

Pientalorakentamiseen liittyvä lainsäädäntö 2026

PTT ja HTT syysseminaari

27.-28.11.2025, Tampere

Jani Kemppainen, Talonrakennusteollisuus ry

Jani Kemppainen

- Päällikkö, DI
 - Tekniset määräykset ja ohjeet sekä laatu
 - Lainsäädäntö
 - Alan ohjeistukset, RYL, RIL-oppaat, RT-kortit
 - Rakennusvalvontojen linjaukset
 - Vähähiilisyys
 - Työmaiden tuotanto
 - Yhteistoiminta rakennushankkeessa
 - Energiatehokkuus
 - Sisäilma-asiat ja kosteudenhallinta
 - Digitalisaatio, tietomallistandardointi CEN/TC 442

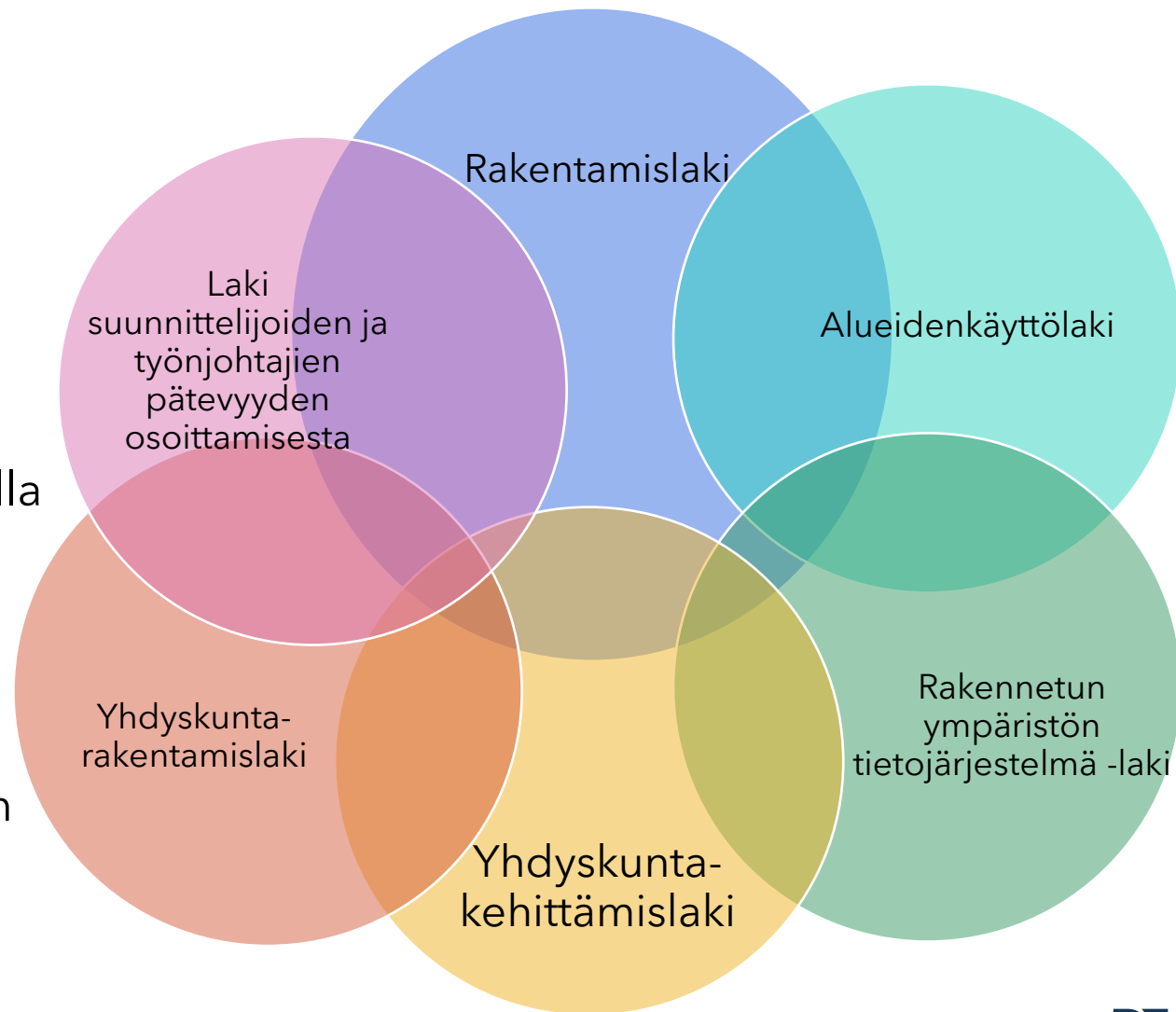


Agenda

- Rakentamislaki 2025 -> 2026
- Rakentamislain tuunaussarja eduskuntaan ensi keväänä
- Tietomallin tai koneluettavassa muodossa olevan tiedon käyttö lupaa hakiessa
- Käsittelyaikatakuu
- Ja vielä vähän EPBD:n muutostarpeisiin

MRL-uudistuksessa yhdestä laista tulee kuusi eri lakia

- Rakentamislaki (751/2023)
 - Päivitetty keväällä 2024
- Laki suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyden osoittamisesta (812/2023)
- RYTJ-laki (431/2023)
- Alueidenkäyttölaki
 - Kaavoitus MRL:stä, ollut lausuntokierroksella
 - Edelleen ongelmaa tuulivoiman osalta
 - Eduskuntaan keväällä 2026
- Yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki
 - Maankäyttö MRL:stä, valmistelu meneillään
 - Eduskuntaan syksyllä 2026?



Mikä muuttui 1.1.2025?

- 16§ Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys
- 17§ Rakennusjärjestys
- 30§ Rakennuksen korjaaminen
- 42§ Rakentamislupa
- 69§ Erytysuunnitelman toimittaminen
- 82§-90§, 195§ Suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyudet ja kelpoisuus
- 98§ Myötävaikutusvelvollisuus
- 102§ Viranomaisvalvonnan laajuus
- 111§ Laadunvarmistusselvitys
- 179§-183§ Valitusoikeudet

HUOM! Oikaisuvaatimuksen tekoaika pitenee 14 päivästä 37 päivään, aloittamisoikeutta voi hakea luvanhaun yhteydessä, joka mahdollistaa työn aloittamisen valitusajan vielä kuluessa (78§)

Mikä muuttuu 1.1.2026?

- 38§, 38 a§ Ilmastaselvitys ja rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo
 - Tulee koskemaan pien- ja paritaloja 1.1. 2030 alkaen
- 61§ Lupahakemukseen mukaan suunnitelmamalli tai tarvittavat tiedot koneluettavassa muodossa
 - Tietomalliasetus parhaillaan EU-notifikaatiossa
- 68 a§ Määräaika rakentamislupahakemukselle

Rakentamislain tuunaussarja EU-notifikaatiossa

EPBD = Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi

CPR = Rakennustuoteasetus

RED III = Uusiutuvan energian direktiivi, kolmas versio

- Tuodaan EPBD:n, CPR:n ja RED III:n vaatimuksia rakentamislakiin
 - Päästötön rakennus, uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus, aurinkoenergiavalmius, energian käytön päästöt energiatodistukseen
 - Energiatehokkuusvaatimuksista vapautus kansalliseen puolustukseen käytetyille rakennuksille
 - Lomamökin vapautus voimassa, jos arvioitu energiankulutus alle 25% ympärivuotisesta kulutuksesta
 - Rakennustuotteiden markkina- ja valvontaviranomaisen pykälään maininta CPR:stä, tuotteen valmistaja korvausvelvollinen, jos tuote ei ole vaatimusten mukainen
- Airbnb-majoituksen rajoittaminen (lisätään lakiesitykseen helmikuussa)
- ~~• Energiatehokkuutta olisi parannettava myös ei-luvanvaraisissa korjaushankkeissa~~
- Kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen poikkeus myös opistoinseinöörille
- Ulkokatto enintään 45 astetta kaltevuutta, asemakaavan ulkopuolella rakennusten etäisyys rajasta vähintään 5 metriä, rakennusjärjestyksellä voidaan sallia tontin rajan ylitykset kadulle tai yleiselle alueelle (vanhasta MRA:sta)
- Eduskuntakäsittely alkaa helmikuun lopulla 2026

Luvanhaku tietomallilla tai
koneluettavassa muodossa
olevalla tiedolla

RakL 61 § Rakentamislupahakemuksen liitteet

- 1) Pääpiirustukset (asemapiirros, pohjapiirustus, leikkauspiirustus, julkisivupiirustus)
- 2) Rakennuksen rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa (1.1.2026 alkaen)

- 3) Selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Rakennusvalvonta voi **perustellusta syystä** edellyttää seuraavia:

- 1) Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
- 2) Energiaselvitys
- 3) Rakennustuoteluettelo
- 4) Selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista
- 5) Selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke
- 6) Muu kuin 1–5 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys

Rakentamislupaa hakiessa tehty materiaali saa olla siis **pääpiirustustasoista**

HUOM! Lisäksi selvitystarpeita voi tulla rakennusjärjestyksestä, rakentamistapaohjeista tai kaavoituksesta

Mitä tietoja suunnitelmamallissa ja toteumamallissa on oltava?

- Rakentamislaisissa on useita pykäläitä, joissa on maininta, linkitys tai asetuksenantovaltuus liittyen tietomalleihin ja niiden sisältöihin
- RakL 60§
 - Suunnitelmamallin rakennuskohdetiedot sisältävät pääasialliset tiedot rakennuksesta ja rakennusosista ja niiden ominaisuuksista
 - Toteumamallin rakennuskohdetiedot sisältävät tiedot toteutuneesta rakennuksesta mukaan lukien suunnitelmamallista poikkeavat tiedot sekä pääasialliset tiedot rakennustuotteista ja niiden ominaisuuksista
 - Myös erityissuunnitelmat on toimitettava tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa
 - Koskee myös korjaushankkeita korjaus- ja muutostyötä koskevien tietojen osalta
- Pykälien nojalla annettava asetus hyvin tärkeä sisällön osalta
 - Tietojen oltava lakisääteisesti vaadittuja
 - **Suunnitelmamallilla** tarkoitetaan suunnitelmaa, joka toimitetaan rakennusvalvontaan ennen töiden aloittamista (rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat)
 - **Toteumamallilla** tarkoitetaan toteutuneen kohteen mukaan päivitettyä suunnitelmaa

Tietomallin ja koneluettavassa muodossa olevien tietojen sisältövaatimukset tietomalliasetuksen mukaan

Koneluettavassa muodossa olevia tietoja (AINA)

- RH1- ja RH2-lomakkeiden sisältö
- Väestösuojasta
- Rakennuksen sisäänkäynneistä
- Rakennuksen hisseistä
- Sähköautojen latauspisteistä
- Sisäverkoista (yleiskaapelointi, valokuitu, antenni)

Lisäksi tietomalleissa oltava tietoja

- Sijainnin koordinaateista
- Rakennuksen tiloista
 - Luokitus, hlömäärä, esteettömyys
- Rakennusosista (rakenneleikkaus)
 - Lämmönläpäisy, ääneneristävyys, paloluokka

Erityissuunnitelmien tietomalleissa lisäksi

- Järjestelmätietoja (LVIAS, muut järjestelmät)
 - Tietosisältöjä
 - Tuoteosat

Loppukatselmuksen yhteydessä toimitettavat suunnitelmat

- 122§ Loppukatselmus kohta 7): rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa
- Pykäläteksti on huonosti kirjoitettu; käytännössä tarkoitetaan 61§
 - kohdan 1) päivitettyjä pääpiirustuksia ja
 - kohdan 2) päivitettyä suunnitelmamallia eli toteumamallia TAI koneluettavassa muodossa annettujen tietojen päivittämistä
- Mikäli lupaa ei haeta suunnitelmamallilla, ei toteumamalliakaan ole olemassa

Käsittelyaikatakuu

Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä (68 a§)

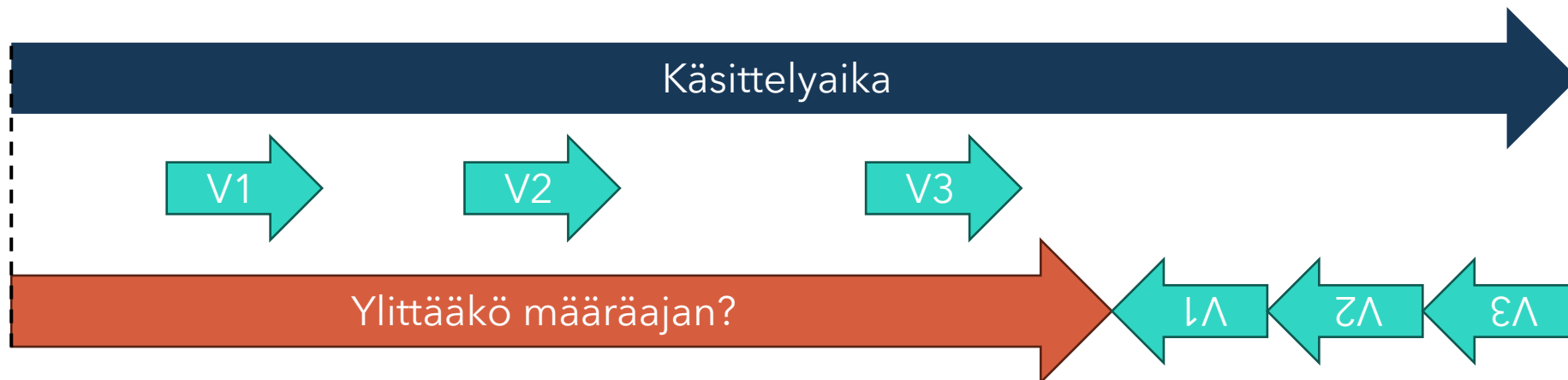
- Rakentamislupahakemus on ratkaistava 3 kuukauden (6 kk erittäin ja poikkeuksellisen vaativissa) kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa
 - Hakemus oltava sellainen, että liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn
- Jos käsittely viivästyy, kunnan on oma-aloitteisesti palautettava rakentamislupamaksusta 20 % kultakin viivästyksen kuukaudelta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta
- Tulee voimaan 1.1.2026
- RTY TopTen tekemässä parhaillaan liiteluettelo, jossa noin 120 erilaista liitettä mukana
 - Mm. rakennushistoriaselvitys, asuinhuoneen valoisuusselvitys, selvitys lintuturvallisesta rakentamisesta, ajouratarkastelu, pinnantasaussuunnitelma jne.

68 a§ Perustelumuistio

- Määräaika kattaa kaikki hakemuksen valmistelun toimenpiteet, joissa rakennusvalvonta on prosessin omistaja
 - Sisältyy: kaikki lausunnot, joita päätöksentekijä hankkii, esim. kaupungin sisäiset kaupunkikuvalliset ja tekniset toimielimet sekä pelastuslaitokset ja ELY-keskukset
 - Sisäisten toimielinten kannanotot ovat ohjausta ja neuvontaa, mutta eivät hakijaa sitovia -> käsittelyt tai käsittelyajat eivät ole peruste määräajan pidentämiselle
 - Ei sisälly: YVA-menettely, muu erillislakien vaatima prosessi
- Määräaika alkaa kulua, kun kaikki pakolliset liitteet on toimitettu rakennusvalvontaan
 - Rakennusvalvonnan on "joutuisasti" ilmoitettava, mikäli jokin välttämätön liite puuttuu
 - Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia täydentämään hakemusta tai sen liitteitä; nämä eivät kuitenkaan pysäytä määräajan kulumista, elleivät pyynnot ole olennaisia lupahakemuksen käsittelyn jatkamisen kannalta
- Näyttö siitä, että yli kolmen kuukauden viivästys on johtunut hakijasta, on rakennusvalvonnalla
 - Hakijasta riippuvan muun syyn tulee olla niin olennainen, että rakennusvalvonta ei miltään osin ole voinut jatkaa lupahakemuksen käsittelyä

Miten käsittelyaika lasketaan?

- Käsittelyaika on aika hakemuksen jättämisestä päätöspäivään asti
- Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle joko 3 tai 6 kk
 - Lasketaan Määräaikalain mukaisesti
 - Lomia ei huomioida
 - Viikonloput ja pyhäpäivät huomioidaan vain määräajan päättymispäivän osalta
- Hakijasta johtuva viivästys = niin olennainen puute hakemuksessa, ettei RAVA miltei osin ole voinut jatkaa lupahakemuksen käsittelyä
- Velvoite maksun palauttamiseen = käsittelyajasta vähennetään hakijasta aiheutuneet viivästykset
 - HUOM! RAVA tulkinta: maksun palauttaminen lasketaan kokonaisten kuukausien mukaan



Rakentamislain käytännön vaikutukset

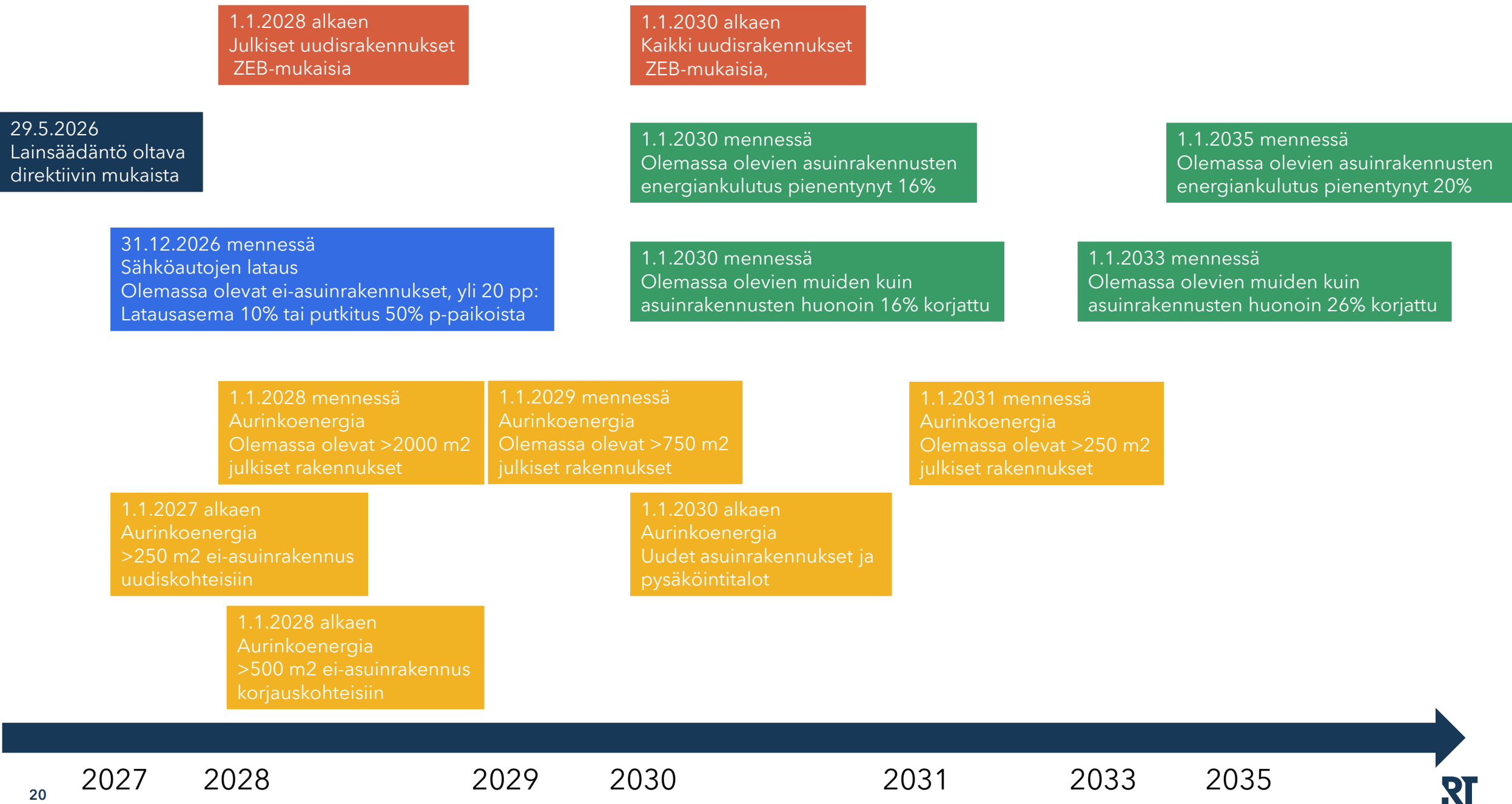
- Perusperiaatteet ennallaan verrattaessa vanhaan lainsäädäntöön
 - Ryhtyvän kokonaisvastuu säilyi, hyvä niin
- Suurin käytännön muutos tällä hetkellä liittyy suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksien toteamiseen
- Lupakynnys on noussut ja se näkyy
- Sattumanvaraisia tarkastuksia tehty, vaikka hankkeet MRL:n mukaisia
- Toistaiseksi digitalisaatio ei ole lisääntynyt, ensi vuonna varmasti jonkun verran muutosta tulee
- Suurimpana haasteena tällä hetkellä MRL-tulkinnat, vaikka laki on vaihtunut
- Ympäristöasiat korostuvat jo nyt, ensi vuonna vielä enemmän

- Miten rakennusvalvontojen prosessit muuttuvat ensi vuonna kun lupakäsittelylle tulee enimmäisaika?
- Uuden lain myötä ryhtyvän on otettava enemmän vastuuta omasta hankkeestaan, "rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa rakentamisen laadusta", RakL 102§

EPBD muokkaa paljon kansallista lainsäädäntöä

EPBD päivitty, miten energiatehokkuusvaatimukset muuttuvat ja milloin?

- Direktiivi julkaistu 8.5.2024, tulee voimaan 29.5.2024
 - **Lainsäädäntö direktiivin mukaista kaksi vuotta voimaantulemisesta, DL 29.5.2026**
- Uudisrakennukset oltava jatkossa ZEB-rakennuksia (Zero Emission Building)
 - 1.1.2028 alkaen julkisten omistamat, loput 1.1.2030 alkaen
 - Energiatehokkuus tiukentuu kustannusoptimaalisesti (kuitenkin vähintään 10%)
 - Rakennuksessa käytettävän energian on oltava paikallatuotettua uusiutuvaa, energiayhteisön tuottamaa uusiutuvaa energiaa, kaukolämpöverkon kautta tulevaa uusiutuvasti tuotettua energiaa tai hiilivapaata verkkosähköä.
- Olemassa olevan asuinrakennukset, ei pakkokorjauksia
 - Koko kannan energian kulutus pienennytävä 16% vuoteen 2030 mennessä, 20% v. -35 mennessä
- Olemassa olevat muut kuin asuinrakennukset, pakkokorjauksia tulossa!
 - huonoin 16% (käyttötarkoitusluokittain) on oltava korjattu vuoteen 2030 mennessä ja huonoin 26% vuoteen 2033 mennessä
 - VTT: noin 2/3 ennen v. 1980 rakennetuista ei-asuinrakennuksista korjausvelvoitteen alaisia
 - Yksittäiset rakennukset voivat saada vapautuksen joko lyhyen jäljellä olevan elinkaaren tai kustannustehottomuuden vuoksi
- Rakennuskannan purkaminen lisääntynee reilusti



Mitkä säädösmuutoksia tulossa (ainakin)?

- VnA energiamuodon kertoimista 788/2017, **lausuntokierros 15.6. saakka**
- YmA energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä 4/13, **lausuntokierros 15.6. saakka**
- YmA uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017), **lausuntokierros 15.6. saakka**
- Rakentamislaki 751/2023, **muutokset valmistelussa (tuunaussarja EU-notifikaatiossa)**
- Laki rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä 147/2015, **muutokset valmistelussa**
- Energiatodistuslaki 50/2013, **muutokset valmistelussa**
- VnA energiatodistusten laatijan pätevyydestä 170/2013, **muutokset valmistelussa**
- YmA rakennuksen energiatodistuksesta 1048/2017, **muutokset valmistelussa**
- Laki rakennusten energiatehokkuudesta (uusi), **valmistelu aloitettu**
- Automaatio- ja latauspistelaki 733/2020, **muutokset valmistelussa**
- YmA eräiden rakennuksen teknisten järjestelmien energiatehokkuuden vaatimuksista 718/2020, **muutokset valmistelussa**
- YmA uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta 1009/2017, **selvitetään muutostarpeita**
- YmA vesi- ja viemärilaitteistoista (1047/2017), **selvitetään muutostarpeita**
- Suuri määrä laskimia ja opastavaa aineistoa päivitettävä samalla

Lausunnolla energiatehokkuuteen liittyviä asetuksia alkukesästä 2025

- Uudisrakentamisen energiatehokkuusvaatimukset (94 lausuntoa)
 - Lämpöhäviöiden tasauslaskentaan 10% tiukennus
 - Vaipparakenteiden U-arvo ja tiiveys sekä ilmanvaihdon LTO-vuosihyötysuhde
 - Kesäajan sisälämpötilan laskentaan ilmastodata päivittyy vuoden 2050 skenaarioon, käytännössä pakottaa koneelliseen viilennykseen, usein jäähdytykseen
- Korjausrakentamisen energiatehokkuusvaatimukset (72 lausuntoa)
 - Rakennekohtaiseen U-arvoon tai koko rakennuksen E-lukuun 10% tiukennus
 - Ikkunoiden ja ovien oltava parempia kuin uudisrakentamisessa (U-arvo 0,7)
 - Perusparannuspassin käyttö mahdollista usean korjauksen esittävänä tapana
- Energiamuotojen kertoimet (80 lausuntoa)
 - Kaikkia kertoimia tiputetaan 25%
 - Verkosta otettavan energian osalta voitaisiin hyödyntää yli 52% olevaa uusiutvaan ja päästötöntä energiaa
 - Esim. Porvoossa kaukolämpö on 90% uusiutuvaa, käytännössä tiputtaisi E-lukua 40% tekemättä mitään

Kiitoksia!

jani.kemppainen@rt.fi