

## Luvanvaraisuudesta vapautetut rakennushankkeet

Uuden 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain perusteella yhä useampi pieni rakennushanke ei enää vaadi lupaa. Lupakynnystä on nostettu mm. pienten talousrakennusten ja katosten osalta. Esimerkiksi erillisille alle 30 m<sup>2</sup> rakennuksille ja alle 50 m<sup>2</sup> katoksille ei enää vaadita lähtökohtaisesti rakennusvalvonnan lupaa, kunhan ne rakennetaan rakentamista koskevien lakien, määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Vastuu lainmukaisen rakentamisen toteuttamisesta on hankkeeseen ryhtyvällä. Hankkeeseen ryhtyvän tulee lisäksi huolehtia riittävän osaamisen, pätevien asiantuntijoiden ja asianmukaisten suunnitelmien hankkimisesta. Valmistuotteita hankittaessa on syytä vaatia tuotteen valmistajalta riittävät suunnitelmat ja huomioitava myös muiden suunnitelmien tarve esimerkiksi perustusten osalta.

Luvanvaraisuudesta vapautettuja hankkeita voivat siis olla esimerkiksi edellä mainitut vaatimukset täyttävät pihasaunat, varastot, autokatokset, grillikatokset ja kesäkeittiöt. Asuinrakennukset ja vapaa-ajan asunnot vaativat kuitenkin edelleen rakentamisluvan, vaikka ne olisivatkin alle 30 m<sup>2</sup>.

Ennen rakentamista hankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä mm. seuraavat asiat:

- **Onko suunnittelemani hanke luvanvaraisuudesta vapautettua?** Jos olet epävarma, ole matalalla kynnyksellä yhteydessä rakennusvalvontaan jo heti suunnittelun alkumetreillä.
- **Onko tontilla rakennusoikeutta?** Rakennusoikeudesta on määrätty kaavoissa ja kunnan rakennusjärjestyksessä. Rakennusoikeuden määrän voit myös varmistaa rakennusvalvonnasta.
- **Onko rakennuskohde mahdollista sijoittaa riittävän etäälle naapurin rajoista ja muista rakennuksista tai kohteista?** Huomioitava myös suojaetäisyydet vesistöihin ja tiealueisiin.
- **Onko suunniteltu rakentaminen asemakaavan tai yleiskaavan mukaista?** Jos luvasta vapautettu rakentaminen ei ole määräysten mukaista tai poikkeaa vähäisestikin kaavasta tai rakennusjärjestyksestä, on aina haettava poikkeamislupa. Kannattaa muistaa, että suunnittelutarvealueelle ja ranta-alueelle rakentaminen vaatii lähes aina poikkeamispäätöksen rakentamisen määrästä riippumatta, jos kyseessä on uusi rakentamaton rakennuspaikka.
- **Sijaitseeko rakennuskohde erityisalueella?** Erityisalueita voivat olla esimerkiksi ranta-alueet, pohjavesialueet, luonnonsuojelualueet, muinaismuistokohteet, pilaantuneet maa-alueet sekä merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisemat. Rakentamisen sijoittuminen näille alueille saattaa vaikuttaa suunnitteluun tai jopa estää rakentamisen kokonaan.
- **Onko suunniteltu rakentaminen palomääräysten mukaista?** Yleinen hyvä sääntö on muistaa kahdeksan metrin suojaetäisyys muuhun rakentamiseen ja neljän metrin etäisyys tontin rajaan. Pienemmät etäisyydet saattavat edellyttää rakenteiden palo-osastointia.
- **Mitä vaatimuksia tontilla on jätevesien käsittelylle?** Muistettava mm. tiukemmat vaatimukset rakennettaessa pohjavesialueelle tai ranta-alueille.
- **Ovatko naapurit tietoisia hankkeesta?** Luvasta vapautetutkin rakennukset vaikuttavat naapureiden olosuhteisiin, joten on suositeltavaa tiedottaa naapureita kirjallisesti ennen rakentamistöiden aloittamista ristiriitojen välttämiseksi.

Rakennusvalvonnan tehtävänä on neuvoa, ohjata ja valvoa rakentamista kunnan alueella. Mikäli luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen ei täytä sille asetettuja vaatimuksia, tullaan siihen puuttumaan. Rakennusvalvonta voi väärin toteutetun kohteen havaitessaan velvoittaa sen korjattavaksi lakien vaatimalle tasolle tai pahimmassa tapauksessa määrätä sen purettavaksi.

Jos rakentamisen vaatimukset mietityttävät, niin ole rohkeasti yhteydessä rakennusvalvontaan ennen hankkeen aloittamista. Me autamme sinua onnistumaan hankkeessasi!