



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU  
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Juha Manninen

---

## **Uudistuvan rakentamislain tuomat muutokset pientalorakentajalle**

Opinnäytetyö

Kevät 2024

Insinööri (AMK), Rakennustekniikka



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

## Opinnäytetyön tiivistelmä

Tutkinto-ohjelma: Insinööri (AMK), Rakennustekniikka

Suuntautumisvaihtoehto: Talonrakennustekniikka

Tekijä: Juha Manninen

Työn nimi alaotsikoineen: Uudistuvan rakentamislain tuomat muutokset pientalorakentajalle

Ohjaaja: Jarkko Piikkilä

Vuosi: 2024

Sivumäärä: 31

Liitteiden lukumäärä: 1

---

Opinnäytetyön tavoitteena oli laatia selkeä ohjeistus kuntalaisille, kun he miettivät luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen ja katoksen rakentamista. Uudistuva rakentamislaki antaa pientalorakentajalle vapauksia lupakynnyksen noustessa, mutta rakentaminen myös edellyttää vastuuta. Ei ole itsestään selvää, että omalle tontille voi rakentaa ihan mitä vain, joka ei ylitä lupakynnystä. Kiinteistöllä, johon uutta rakennusta suunnitellaan, täytyy olla rakennusoikeutta vielä jäljellä tai kunta voi rakennusjärjestyksessään antaa tähän jonkinlaisen poikkeaman. Jos luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus poikkeaa vähäisesti esimerkiksi kaavamääräyksestä, edellyttää rakennuksen rakentaminen myönteistä poikkeamislupaa, muttei rakentamislupaa. Ei pidä myöskään unohtaa, että alueella vallitsevia ja voimassa olevia kaavamääräyksiä täytyy edelleen noudattaa, vaikka rakennus tai rakennelma ei vaatisi rakentamislupaa. Rakentamista tullaan valvomaan sattumanvaraisin tarkastuskäynnein. Uudessa rakentamislaisissa on määritelty, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ilmoitusvelvollinen poliisille esitutkintaa varten, koskee rakentamislain 151 §:ssä ja 152 §:ssä tarkoitettuja tekoja ja laiminlyöntejä.

Opinnäytetyö tehtiin yhteistyössä Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonnan kanssa. Opinnäytetyössä hyödynnettiin etukäteistietoja, joiden perusteella pientalorakentaja ovat yleensä yhteydessä rakennusvalvontaan, kun heillä on aikomuksena rakentaa jotain muuta kuin asuinkäyttöön tarkoitettua rakennusta. Uudistuvan rakentamislain myötä yhteydenottojen oletetaan kasvavan, joten reaaliaikaisesta ohjauksesta uskotaan olevan apua, josta kuntalainen saa tietoa kellonajasta riippumatta.

Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonnan internetsivustolle toteutetaan kuntalaisia palveleva chatbot, joka neuvoo ja ohjaa rakentamishanketta suunnittelevaa kuntalaista sen suhteen, jos kuntalaisella on aikomus rakentaa rakentamisluvasta vapautettu rakennus tai rakennelma.

<sup>1</sup> Asiasanat: rakentamislaki, rakennuslupa, luvanvaraisuus, määräykset, rakennusvalvonta

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

## Thesis abstract

Degree programme: Bachelor of Engineering, Construction Engineering

Specialisation: Building Construction

Author: Juha Manninen

Title of thesis: Changes brought by the new construction law for single-family house builders

Supervisor: Jarkko Piikkilä

Year: 2024

Number of pages: 31

Number of appendices: 1

---

The renewed construction law gives some freedom to the single-family house builders when the permit threshold rises, but the matter also requires responsibility. People, planning to build something should not forget that the prevailing and valid planning regulations in the area must still be followed, even if the building or structure does not require a building permit. The construction will be monitored by random inspection visits.

The thesis was done in cooperation with the building control of the city of Ylöjärvi. In the thesis, advance information was used, based on which single-family house builders are usually in contact with the building control when they intend to build something other than a building intended for residential use. With the renewal of the construction law, the number of contacts is expected to increase, so it is believed that real-time guidance will be helpful, so that the residents of the municipality will receive information regardless of the time of the day.

A chatbot serving municipal residents will be implemented on the Ylöjärvi city's building control website. The chatbot will advise and guide a resident planning a construction project if the resident intends to build a building or structure that is exempt from the building permit.

<sup>1</sup> Keywords: construction law, building permit, permit availability, specifications, building control

## SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä .....	2
Thesis abstract .....	3
SISÄLTÖ .....	4
Kuvioluettelo .....	6
Käytetyt termit ja lyhenteet.....	7
1 JOHDANTO .....	8
1.1 Työn tausta .....	8
1.2 Työn tavoite.....	8
1.3 Työn merkitys ja rakenne .....	9
2 RAKENTAMINEN YLÖJÄRVELLÄ .....	10
2.1 Ylöjärvi .....	10
2.2 Rakennusvalvonta.....	10
2.2.1 Ylöjärven rakennusjärjestys .....	11
2.2.2 Rakennusluvut ja luvanmukaisuus.....	11
2.2.3 Poikkeamislupa.....	12
2.2.4 Suunnittelutarveratkaisu .....	12
2.2.5 Toimenpidelupa .....	13
2.2.6 Valvonta.....	13
2.3 Voimassa olevat kaavat .....	13
3 RAKENTAMISLAKI 2025 .....	14
3.1 Laki ja määräysehtojen uudistukset .....	14
3.2 Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen .....	15
3.2.1 Mihin saa rakentaa.....	17
3.2.2 Rakentamisen valvonta.....	18
4 OHJEISTUKSEN TEKEMINEN KUNTALAISILLE .....	20
4.1 Vuokaavio .....	20
4.1.1 Kaavioiden sisältö .....	21
4.1.2 Toteutus.....	22
4.2 Ohjeistuksen integroiminen kunnan internet-sivustolle.....	23

4.2.1	Internet-kysely.....	24
4.2.2	Chatbot .....	25
4.2.3	Rakentajan opas tai ohjeistus .....	26
5	POHDINTA JA YHTEENVETO.....	27
	LÄHTEET .....	28
	LIITTEET .....	30

## Kuvioluettelo

Kuvio 1. Perusvuokaavio-malli .....	21
Kuvio 2. Ensimmäinen luonnos Excelillä tehdystä vuokaaviosta .....	23
Kuvio 3. Mallikuva kyselylomakkeen yhdestä sivusta .....	24
Kuvio 4. Mallikuva Chatbot tyyppisestä toteutuksesta .....	25

## Käytetyt termit ja lyhenteet

<b>Rakentamislaki</b>	Rakentamislaki on laki, jossa säädetään rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä.
<b>Rakennuslupa</b>	Paikallisen rakennusvalvontaviranomaisen myöntämä lupa rakentaa esimerkiksi uudisrakennus tai tehdä suurempi peruskorjaushanke.
<b>Asemakaava-alue</b>	Asemakaava-alueella tarkoitetaan aluetta, jolle on laadittu asemakaava. Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus.
<b>Haja-asutusalue</b>	Asemakaava-alueen ulkopuolinen, harvaan asuttu alue, jossa on enintään 200 asukkaan rakennusryhmiä. Rakennusten välinen etäisyys haja-asutusalueella on yleensä pidempi kuin 200 metriä.
<b>Kaavamääräys</b>	Kaavamääräyksessä määritellään muun muassa rakennusala, kerrosmäärä, sekä kiinteistön käyttötarkoitus. Rakennuksen muoto, ulkoveritykset, sekä rakennuksen julkisivun ilmansuunta voidaan kaavassa määritellä.
<b>Yleiskaava</b>	Kunnan tai sen osan yleisluonteinen kaava, joka ohjaa alueidenkäyttöä ja yhdyskuntarakennetta sekä sovittaa yhteen erilaisia toimintoja.
<b>Suunnittelutarve-alue</b>	Asemakaava-alueen ulkopuolella oleva alue, jossa on havaittavissa tai odotettavissa tarvetta alueidenkäytön yksityiskohtaiseen suunnitteluun.

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Työn tausta

Opinnäytetyö tehtiin Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonnalle keväällä 2024. Aihe valikoitui tulevan rakentamislaki uudistuksen myötä, jonka pohjalta on myös uudistettava Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys. Uusi laki vaatii eri määräyksiin tutustumista, sekä perehtymistä kaupungin virkamiehiltä. Rakentamista suunnitteleville kuntalaisille suunnattu ohjeistus luonnollisesti menee osittain uusiksi.

Opinnäytetyön tekijä suoritti samaan aikaan myös työharjoittelun rakennusvalvonnassa ja auttoi rakennusvalvontaa, sekä kaavoitusta erinäisissä työtehtävissä kuten kuntarekisteritietueiden päivityksessä, sekä tekemällä rakennuskartoitusta.

## 1.2 Työn tavoite

Rakennusvalvonnan toive on, että opinnäytetyö voisi olla yksinkertaistettu ohjeistus kuntalaisille siitä, mitä vapauksia ja vastuita uusi vuoden 2025 alusta voimaantuleva rakentamislakiuudistus tuo tullessaan.

Uuden rakentamislain tarkoituksena on helpottaa rakennuslupakäytäntöä sujuvoittamalla rakentamista yhdistämällä rakennusluvan, toimenpideluvan ja toimenpideilmoituksen yhdeksi lupamuodoksi, jota kutsutaan rakentamisluvaksi. Samalla nostetaan myös lupakynnystä, edistetään digitalisaatiota, sekä pyritään estämään ilmastonmuutosta. Muuttuvan käytännön myötä tontilleen saa esimerkiksi rakentaa ilman rakentamislupaa enintään 30 neliöisen ulkorakennuksen. Tällainen ulkorakennus voisi olla esimerkiksi autotalli, eläinsuoja, saunarakennus, majoitusrakennus, toimistorakennus tai varastorakennus. Rakennukseen saa siis myös vetää vedet, viemärit ja sähköt.

Tiettyjä rajoituksia ulkorakennuksella kuitenkin on ja näistä kuntalaiset eivät välttämättä ole tietoisia, eikä niitä osata täten noudattaa. Uutisissa ja erinäisissä artikkeleissa on vain korostettu, että kohta rakentaminen helpottuu ja joillekin ihmisille on voinut muodostua mielikuva, että voi rakentaa ihan mitä vain alle 30 neliömetrin kokoisia rakennuksia ilman lupia. Tietenkin myös rakennusoikeutta pitää olla jäljellä tai kunta voi rakennusjärjestyksessään antaa



tähän jonkinlaisen poikkeaman, sekä alueella vallitsevia ja voimassa olevia kaavamääräyksiä täytyy edelleen noudattaa.

### **1.3 Työn merkitys ja rakenne**

Työn tarkoitus on kartoittaa keinoja, joilla tuodaan esiin mahdollisia kompastuskiviä, joita kuntalaisten tulisi välttää, silloin kun heillä on aikomus rakentaa rakentamisluvasta vapautettu rakennus tai rakennelma. Nämä tiedoksiannot ja ohjeistukset tulisi olla jotenkin helposti saatavilla kaikkiin yleisimpiin kysymyksiin ilman että, kuntalaiset joutuvat niitä itse kaivelemaan lakipykälien ja erityisten määräysten joukosta.

Yleisimmistä rakennushankkeista laaditaan vuokaaviot, joita käytetään havainnollistamaan kuntalaisten mahdollisien rakennushankkeiden luvanvaraisuutta. Vuokaavioita käytetään perustana chatbot-keskustelulle. Chatbot tulee toimimaan rakennusvalvontaviranomaisten rinnalla, eikä sillä ole tarkoitus korvata asiakaspalvelijaa vaan toimia apuna ja lisäresurssina rakentamislakiuudistuksen takia. Chatbot pystyy keskustelemaan vuorovaikutukseen käyttäjän kanssa autonomisesti, ilman ihmisen jatkuvaa tukea, kellonajasta riippumatta.

## 2 RAKENTAMINEN YLÖJÄRVELLÄ

### 2.1 Ylöjärvi

Suomen kunnille on laissa määritelty erilaisia tehtäviä ja palveluita, joita kuntien täytyy järjestää asukkailleen (Valtiovarainministeriö, i.a.). Lakisääteisten tehtävien lisäksi kunnat voivat ottaa itselleen muita itsehallinnollisia tehtäviä, joista esimerkiksi merkittävänä tehtävänä ovat maankäyttö ja kaavoitus, sekä rakennusvalvonta.

Ennen vuoden 2025 rakentamislaki uudistusta on Ylöjärvellä rakennuksen rakentaminen edellyttänyt aina vähintään toimenpidelupaa (Ylöjärven kaupunki, 2023a). Maankäyttö- ja rakennuslaissa toimenpideluvanvaraisiksi säädettyjen hankkeiden osalta kunnat ovat itse voineet päättää, milloin sovelletaan ilmoitusmenettelyä, vaaditaan toimenpidelupaa tai milloin toimenpide on vapautettu kokonaan luvanvaraisuudesta.

Ylöjärven voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on määritelty, että asuinrakennustonteille on saanut rakentaa, rakennusoikeuden ylittävän yhden korkeintaan 20 neliömetrin suuruisen, loma-asuntokiinteistöille yhden korkeintaan 10 neliömetrin suuruisen ja maatalouskeskuksen pihapiiriin yhden korkeintaan 40 neliömetrin suuruisen kevytrakenteisen varastorakennuksen, piharakennelman tai katoksen ilman että on tarvinnut hakea mitään lupaa tai tehdä ilmoitusta (Ylöjärven Kaupunki, 2021a). Tällöin on kuitenkin pitänyt muistaa, että rakentamiseen ryhtyvän on kuitenkin tarvinnut noudattaa kaavan ja rakennusjärjestyksen muita määräyksiä.

Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella on ollut hieman vapaampaa. Kaupungin voimassa olevasta rakennusjärjestyksestä löytyy luettelo, jossa on esiteltynä muun muassa se, minkälaisessa rakentamisessa ei tarvitse haja-asutusalueella toimenpidelupaa.

### 2.2 Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonta huolehtii rakentamiselle ja rakennetulle ympäristölle asetettujen tavoitteiden huomioimisesta rakentamisessa ja rakennusten käytössä. Nämä valvontatoimet pohjautuvat lainsäädännössä vallitseviin pykäliin. Rakennusvalvonnassa käsitellään kunnan alueen

rakentamiseen liittyvät luvat. Lisäksi rakennusvalvonta valvoo yleisesti rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa.

Rakennusvalvonnassa työskentelee muun muassa lupavalmistelijat, lupasihteeri ja lupainsinööri, joiden tehtävä on muun muassa käsitellä kuntalaisten kysymyksiä rakentamiseen liittyen, sekä valmistella, täydentää ja käsitellä lupiin liittyviä aineistoja yhdessä rakennustarkastajien kanssa (Ylöjärven Kaupunki, 2023b). Rakennustarkastajat, tarkastusteknikot ja tarkastusinsinöörit ovat rakennusvalvonnan alaisia virkamiehiä, jotka suorittavat lupiin liittyvät katselmuksot ja antavat tarvittaessa ohjeita, sekä neuvoja rakentajille.

### **2.2.1 Ylöjärven rakennusjärjestys**

Kunnan rakennusjärjestys on kunnanvaltuuston hyväksymä dokumentti, joka sisältää paikallisia määräyksiä, jotka koskevat alueiden rakentamista ja ympäristön käyttöä kunnassa (Kuntaliitto, i.a.-a). Rakennusjärjestys perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja rakennusjärjestyksen tarkoitus on täydentää maankäyttö- ja rakennuslakiin velvoittavia määräyksiä.

Ylöjärven kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2022 ja korvasi vuonna 2017 voimaantulleen rakennusjärjestyksen (Ylöjärven Kaupunki, 2021b). Uudistuksessa rakennusjärjestystä päivitettiin useita pykäläitä, sekä lisättiin yksi uusi pykälä, joka koski vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Ylöjärven kaupungissa on noudatettava voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (Rakennusjärjestys, 2021, s. 4). Jatkossa rakennusjärjestyksen päivitys on Ylöjärven kaupungilla jatkuva prosessi ja tilannetta tarkastellaan vuosittain. Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta.

### **2.2.2 Rakennusluvut ja luvanmukaisuus**

Lähes kaikkeen rakentamiseen tarvitaan Ylöjärvelläkin jonkinlaista lupaa tai jotain muuta viranomaisen hyväksyntää. Myös rakennuksen laajentaminen, sekä merkittävät korjaus- ja muutostyöt vaativat luvan. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää normaalisti rakennus- tai vähintään toimenpidelupaa. Esimerkiksi vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos

vakituiseksi asuinrakennukseksi ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa, mutta asialle on annettu muita ehtoja kunnan rakennusjärjestyksessä, jossa on määritelty tarkemmin luvanvaraisuudet, joiden pitävät täytyä kyseisessä asiassa.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty rakentamisen luvanvaraisuuden ja luvan myöntämisen edellytysten lisäksi lupahakemusasiakirjoista, suunnittelijoiden kelpoisuudesta, rakennustyön suorittamisesta sekä rakennushankkeen vastuuhenkilöistä.

Ylöjärven rakennusvalvonnan palvelut ovat nykyisin siirretty täysin sähköisiksi Lupapiste-palveluun vuoden 2018 alussa. Rakentamisen luvat, kuten rakennus-, toimenpide-, purku- sekä maisematyöluvut, haetaan täysin sähköisesti Lupapiste-palvelussa (Ylöjärven Kaupunki, 2023c). Samasta palvelusta haetaan myös puunkaato- luvat.

### **2.2.3 Poikkeamislupa**

Poikkeamislupaa tarvitaan silloin, kun alueella ei ole kaavaa tai rakentaja haluaa jollaintavalla poiketa alueella vallitsevasta kaavasta (Ympäristöministeriö, 2023b). Poikkeamislupaa tarvitaan myös silloin, jos halutaan poiketa jostain muista maankäyttö- ja rakentamislain mukaisista tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, kuten rakennusjärjestyksestä. Tällöin tarvitaan poikkeamispäätöksen ennen rakennuslupaa. Poikkeamislupien käsittely kuuluu kaavoituksen tehtäviin.

### **2.2.4 Suunnittelutarveratkaisu**

Suunnittelutarveratkaisu tarvitaan silloin, kun on tarkoitus rakentaa kaavoittamattomalle alueelle ja ollaan esimerkiksi, asemakaava-alueen ulkopuolella tai rantavyöhykkeellä tai alueella, jossa on ilmeinen tarve kaavoitukselle (Ylöjärven Kaupunki, 2024).

Suunnittelutarveratkaisun myöntämiselle on maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettu erityiset edellytykset, joiden on täyttyävä ennen kuin rakennusluvan käsittely on mahdollista. Suunnittelutarveratkaisumenettelyssä selvitetään siis, saako kyseessä olevalle paikalle rakentaa.

### 2.2.5 Toimenpidelupa

Toimenpideluvalla voidaan hakea lupaa sellaisten rakennelmien pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei edellytä tai vaadi varsinaista rakennuslupaa (Ylöjärven Kaupunki, 2024). Tällaisia voivat olla esimerkiksi talous- ja piharakennukset tai muut rakennelmat. Myös isomman rakennuksen korjaus tai muutos voi joissain tapauksissa vaatia toimenpideluvan. Toimenpidelupa tarvitaan myös sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jolla on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Esimerkiksi toimenpidelupa tarvitaan asema-kaava-alueella, jos asennettavien aurinkopaneelien pinta-ala ylittää 30 neliometriä.

### 2.2.6 Valvonta

Rakentamisen valvonta on tärkeä osa rakennusprosessia (Ylöjärven Kaupunki, 2024). Se alkaa rakennusluvan myöntämisestä ja päättyy loppukatselmukseen. Rakennusvalvontaviranomaiset vaativat erilaisia katselmuksia rakennustyön edetessä varmistaakseen, että rakentaminen tapahtuu suunnitelmien ja myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Ylöjärvellä kirjataan rakennuslupaehtoihin vaadittavat katselmukset, jotka täytyy suorittaa rakentamisen edetessä.

## 2.3 Voimassa olevat kaavat

Voimassa olevat kaavat löytyvät kunnan internetsivustolta ([www.ylojarvi.fi/kaavoitus](http://www.ylojarvi.fi/kaavoitus)), jossa on eriteltynä asemakaavat, yleiskaavat, sekä ranta-asemakaavat omille sivustoille, joiden perusteella kuntalaiset voivat hakea tarvittavaa tietoa alueilla vallitsevista kaavoista.

Kaava-aluehakemistosta voidaan sijainnin perusteella kartalta hakea dokumentit, joista löytyy kyseisellä alueella ja korttelissa vallitsevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset. Lisäksi samaisessa dokumentissa voi olla korttelialueita koskevia määräyksiä, joissa on tarkennuksia kaavaan. Myös kaava-aluehakemistosta löytyvät erilliset suunnitteluohjeet, jotka täydentävät alueen asemakaavaa ja asemakaavamääräyksiä varsinkin silloin, kun on tarkoitus, sekä tavoite yhdistää viereisien alueiden rakentaminen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

### 3 RAKENTAMISLAKI 2025

#### 3.1 Laki ja määräysethujen uudistukset

Keskeisimmät uudistukset uudessa rakentamislaisissa kohdentuvat alapuolella mainittuihin asiakohtiin. Kuntalaisen näkökulmasta ensimmäinen listattu asia on kaikista oleellisin, jos tarkoitus on rakentaa ilman rakentamislupaa:

1. Luvanvaraisuus ja sen määräytyminen (Rakentamislaki 751/2023, 5 luku 42 §)  
Rakentaminen helpottuu mm. sillä, että kiinteistölle saa rakentaa pinta-alaltaan alle 30 m<sup>2</sup> tai tilavuudeltaan alle 120 m<sup>3</sup> rakennuksen tai katoksen, joka on alle 50 m<sup>2</sup> ilman rakentamislupaa. Joka tapauksessa huomioon täytyy ottaa tietyt reunaehdot, joita kuntalaisten tulee noudattaa.
2. Lupajärjestelmä ja digitalisaation hyödyntäminen (Rakentamislaki 751/2023, 6 luku 60 §)  
Lupajärjestelmässä tapahtuu muutoksia ja rakentamisluvitus sekä, alueidenkäytön suunnitelmat tulevat olla jatkossa koneluettavia. Nämä tietomallit tulevat olla yhte-neviä ja toimivia eri tietojärjestelmien kesken. Ylöjärven kaupunki on jo ennalta siir-tynyt mm. sähköisen lupapiste asiointipalvelun käyttöön vuoden 2018 alussa.
3. Suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimukset ja pätevyuden toteaminen (Rakentamislaki 751/2023, 7 luku 83 §)  
Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla suunnitteli-jalla, vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla on todistuksella osoitettu pätevyys toimia tehtävässä. Samalla viranomaisen tarkistaa, että onko tietyn päte-yyystason omaava henkilö kelpoinen toimimaan suunnittelijana tai työnjohtajana ky-seisessä yksittäisessä rakentamishankkeessa. Joissain vähäisessä suunnittelu- ja työnjohtotehtävissä ei edellytetä tutkintoa, mutta täytyy jollain muutoin voida katsoa ja osoittaa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.
4. Rakennustyönaikaisen valvonnan painotukset (Rakentamislaki 751/2023, 10 luku 105 §)  
Uudessa laissa otetaan käyttöön sattumanvaraisten tarkastusmenettelyjen käsite, jolla tarkoitetaan lisättyä valvontaa ennalta ilmoittamattomien viranomaistarkastuk-sien muodossa. Rakentamislain 102 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen

tehtävänä on sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa (Kuntaliitto, 2023c).

5. Vähähiilisen rakentamisen ja kiertotalouden edistäminen (Rakentamislaki 751/2023, 2 luku 5 §)

Uudistuva lakiasetus asettaa vaatimuksia rakennusten vähähiilisyydelle ja elinkaarren kestävyydelle. Rakentajan on otettava huomioon materiaalivalinnat, sekä energiatehokkuus. Tämä vaikuttaa myös rakennuskustannuksiin ja parantaa ympäristövastuuta (Ympäristöministeriö, i.a.).

Aiemmin voimassa olleesta maankäyttö- ja rakennuslaista kumotaan rakentamisen osuus, ja tällöin uudistuneen lain nimi muuttuu alueidenkäyttölainsäädännön rakentamislaki uudistuksen myötä 1.1.2025 (Ympäristöministeriö, 2023a). Alueidenkäyttölaki säilyttää nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain alueiden käyttöä koskevan osuuden, mutta rakentamisen osuus siirretään uuteen rakentamislakiin. Tämän muutoksen myötä uudistuvan lain tarkoituksena on sujuvoittaa rakentamista, vauhdittaa kiertotaloutta ja digitalisaatiota, ja parantaa rakentamisen laatua.

### **3.2 Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen**

Lupakynnystä muutetaan luettelemalla laissa sellaiset hankkeet, jotka tarvitsevat aina rakentamisluvan (Rakentamislaki 751/2023, 5 luku 42 §). Uudistuvan rakentamislain myötä rakentamista koskevat lupamuodot eli toimenpideilmoitus, toimenpide- ja rakennuslupa yhdistyvät yhdeksi rakentamisluvaksi. Maisematyölupa, purkulupa, rakentamisaikainen muutoslupa, sekä jatkolupa pysyvät ennallaan. Rakentamislainsäädännössä (751/2023) määritellään kahdeksan eri rakentamishankkeesta, jotka edelleen edellyttävät rakentamislupaa:

1. asuinrakennus
2. kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus
3. kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos
4. yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä
5. vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu
6. vähintään 2 neliometrinen suuruinen valaistu mainoslaite
7. energiakaivo

8. erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle

Näitä 1 momentissa tarkoitettuja rakentamishankkeita kunta ei voi vapauttaa luvanvaraisuudesta rakennusjärjestyksellä. Luvanvaraisuudesta vapautetuille rakennuksille voidaan kylläkin antaa rakennusjärjestyksessä määräyksiä esimerkiksi niiden koosta ja ympäristöön sopivuudesta (Kuntaliitto, 2023a). Kunta voi halutessaan rakennusjärjestyksessään määrätä, ettei koko kunnan alueella tai jossain sen osassa rakentamislupaa tarvita säännöksen ulkopuolelle jääville rakentamishankkeille, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä (Kuntaliitto, 2023a). Jos luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus poikkeaa vähäisesti esimerkiksi kaavamääräyksestä, edellyttää kyseisen rakennuksen rakentaminen myönteistä poikkeamislupaa, muttei rakentamislupaa. Myös siinä tilanteessa, kun luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus muodostaa kaavoittamattomalle ranta-alueelle uuden rakennuspaikan, tarvitaan poikkeamislupa ranta-alueen suunnittelutarpeesta (Kuntaliitto, 2023d).

Kuntien on myös mahdollista rakennusjärjestyksessään todeta, että kaikki muu rakentaminen, paitsi RakL 42 §:n 1 momentissa määrätyt kahdeksan hanketta, on luvanvaraista, esimerkiksi sillä verukkeella, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin (Rakentamislaki 751/2023, 5 luku 42 §). Tämä voi johtaa siihen, että jokaisen hankkeen luvantarve on arvioitava erikseen.

Rakentamislain muutoksen myötä kunnilla ei ole enää mahdollisuutta antaa myönnytyksiä laissa määrättyjen rakentamishankkeiden kohdalla (Rakentamislaki 751/2023, 2 luku 10 §). Esimerkiksi rakentamislain 42 §:n 4. kohta edellyttää haettavaksi rakentamislupaa yleisörakennelmille, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi henkilöä. Aiemman lain mukaan kunnilla on mahdollisuus vapauttaa luvanvaraisuudesta tilapäiset yleisörakennelmat, kuten yleisöteltat, kioskit, katsomot, eli tällaiset asiat kuormittavat nyt kuntien rakennusvalvontaa tulevaisuudessa (Kuntaliitto, 2023b). Pitää myös muistaa se, että tiettyjen edellytysten täytyessä voidaan yleisörakennelma luvittaa väliaikaisen rakennuksen luvalla, jolloin luvan myöntämisedellytyksissä on enemmän joustoa.

Uudistuvassa rakentamislaisissa määritellään rakennus melko yksiselitteisesti ja se on joko erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa. On myös huomioitava, että



rakentamislaisissa olevan rakennuksen määritelmän mukaan kohteen ei täydy välttämättä olla kokonaan seinien ympäröimä, jotta sitä voidaan pitää rakennuksena.

Jos taas mietitään vastaavasti katoksen ominaispiirteitä, niin siihen kuuluu, että se on osittain tai kokonaan avoin. Avoimuuden asteen määrittely jää viime kädessä tapauskohtaisesti harvittavaksi, mutta jos esimerkiksi seinien osuus on maksimissaan puolet siitä, että seinät ympäröisivät koko tilan, on kysymyksessä katos. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) tuntee 30 prosentin säännön. Kyseisen säännön perusteella voidaan siten määritellä, että avointa, ilman kiinteitä seinärakenteita tulisi olla noin kolmekymmentä prosenttia, jotta kohde täyttäisi katoksen määritelmän (Rakennusten paloturvallisuus 848/2017, 3 luku 15 §). Vaikka katoksessa ei ole kerrosalaa, voidaan katoksen kokoa ja sijoittumista säädellä kaavassa ja rakennusjärjestyksessä.

Alle 30 neliömetrin suuruiset muut kuin asuinkäyttöön tarkoitetut rakennukset jäävät jatkossa joka tapauksessa luvanvaraisuuden ulkopuolelle. Sama pätee myös katoksiin, jos niiden koko on alle 50 neliometriä, ellei luvan tarve synny esimerkiksi siitä, että suunnitellulla katoksella, seinärakenteiden määrä ylittää 70 prosenttia koko tilan seinärakenteiden määrästä.

Luvan tarve on kuitenkin eri asia kuin velvollisuus noudattaa mahdollisia katosten tai pihasaunojen sijoittamista koskevia kaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksiä, sekä ottaa huomioon rakentamista koskevat olennaiset tekniset vaatimukset (Kuntaliitto, 2023f). Yhtenä keskeisinä vaatimuksina ovat paloturvallisuusasiat esimerkiksi pihasaunaa rakentaessa, vaikka piipun saakin lain muuttuessa rakentaa ilman rakentamislupaa.

Lain perusteluissa korostetaan, ettei ranta-alueille saa edelleenkaan rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena (Kuntaliitto, 2023e). Ranta-alueelle voidaan kuitenkin edelleen rakentaa talousrakennus ilman poikkeamispäätöstä, jos samassa pihapiirissä on jo entuudestaan asuinrakennus. Tällöinkin on silti syytä muistaa, että kaavaa ja rakennusjärjestystä tulee kuitenkin noudattaa.

### **3.2.1 Mihin saa rakentaa**

Rakennuspaikalle sallittava rakentaminen määritellään rakennusoikeutena, jota täytyy olla jäljellä, kun rakentamista suunnitellaan (Rakentamislaki 751/2023, 2 luku 7 §). Rakentamisen

määrän osoittamisesta asemakaavassa määritellään alueidenkäyttölaissa (132/1999) 55 §:ssä ja yleiskaavassa mainitun lain 44, 72 ja 77 a §:ssä. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä.

Kaupungin rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä rakennuspaikan koosta asemakaava-alueiden ulkopuolella, sekä talousrakennuksen rakentamisesta asemakaava-alueilla (Rakentamislaki 751/2023, 5 luku 45 §). Tältä osin on myös huomioitava, että uudistuvassa rakentamislaisissa säädetty rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueiden ulkopuolella pienenee 1000 m<sup>2</sup>:iin.

Uudistettavalla rakennusjärjestyksellä voidaan jatkossakin ohjata rakentamista esimerkiksi antamalla määräyksiä kaavoittamattomille alueille sekä kaavoitetuille alueille sallitusta rakentamisen määrästä eli rakennusoikeudesta (Rakentamislaki 751/2023, 2 luku 7 §).

Rakennusjärjestyksessä voidaan edelleen osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamis päätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakentamislupaa, niillä Ylöjärven kaupungin alueilla, joille vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus ei ole osoitettu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Rakentamislaki 751/2023, 3 luku 18 §).

### **3.2.2 Rakentamisen valvonta**

Rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa edelleenkään rakentamisen laadusta (Rakentamislaki 751/2023, 10 luku 102 §). Viranomaisen on kuitenkin huolehdittava, että hankkeessa käytetään ulkopuolista tarkastusta ja erityismenettelyä silloin, kun hankkeen tai tehtävän vaativuus sitä edellyttävät. Viranomaiset toteuttavat sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvontaa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa.

Uudessa rakentamislaisissa on viittaus rikoslakiin (RakL 151 §) sekä aiempaa tarkempi rangaistussäännös (RakL 152 §), jossa yksilöidään yksityiskohtaisesti pykäläviittauksin teot, jotka säädettäisiin rangaistaviksi, jos kyseessä on tahallisuus tai törkeä huolimattomuus.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen ilmoitusvelvollisuus poliisille esitutkintaa varten koskee rakentamislain 151 §:ssä ja 152 §:ssä tarkoitettuja tekoja ja laiminlyöntejä. Ilmoitus voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava

vaativan syytteen nostamista. (RakL 153 §) Ilmoitusvelvollisuutta ei sidota pakkokeinon, kuten uhkasakon tai teettämisuhan käyttämiseen. Ilmoitusvelvollisuus liittyy rakennusvalvontaviranomaisen epäilyyn ympäristörikoksesta tai rakennusrikkomuksesta. Jos poliisi epäilee, että on tapahtunut rikos, se aloittaa esitutkinnan. (Rakentamislaki 751/2023, 14 luku 151-152 §)

Rakentamislaisissa säädetään nimenomaisesti, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen on kyseisessä rikosasiassa asianomistaja, jos yleistä etua on loukattu (Rakentamislaki 751/2023, 14 luku 153 §).

Luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävien kohteiden suunnittelijoiden kelpoisuutta ei viranomaisen myöskään tarkista (Rakentamislaki 751/2023, 8 luku 91 §). Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava luvanvaraisuudesta vapautettujenkin rakennusten osalta siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Viranomainen voi vaatia rakennusten luvittamista tai purkamista jälkikäteen. Asia käsitellään johtavan rakennustarkastajan esityksestä ympäristölautakunnassa (Kuntaliitto. 2023g).

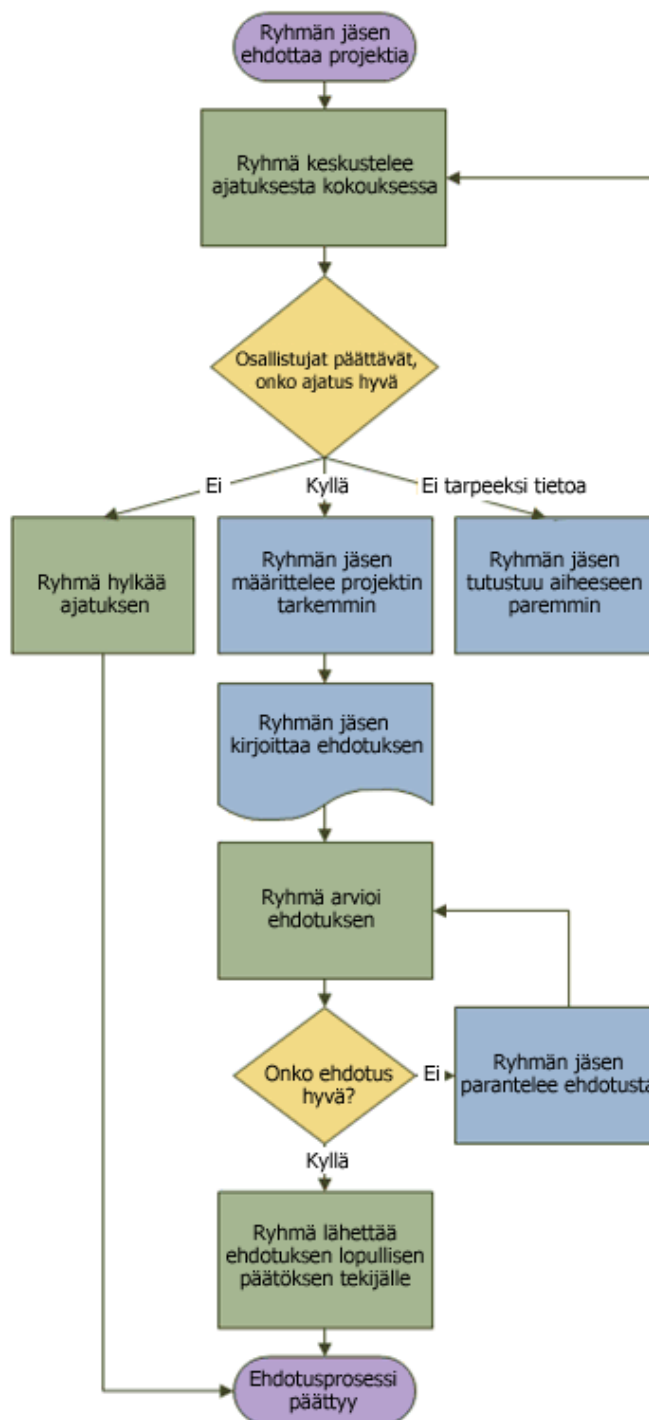
## 4 OHJEISTUKSEN TEKEMINEN KUNTALAISILLE

### 4.1 Vuokaavio

Vuokaavio on prosessin tai algoritmin visuaalinen esitys (Microsoft, 2023). Esimerkki vuokaavion rakenteesta on esitetty kuviossa 1. Se koostuu joukosta standardisoituja symboleja, joita käytetään kuvaamaan prosessiin liittyviä vaiheita, päätöksiä, toimia ja tuloksia. Tämä auttaa selkeyttämään monimutkaisia ideoita ja prosesseja, jotta ne olisivat helpommin ymmärrettäviä.

Yleisimmin käytettyjä vuokaaviosymboleja ovat muun muassa (Microsoft, 2023):

- Suorakulmiot: Kuvaavat prosessin vaiheita tai toimintoja.
- Timanttisymboli: Kuvaa päätöspistettä tai päätöksentekoa esimerkiksi kyllä ja ei.
- Ovaalisymboli: Kuvaa alkua tai loppua (aloitus- tai lopetuspiste).
- Suunnikas: Osoittaa, että prosessiin tulee tietoja ulkopuolelta tai että prosessista poistuu tietoja.
- Nuoli: Yhdistää prosessivaiheet ja osoittaa, miten tieto tai ohjaus etenee.
- Yhdistävät viivat: Osoittavat yhteyden eri prosessivaiheiden välillä.



Kuvio 1. Perusvuokaavio-malli

#### 4.1.1 Kaavioiden sisältö

Opinnäytetyössä pyrittiin vuokaavioiden avulla selkeyttämään ja visuaalisesti havainnollistamaan mahdollisten yleisimpien rakennushankkeiden polkuja. Polkujen laadinnassa on poimittu uudistuvasta rakentamislaista määräyksiä ja muuta sen mukana tuomia uudistuksia,

joiden pohjilta on mietitty vaihtoehtoja, kun kuntalainen miettii, että voiko hän toteuttaa rakennushankkeensa ilman rakentamislupaa.

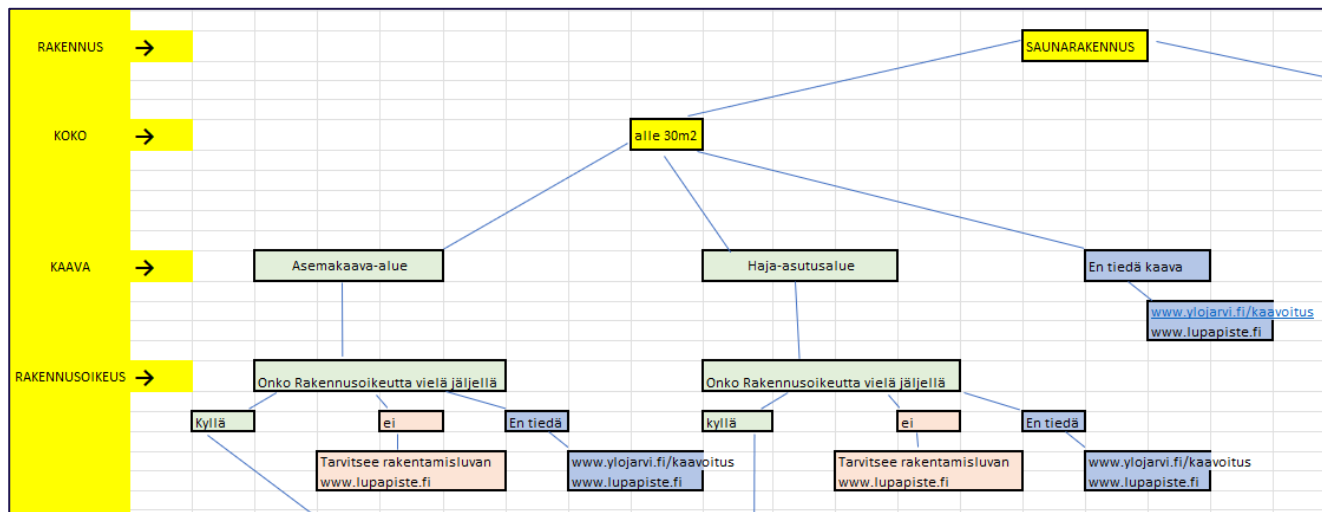
Polkujen edetessä täytyy tehdä valintoja, esimerkiksi rakennuksen koon, rakennusoikeuden, sekä sen tiedon suhteen, tietääkö kuntalainen mistä löytyy Ylöjärven kaupungin voimassa olevat kaavat tai kaavamääräykset. Jokaisessa päätepisteessä, kun polku loppuu, vuokaaviossa on lisätietoja. Lisätiedoissa on kerrottu, miten edetä seuraavaksi oman rakentamishankkeensa kanssa.

Alustavan ideoinnin pohjalta vuokaavion pääkohdat voisivat olla alla esitellyn listauksen mukaiset:

1. Mahdollinen rakennuskohde
  - a. Saunarakennus, pihavarasto, piharakennus, makuuaitta tai työtila jne...
2. Rakennettavan kohteen koko
  - a. Onko alle 30m<sup>2</sup> vai onko yli 30m<sup>2</sup>? vai onko kyseessä katos alle 50m<sup>2</sup>?
3. Rakennuksen sijainti
  - a. Kaava-alue vai haja-asutusalue?
4. Rakennusoikeuden jäljellä oleva määrä
  - a. Onko sitä vai ei? Jos ei ole niin rakennusjärjestys voi antaa tähän poikkeuksen.
5. Kyseisessä sijainnissa vallitsevat kaavamääräykset
  - a. Kaavamääräykset ovat aluekohtaisia ja rakennusjärjestys ohjaa myös lisää

#### **4.1.2 Toteutus**

Ensimmäiset vuokaaviokokeilut tuli tehtyä Exceliä apuna käyttäen, kuten kuviossa 2 on mallina.



Kuvio 2. Ensimmäinen luonnos Excelillä tehdystä vuokaaviosta

Toteutus Excelillä tehtynä tuntui liian työläältä vaihtoehdolta varsinkin, jos erilaisia kaavioita tehdään useampia, joten niiden saaminen yhteneväksi onnistuisi paremmin vuokaavioihin luodulla ohjelmistolla. Vuokaavion lopullinen toteutus tehtiin Microsoft Visio -ohjelmaa apuna käyttäen. On olemassa myös ilmaisversioita vastaavista ohjelmistoista, joilla voi luoda vastaavia vuokaavioita, mutta Visio osoittautui hyväksi vaihtoehdoksi, koska se löytyi jo valmiiksi asennettuna tietokoneelta.

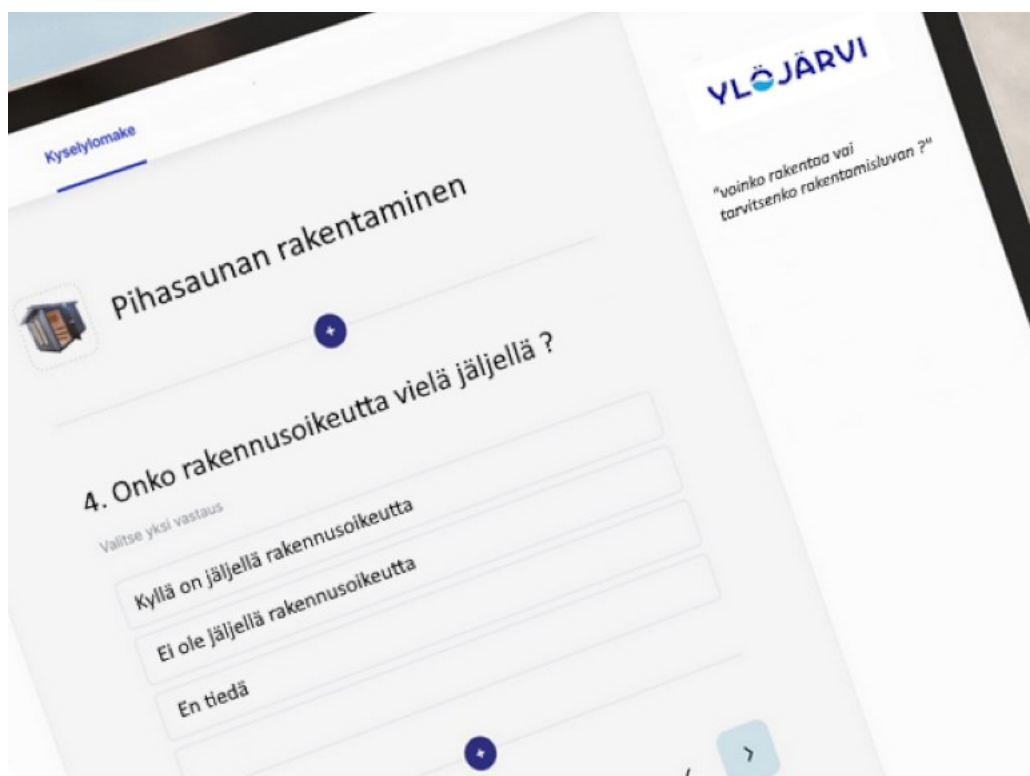
## 4.2 Ohjeistuksen integroiminen kunnan internet-sivustolle

Vuokaavion polut olisivat paremmin hyödynnettävissä visuaalisesti, kun ne integroitaisiin Ylöjärven kaupungin rakennusvalvonnan internet-sivustolle. Alkuperäinen ideointi oli, että vuokaavioiden visualisointi voitaisiin tehdä muun muassa ”ohjaava kysely” muodossa tai ”Chatbot” tyyppinen keskustelu, jotka olisivat upotettu kaupungin nettisivustolle.

Visuaalisesti molempien tyyppiset toteutukset ovat tehtävissä kunnan erikseen, myöhemmin määriteltävien resurssien avulla. Tällä hetkellä kunnan internetsivut ovat toteutettu WordPressillä, joka on alun perin blogien luomiseen ja ylläpitoon tarkoitettu, avoimeen lähdekoodin WWW-sisällönhallintaohjelmisto. WordPress soveltuu myös kotisivustojen tekköön, koska siihen on saatavilla erinäisiä lisäosia. WordPress on kirjoitettu PHP-kielillä ja se käyttää tietojen tallentamiseen MySQL-tietokantaa.

#### 4.2.1 Internet-kysely

Jos toteutus tehtäisiin kyselyperiaatteella, niin kyselyä täyttävän henkilön ei tarvitsisi kirjoittaa mitään vastauksia vaan valmiit vastausvaihtoehdot olisivat jo annettu, kuten ne olivat vuokaviossa aiemmin laadittu. Lopputulema kyselylle olisi se, että mahdollisesta rakentamishankkeesta kiinnostunut henkilö saisi tiedon siitä, voiko hänen mahdollisen rakennuksensa tai rakennelman tehdä ilman rakentamislupaa ja miten on syytä edetä seuraavaksi. Kuviossa 3 on esimerkkinä näytetty millainen ohjaava kysely voisi internet-sivustolla olla.



Kuvio 3. Mallikuva kyselylomakkeen yhdestä sivusta

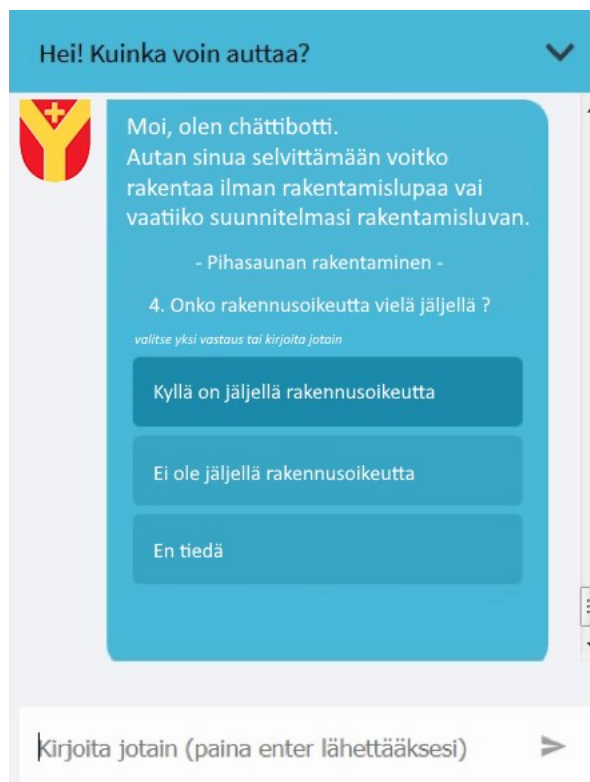
Kysely voisi löytyä esimerkiksi erillisellä rakennusvalvonnan internet-sivustolla, johon kuntalainen ohjautuu etsiessään lisätietoja esimerkiksi pihasaunan rakentamiseen tai johonkin muuhun rakentamishankkeeseen liittyen. Ohjaava kysely avautuisi käyttäjälle aina tämän saapuessa tietylle rakennusvalvonnan sivustolle, jolloin hänen pitäisi tehdä päätös, osallistuuko rakentamishankkeen kyselyyn vai ei. Kyselystä voitaisiin myös kertoa Ylöjärven kaupungin etusivulla erillisellä uutisella tai siellä voisi olla "Chatbot" avustamassa ja ohjaamassa mahdollista rakennushanketta miettivää henkilöä.



## 4.2.2 Chatbot

On nykyään hyvin yleistä, että chat-ikkuna ponnahtaa usealla verkkosivulla niillä vieraillessa, ja chatista onkin tullut verkkosivukävijöille suosittu yhteydenottokanava (Smilee, i.a). Voidaan jopa sanoa, että chat rupeaa olemaan yksi hyvän online-asiakaskokemuksen peruspilareista toimialasta tai nettisivujen tavoitteesta riippumatta. Chatbot on sovellus, joka kykenee keskustelemaan ihmisen kanssa autonomisesti ilman ihmisen jatkuvaa paikallaoloa. Tietyissä tilanteissa ja hetkinä voidaan botin kanssa keskustelija ohjata asiakaspalvelijalle, jos kysymykset ovat botille liian haastavia eikä sitä ole koodattu niin syvällisesti.

Kuviossa 4 on mallikuvana toimiva Chatbot-keskustelu. Kyselyn ja myös Chatbot-keskustelun peruseriaatteena on molemmissa vaihtoehdoissa sama: tiedon kerääminen ja antaminen.



Kuvio 4. Mallikuva Chatbot tyyppisestä toteutuksesta

Vahvimpana vaihtoehtona on ollut rakennusvalvonnan henkilökunnan keskuudessa chatbot-tyyppinen ratkaisu. Ylöjärven rakennusvalvonta on jo hakenut kyseiselle digihankkeelle rahoitusta, ja hanke on jo alustavasti saanut vihreää valoa.

Chatbot voidaan toteuttaa esimerkiksi Smilee Chatbotilla ja asennetaan käyttämällä WordPressin PlugIn:iä tai asentamalla se suoraan lähdekoodiin.

### 4.2.3 Rakentajan opas tai ohjeistus

Uudistuvan rakentamislain tuomat haasteet, velvoitteet ja määräykset eivät ole lähestulkoonkaan kaikille rakentamista suunnitteleville kaupunkilaisille vielä selvää. Chatbotin lisäksi tulisi laatia erillinen tietoiskudokumentti, jossa olisi lyhykäisyydessään kerrottu kaikki oleellinen mitä omatoimirakentaja joutuu vielä selvittämään tai noudattamaan ennen kuin hän oman luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävän rakentamishankkeensa voi toteuttaa. Tällaisen tietoiskutyypin A4-kokoisen dokumentin voisi tehdä myöhemmin, kun kaupungin rakennusjärjestys on päivitetty vastaamaan muuttuvaa rakentamislakia.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on aina huolehdittava luvanvaraisuudesta vapautettujenkin rakennusten osalta siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (RakL 91 §), sekä hyvää rakentamistapaa noudattaen. Myös rakennuksen kunnossapitovelvoite koskee kaikkia rakennuksia siitä riippumatta, onko niiden toteutus vaatinut lupaa vai ei (RakL 140 §). Luvasta vapautettu rakennus saattaa silti kuulua kiinteistöverotuksen piiriin. Ohjeistuksessa myös pitäisi kyseisistä asioista vielä muistuttaa.

Kyseinen tietoiskudokumentti aukeaisi tai olisi saatavilla, kun chatbotin kanssa on saanut keskustelun päätökseen. Dokumentti olisi ladattavissa ja nähtävissä myös rakennusvalvonnan internetsivustolla ja dokumenttia voisi jakaa tai olla saatavilla yleisesti kaupungin eri tilaisuuksissa tai tapahtumissa, joissa rakentajia muistutellaan rakentamisen velvollisuuksista.

## 5 POHDINTA JA YHTEENVETO

Uusi rakentamislaki antaa vapauksia, mutta määrittää myös vastuita rakentajalle, joita täytyy noudattaa.

Myös rakennusvalvonnan näkökulmasta asia vaatii vielä hieman miettimistä, koska rakentamislaki nostaa lupakynnystä ja poistaa luvanvaraisuudesta monia vähäisempiä hankkeita. Tämä tarkoittaa sitä, että myös viranomaisen perimät rakennusvalvonnan maksut, kuten esimerkiksi toimenpidelupa poistuu. Toimenpideilmoituksesta on luovuttu Ylöjärvellä jo vuonna 2021, joten sen muuttuminen rakentamisluvaksi ei tuo muutosta Ylöjärvelle.

Samalla kun kiinteistölle tulee uusia rakennuksia, halutaan ne kiinteistörekisteriin jollainlailla myös kirjata ja se, kuinka se tehdään, on vielä auki. Kiinteistöverotuksen piiriin nämä uudet rakennukset kuitenkin usein kuuluvat ja se, miten ne sinne saadaan, on vielä suunnitteluasteella joka kunnassa. Jos kiinteistöllä on rakennusoikeutta jäljellä, niin uusi rakentamislaki ei ota kantaa rakennusten lukumäärään esimerkiksi siitä, että montako alle 30 neliömetrin kokoista piharakennusta saadaan kiinteistölle rakentaa ilman, että se muuttuu luvanvaraiseksi.

Vaikka uusi rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025, niin se ei ole vielä valmis. Lakia tullaan vielä täydentämään esimerkiksi asetuksilla rakennuksen ilmastaselvityksestä, materiaaliselosteesta ja hiilijalanjäljen raja-arvoista, jotka eivät ole vielä kirjattu selvästi pykäliin tai määräyksiin. Varmasti moni muukin asia tullaan käsittelemään vielä uudelleen ja kunnat joutuvat miettimään hyvin tarkasti oman rakennusjärjestyksensä uudelleen.

Malliksi luotua vuokaaviota tullaan käyttämään pohjana tulevalle chatbotille. Chatbotin sisältöä varmasti vielä muotoillaan pitkin vuotta 2024 kunhan se ensin saadaan koekäyttöön. Uskon että Chatbot ideasta saadaan helpottava apu kuntalaisten kysymyksille, kun rakentamislaki muuttuu vuoden 2025 alusta.

## LÄHTEET

- Ylöjärven Kaupunki. (2021a). *Rakennusjärjestys 2021*.  
[https://www.ylojarvi.fi/library/files/61cc2296475a6c5ce0a7b144/Rakennusjarjestys\\_2021.pdf](https://www.ylojarvi.fi/library/files/61cc2296475a6c5ce0a7b144/Rakennusjarjestys_2021.pdf)
- Ylöjärven Kaupunki. (17.11.2021b). *Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestystä päivitettiin*.  
<https://www.ylojarvi.fi/ylojarven-kaupungin-rakennusjarjestysta-paivitettiin>
- Ylöjärven Kaupunki. (27.10.2023a). *Toimenpideluvat*.  
<https://www.ylojarvi.fi/ukk-toimenpideluvat>
- Ylöjärven Kaupunki. (7.12.2023b). *Lupahakemukset*.  
<https://www.ylojarvi.fi/lupahakemukset>
- Ylöjärven Kaupunki. (14.12.2023c). *Asiakaspalvelu- ja neuvonta*  
<https://www.ylojarvi.fi/asiakaspalvelu-ja-neuvonta>
- Ylöjärven Kaupunki. (11.1.2024). *Rakennusvalvonta*.  
<https://www.ylojarvi.fi/rakennusvalvonta>
- Ympäristöministeriö. (i.a.). *Vähähiilinen rakentaminen*  
<https://ym.fi/vahahiilinen-rakentaminen>
- Ympäristöministeriö. (2023a). *Maankäyttö- ja rakentamislaki*.  
<https://ym.fi/maankaytto-ja-rakennuslaki>
- Ympäristöministeriö. (22.3.2023b). *Suunnitteluratkaisu vai poikkeamispaatos*.  
<https://www.ymparisto.fi/fi/luvat-ja-veloitteet/suunnitteluratkaisu-vai-poikkeamispaatos>
- Rakentamislaki 751/2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230751>
- Rakennusten paloturvallisuus 848/2017. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170848>
- Kuntaliitto. (i.a.-a). *Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen: Rakennusjärjestyksen rakenne*.  
<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/rakennusjarjestyksen-laatimiseen/4-rakennusjarjestyksen-rakenne>
- Kuntaliitto. (2023a). *Rakentamislakiin liittyvä 3. yleiskirje - valmistautuminen lakien voimaantuloon*. <https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2023/rakentamislakiin-liittyva-3-yleiskirje-valmistautuminen-lakien-voimaantuloon>
- Kuntaliitto. (2023b). *Rakentamislaki tulee vuonna 2025 mikä kaikki muuttuu*.  
<https://www.kuntaliitto.fi/blogi/2023/rakentamislaki-tulee-vuonna-2025-mika-kaikki-muuttuu>

- Kuntaliitto. (2023c). *Rakentamislakiin liittyvä 2 yleiskirje rakentaminen ja jatkuva valvonta*.  
<https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2023/rakentamislakiin-liittyva-2-yleiskirje-rakentaminen-ja-jatkuva-valvonta>
- Kuntaliitto. (2023d). *Rakentamislakiin liittyvä 1. yleiskirje - muutoksen pääkohdat*.  
<https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2023/rakentamislakiin-liittyva-1-yleiskirje-muutoksen-paakohdat>
- Kuntaliitto. (2023e). *Rakentamislaki ja rakennusvalvonta*.  
<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/rakentamislaki-ja-rakennusvalvonta>
- Kuntaliitto. (2023f). *Rakentamisen lupajärjestelmä*.  
<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/rakentamislaki-ja-rakennusvalvonta/2-1-rakentamisen-lupajarjestelma>
- Kuntaliitto. (2023g). *Hallintopakolaki ohje*.  
<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/hallintopakko-ohje>
- Microsoft. (2023). *Perusvuokaavion luominen Visiossa*.  
<https://support.microsoft.com/fi-fi/office/perusvuokaavion-luominen-visiossa-e207d975-4a51-4bfa-a356-eeec314bd276>
- Smilee. (i.a.). *Chat-sovellus*.  
<https://smilee.io/fi/chat-sovellus>
- Valtiovarainministeriö (i.a.). *Kuntien tehtävät ja toiminta*.  
<https://vm.fi/kuntien-tehtavat-ja-toiminta>

## **LIITTEET**

Liite 1. Vuokaavio pihasaunasta

