



Kajaanin kaupunki

Rakentamislaki tuli voimaan, mikä muuttui? - Pienrakentajien Teams-ilta 20.2.2025

**Aloitamme klo 17:30
Tervetuloa!**

**Illan puhujat:
Kari Huusko
Juha Moilanen
Karita Kuittinen**

Rakennusvalvonta Kajaanissa

Lain edellyttämä kunnan rakennusvalvontaviranomainen on Kajaanissa ympäristöteknisen lautakunnan lupajaosto. Esittelijänä toimii tekninen johtaja.

Rakentamisluvat käsitellään viranhaltijapäätöksenä toimistotyönä.

Yhteystiedot: kajaani.fi/rakennusvalvonta



Illan aikana käymme läpi seuraavia asioita:

1 Tervetuloa, rakennusvalvonta Kajaanissa

2 RakL:n olennaiset muutokset MRL:ään verrattuna, lupamuodon muutokset

3 Lupamenettelystä vapautetut rakennukset

4 Rakennuspaikan tiedot kartalla ja kaavamääräykset

5 Poikkeamiset

6 Korjaamisen ja laajentamisen luvanvaraisuus, jätevesijärjestelmät

6 Purkamisluvat

7 Suunnittelijan ja työnjohtajan kelpoisuus

8 Verkkosivut, lupahakemus ja lupaprosessin loppuunsaattaminen

10 Kiitos, lopetamme viimeistään klo 19

RakL:n olennaiset muutokset MRL:ään verrattuna

- **Edistää kiertotaloutta**, vähähiilistä rakentamista ja digitalisaatiota.
- **Uudet säännökset:** Luvan käsittelyaikatakuu, hiilijalanjälkilaskenta ja tietomallimuotoinen lupa tulevat voimaan 1.1.2026.
- **Lupajärjestelmän uudistaminen:** Rakennuslupa muuttuu rakentamisluvaksi, ja toimenpideluvat poistuvat. Luvan lainvoimaan tulo: Muutoksenhakuaika pitenee olennaisesti 14 > 37 vrk
- **Luvanvaraisuuden kynnys nousee:** Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu lisääntyy
- **Vähähiilinen rakentaminen:** Uudet raja-arvot tulevat voimaan 1.1.2026.
- **Rakentamisen ohjaus:** Uudet rakennusjärjestykset voimaan viimeistään 1.1.2027.

RakL:n olennaiset muutokset MRL:ään verrattuna, lupamuodon muutokset

Rakennuslupa ja toimenpidelupa on korvattu **rakentamisluvalla**.

Muita lupatyyppejä ovat:

Maisematyölupa

Purkamislupa ja -ilmoitus

Poikkeamislupa

Sijoittamislupa

Rakentamista ohjaavat edelleen

Kaava

Rakennusjärjestys, uusiminen käynnissä

Lait ja rakentamista ohjaavat määräykset , rakentamismääräyskokoelma, asetukset

Vapaus tuo vastuuta

Rakentajan on tunnettava rakennuspaikan kaavatilanne ja tontin rajat, sekä rakentamista ohjaavat säädökset.

Myös lupavapaasta rakentamisesta on hyvä tiedottaa rakennuspaikalla.

Rakennusvalvonta ei käsittele hakemuksia, eikä myönnä rakentamislupaa kohteille, joihin lupaa ei todellisuudessa vaadita.



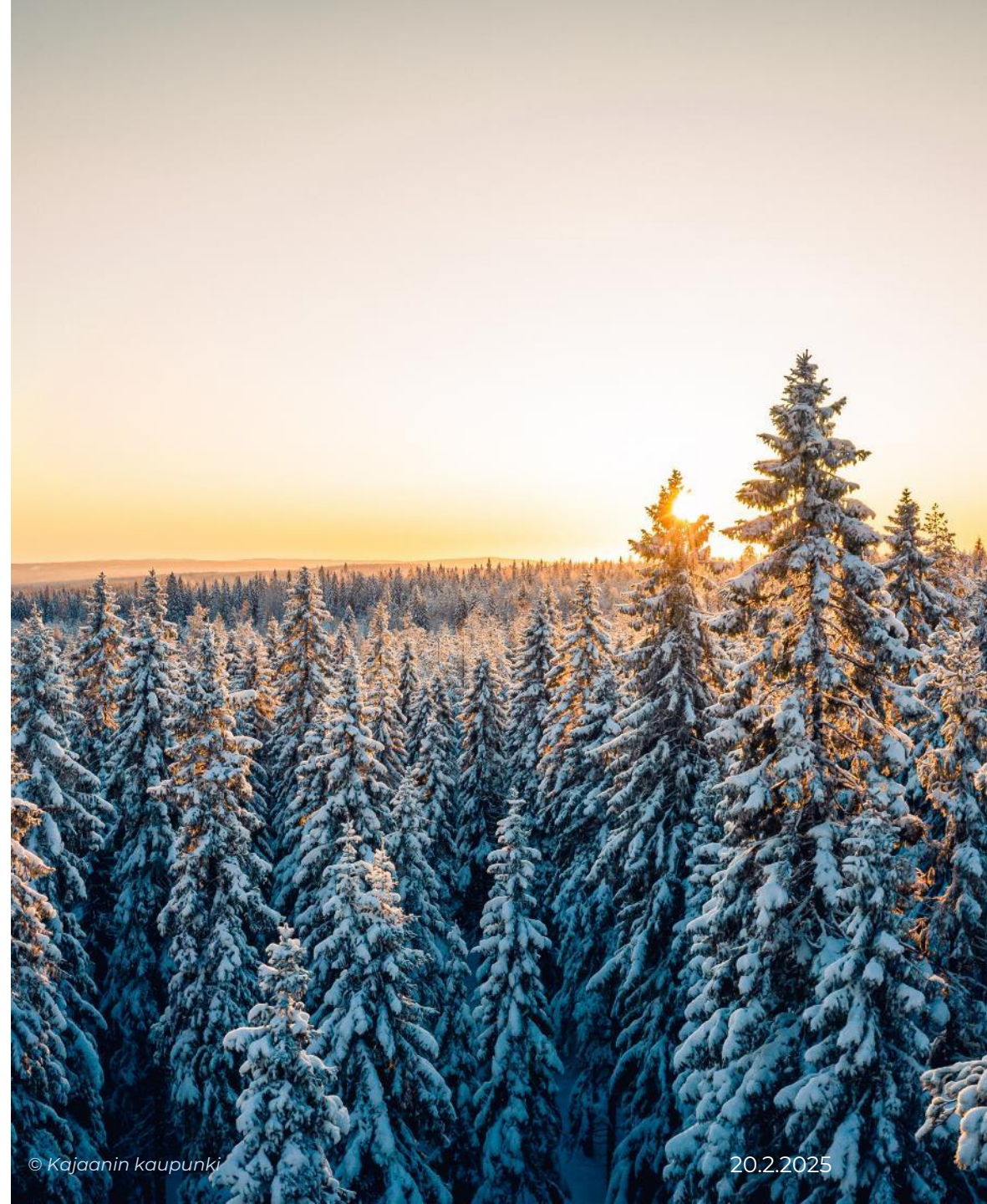
”

Lupamenettelystä vapauttaminen ei kuitenkaan vapauta rakentamista

Lue lisää: www.kajaani.fi/rakentamislaki

Lupamenettelystä vapautetut, esimerkiksi

- Mikä tahansa rakennus alle 30m², kun kyseessä ei ole asunto tai vapaa-ajanasunto.
- Katos alle 50 m²
- Alle 50 m² katettu ja lasitettu terassi, kun avointa ulkoseinän pinta-alaa on vähintään 30% toteutus esim. liukulaseilla
- *Kysymys: ”mikä on ruuanlaittoon tarkoitettu varustelu”?*



Rakennuspaikan tiedot kartalla ja kaavamääräykset

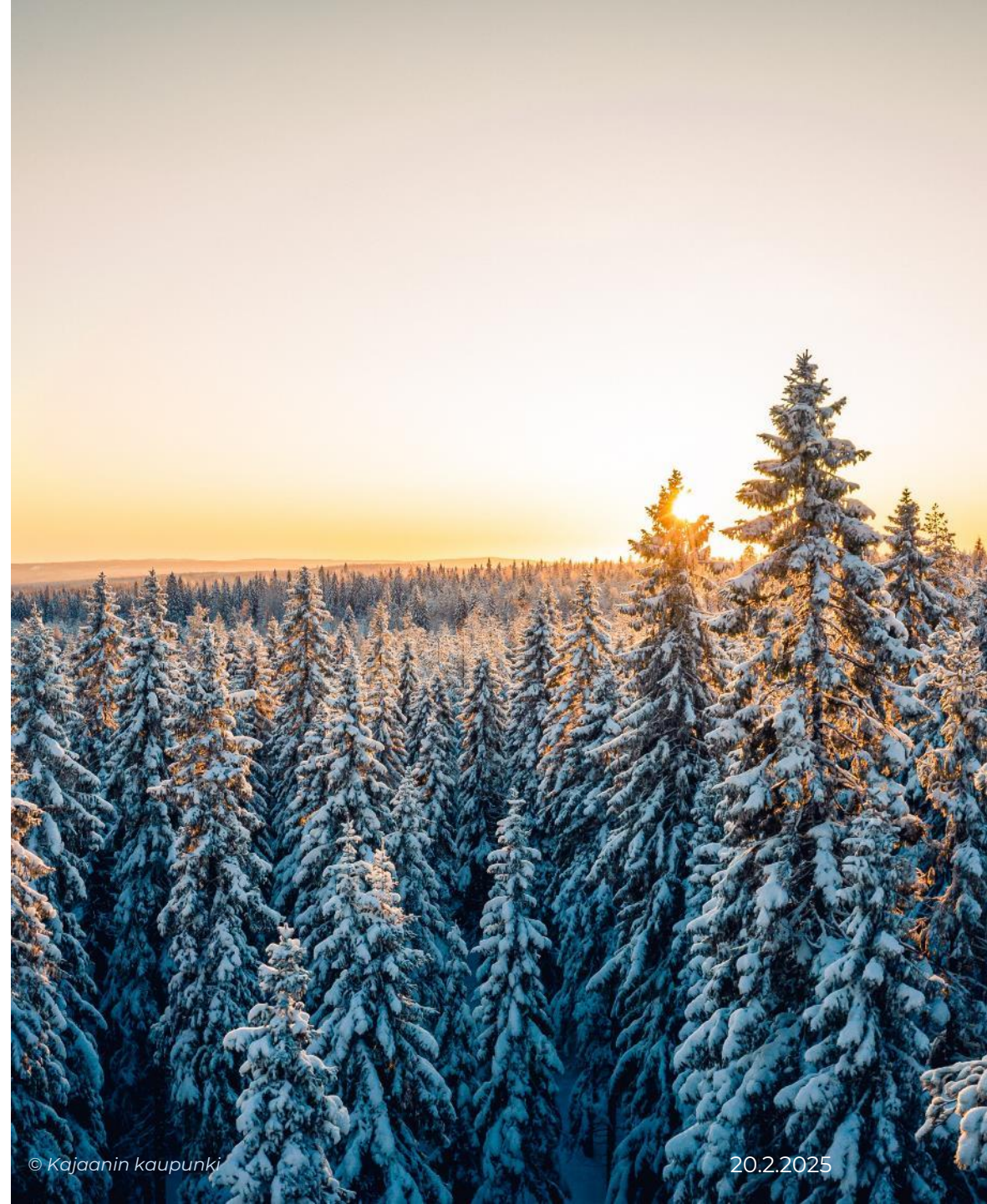
Voit tutustua karttoihin sekä kiinteistöä koskeviin kaavamääräyksiin karttaohjelmassa. Linkki ja ohjeet löytyvät verkkosivuillamme.

Kajaani.fi > Sähköinen asiointi > Kartta

<https://asiointi.kajaani.fi/epermit>

Ohjeet:

<https://kajaani.fi/tiedostot/kaavakarttaotteet-ja-kaavamaaraykset-ohje/>



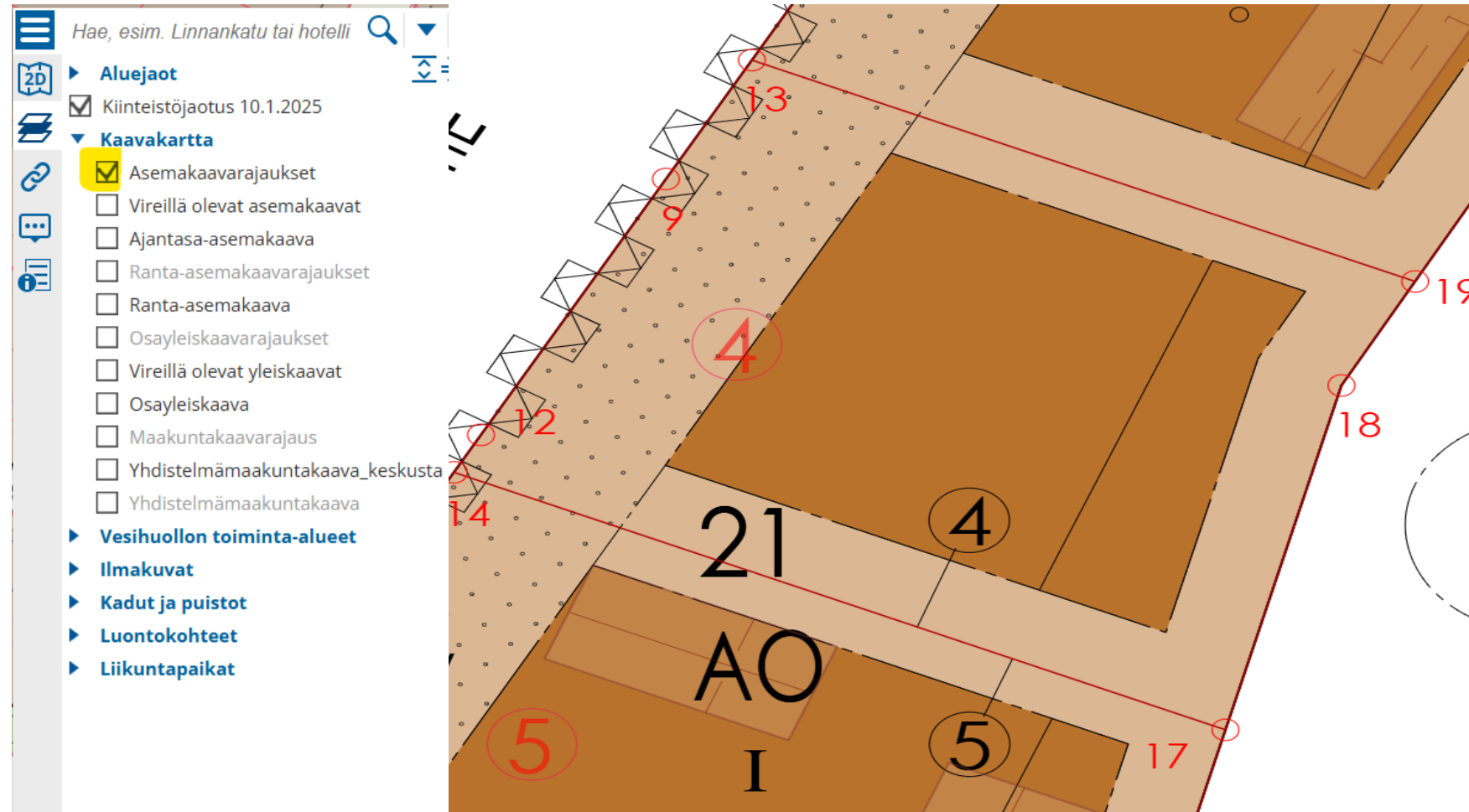
Rakennuspaikan tiedot asemakaava-alueella

Kaavassa on yleensä merkitty tontin rakennusalue, jonne rakennuksen on sijoitettava. Mikäli aluetta ei ole määritetty, on noudatettava rakennusjärjestystä.

Paloturvallisuus

www.toptenrava.fi

<https://toptenrava.fi/wp-content/uploads/2023/08/Tulkintakortti-i-117-b-01-G-Pientalon-palokortti.-P3-paloluokan-pientalon-paloturvallisuuden-perusteita.pdf>



Rakennuspaikan tiedot haja-asutusalueella

Kaavassa määritellyt rakennuspaikat eivät välttämättä noudattele kiinteistön rajoja. Kiinteistö saattaa ulottua monelle kaavassa erilailla määritellyille alueille esimerkiksi RA ja MY

Kysymys: ”Jos omistan metsätalousmaata, joka ulottuu myös rantaan, niin saako sinne jotakin rakentaa ja onko luvanvaraista?”



”

Poikkeamislupa vaaditaan esimerkiksi, jos lupamenettelystä vapautettu talousrakennus sijoittuu vähäisessäkin määrin kaavassa merkityn rakentamisalueen ulkopuolelle

Lue lisää: www.kajaani.fi/rakentamislaki

Vähäinen poikkeaminen

Alle 30m² rakennus joka ei tarvitse rakentamislupaa, mutta tarvitsee poikkeamisluvan

Jos luvasta vapautettu rakentaminen poikkeaa vähäisestikin määräyksistä, kaavasta tai rakennusjärjestyksestä, on aina haettava poikkeamislupa. Poikkeamisluvan yhteydessä tarkastellaan poikkeamisesta aiheutuvia vaatimuksia, ei koko rakentamista. Poikkeamiseen on aina oltava perusteltu erityinen syy.

Rakennuspaikalla on oltava riittävästi rakennusoikeutta, joka määräytyy asemakaavan, yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Katoksen rakentaminen ei vie rakennusoikeutta, kun sen seinistä vähintään 30 % on avointa.

Rakennuttajan on huolehdittava, ettei rakennusoikeutta ylitetä.

Korjaamisen ja laajentamisen luvanvaraisuus

Tarvitsee luvan:

Uudelleen rakentamiseen verrattava korjaaminen sekä kerrosalan lisääminen
Kun hankkeella on vaikutusta käyttäjän terveyteen ja turvallisuuteen, esimerkiksi talon kengitysremontti, tai kantavien rakenteiden muuttaminen/korjaaminen
Asuinrakennuksen hormin rakentaminen tai uusiminen

Luvasta vapautettu:

Pintaremontti ei tarvitse rakentamislupaa, esim. kylpyhuoneen uudistaminen. Huoneistojärjestelyn muuttaminen tarvitsee luvan.
Julkisivumuutokset eivät pääsääntöisesti tarvitse lupamenettelyä.



Jätevesijärjestelmät

- Saunan rakentaminen **asemakaava-alueella, rakennus on aina liitettävä** jätevesiverkostoon, mutta rakennuksen verkostoon liittäminen ei tarvitse lupamenettelyä.
- Jos asemakaava-alueen ulkopuolella kiinteistöllä ei ole paineellista vettä, kesämökin tai asuinrakennuksen jätevesijärjestelmän rakentaminen/uusiminen ei tarvitse lupamenettelyä.
- Jos asemakaava-alueen ulkopuolella kiinteistöllä on paineellinen vesi ja esimerkiksi lämminvesivaraaja, niin kesämökin tai asuinrakennuksen jätevesijärjestelmän rakentaminen/uusiminen tarvitsee rakentamisluvan.

Purkamislupa vai -ilmoitus

Purkamislupa vaaditaan aina

- Kun kyseessä on asuinrakennus
- Kun puretaan asemakaava-alueella sijaitseva vähäistä merkittävämpi rakennus tai sen osa

Purkamisilmoitus vaaditaan

- Jos kyse on talousrakennuksen tai muun vähäisen rakennuksen tai rakennelman purkamisesta.
- Jos kyse on asemakaavoittamattomalla alueella rakennuksen purkamisesta.
- Jos purettavalla rakennuksella on pysyvä rakennustunnus



Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Selvitystä ei edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen tai pois kuljetettavia maa- tai kiviaineksia ei synny.

Ohjeellinen raja purkumateriaalien vähäisyydelle kokonaispurkuhankkeessa on 100 kerrosalaneliötä ja korjaushankkeessa 10 tonnia purkumateriaaleja.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys vaaditaan myös uudisrakentamisessa 1.1.2025 alkaen.

Rapu – Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys
<https://rapuselvitys.fi>



Suunnittelijan ja työnjohtajan kelpoisuus

- Uudessa kelpoisuuden toteamisessa suunnittelijan ja työnjohtajan pätevyys osoitetaan ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla **erillisellä pätevyystodistuksella**.
- Todistus vaaditaan kaikilla muilla vaativuustasoilla paitsi vähäisellä. Vähäisen vaativuustason tehtävissä arviointi on siis tapauskohtaista ja tapahtuu käytännössä kuten ennenkin.
- Rakennusvalvontaviranomaisen 1.1.2020–31.12.2024 toteamat pätevyudet hyväksytään siirtymäaikana 1.1.2027 saakka (Ympäristöministeriön päätös)

Lisätietoja: <https://ym.fi/-/rakentamisen-suunnittelu-tai-tyonjohtotehtavissa-toimivien-patevyystodistusten-hakuun-aikaa-kaksi-vuotta-ensimmaiset-patevyyksia-myontavat-toimielimet-valtuutettu>

Lupahakemuksen vaiheet

Selvitä luvan tarve ja rakennusoikeus.

Palkkaa pääsuunnittelija avuksesi ajoissa ja tilaa piirustukset.

Ota yhteyttä rakennusvalvontaan.

Lue ohjeet verkkosivuilta ja täytä lupahakemus. Liitä mukaan piirustukset, muut liitteet sekä lisää vastuuhenkilöt hakemukselle.

Rakennusvalvonta kommentoi liitteet tarpeen mukaan ja selvittää naapurikuulemiset. Viestintä tapahtuu ohjelman viestintäalustalla.

Päätös on valmis! Poimi päätös-tiedostot talteen ja lue lupaehdot.

Rakentaminen voi alkaa kun lupa saa lainvoiman.

Rakentamisen vaiheet ja loppukatselmus

Aloituskokous tai aloitusilmoitus rakennusvalvontaan. Vastaava työnjohto viimeistään tässä vaiheessa

Tilaa lupaehtojen mukaiset sijainnin merkinnät ja sijaintikatselmukset. Huomioi myös muut lupaehtojen mukaiset katselmukset.

Vastuuhenkilöt täyttävät tarkastusasiakirjaa sähköisesti rakentamisen edetessä

Varaa aika lupaehtojen mukaisille katselmuksille rakennusvalvonnasta. Loppukatselmus on suoritettava luvan voimassaollessa.

Tilaa mittauspalvelut ja lataa karttoja sekä rakennuspiirustuksia verkosta

- Voit tilata sähköisestä Kauppa-palvelukanavalta kartta-aineistoja ja rakennuspiirustuksia
- Kauppaan tulossa tontin rajan merkitseminen asemakaava-alueella, pyynnöstä sijainnin merkitseminen, rakennushanke, ylävesiraja
- Mitä muuta toivoisit?

Kajaani.fi > Sähköinen asiointi > Kauppa
asiointi.kajaani.fi/epermit

Kajaanin kaupunki

 **Kauppa**


Tuotteet Omat tilaukseni Hallinta Asiakastiedot

Etusivu Tilausten selailu Laskujen selailu

Voit tilata tuotteita palvelussa silloin kun sinulle itsellesi sopii. Tilaukseen voit lisätä tuotteita samasta tuoteryhmästä.

Tuoteryhmät (3 kpl)

Kartta-aineistot (5 kpl)




Asemakaava

Perusmaksu: 33,40 € / tuote (sis. alv 25,5%)

Voimassa oleva asemakaava.

Rakennuspiirustukset kaupungin arkistosta (1 kpl)



Rakennuspiirustus

Hinta: 12,55 € / kpl (sis. alv 25,5%)

20.2.2025



Kajaanin kaupunki

Kiitos mielenkiinnosta!

Lisätietoja:

www.kajaani.fi/rakennusvalvonta

rakennusvalvonta@kajaani.fi

Puhelinvaihde 08 61551