktning av elinstallationer i samband med att de tas i bruk.

Den nya bygglagen samverkar med elsäkerhetslagen (1135/2016) på flera sätt, särskilt vid inspektioner av elinstallationer och byggfaser samt vid uppfyllandet av miljökrav. En av de största förändringarna är den ökade betoningen på byggnaders energieffektivitet och låga koldioxidutsläpp, vilket kräver att elsystemen planeras mer noggrant ur ett hållbarhetsperspektiv. De nya kraven i bygglagen på låga koldioxidutsläpp och cirkulär ekonomi påverkar också hur el utrustning och elsystem integreras som en del av den övergripande byggprocessen. (Elsäkerhetslag, 1135/2016, 2016)

### **Vattenlag, 587/2011**

I skärgårdsområden gäller bestämmelserna i vattenlagen för byggande och muddring på strandnära områden. Byggande i närheten av vattendrag är ofta tillståndspliktigt, och projekten bedöms baserat på deras miljöpåverkan. (Vattenlag, 587/2011, 2011)

### **Naturskyddslagen, 9/2023**

Skyddsområden i skärgårdsområden, såsom nationalparker och Natura 2000-områden, begränsas byggandet avsevärt.

Enligt 5 § i bygglagen föreskrivs att om ett byggprojekt kräver tillstånd eller beslut enligt naturskyddslagen kan behandlingen av bygglovets skjutats upp tills det aktuella tillståndet har beviljats. Denna samordning av tillståndsprocesserna säkerställer att naturskyddsaspekter beaktas i byggprojekt.

I 71 § i naturskyddslagen anges vidare att byggande inom ett område med en skyddad naturtyp eller en förekomstplats för en särskilt skyddad art kräver tillstånd eller dispens enligt naturskyddslagen. Detta påverkar tillämpningen av bygglagen på dessa områden.

Även om de två lagarna reglerar olika områden, har deras samordning inom tillståndsprocesserna beaktats i lagstiftningen för att säkerställa att både byggandet och naturskyddsmålen kan uppnås effektivt. (Naturskyddlagen, 9/2023, 2023)

### **Lag om datasystemet för den byggda miljön, 431/2023, RYTJ**

Lagen grundar sig på behovet av att skapa ett centraliserat informationssystem som stödjer digitaliseringen av den byggda miljön och tillhörande beslutsfattande. Syftet med denna lag är att möjliggöra effektiv, uppdaterad och noggrann informationshantering om den byggda miljön i Finland. Viktiga mål och principer:

Centralisering av information: Med hjälp av RYTJ samlas information om planering, byggprojekt, byggnader och deras ägande samt bygglov på ett och samma ställe. Informationssystemet fungerar som ett centraliserat register som gör information tillgänglig för myndigheter, planerare och medborgare.

Tillgång till miljöinformation: Genom systemet säkerställs att information om den byggda miljön är lättillgänglig och kan utnyttjas i beslutsfattande samt inom planering och byggande.

Effektivitet och digitalisering: RYTJ främjar effektivitet och digitalisering inom beslutsfattande relaterat till miljön, vilket förbättrar användningen av information och ökar transparensen. Detta stödjer även målen om hållbar utveckling och miljövänlighet.

Samarbete mellan myndigheter: Lagen främjar informationsutbyte mellan myndigheter och intressenter. Den breda användningen av information i olika administrativa processer underlättar informationsdelning i både offentliga och privata projekt.

Säkerhet och dataskydd: Vid utformningen av systemet betonas datasäkerhet och integritetsskydd för att säkerställa att information kan hanteras säkert och pålitligt. (Lag om datasystemet för den byggda miljön, 431/2023, 2023)

### **Lag om tillhandahållande av digitala tjänster, 306/2019**

Den nya bygglagen, som träder i kraft 2025, påverkar i hög grad lagen om tillhandahållande av digitala tjänster (306/2019), särskilt när det gäller myndigheternas digitalisering. Med bygglagen betonas ytterligare informationshanteringen och de digitala tjänsternas roll i byggprocessen. Detta innebär att bygglovsprocesser och tillhörande dokument kommer att hanteras digitalt, vilket stödjer tillgänglighets- och användbarhetskraven i lagen om digitala tjänster.

Bygglagen ställer också krav på leverans av informationsmodeller för byggprojekt, vilket förbättrar tillgången till information och möjliggör en effektivare användning av digitala tjänster i myndighetsärenden. Lagen om digitala tjänster ålägger myndigheter att tillhandahålla dessa tjänster på ett sätt som är tillgängligt och användbart för alla medborgare digitalt. Denna förändring påskyndar handläggningen och gör information mer lättillgänglig, samtidigt som den följer lagens krav. (Lag om tillhandahållande av digitala tjänster, 306/2019, 2019)