

Luvasta vapautettu rakentaminen

Rakentamisessa on aina noudatettava kaikkia rakentamismääräyksiä ja lakia, vaikka rakentaminen ei aina edellyttäisikään lupaa. Rakentamismääräysten ja lain lisäksi rakentamista ohjaavat alueelliset määräykset, jotka on esitetty kaavassa, rakentamistapaohjeissa ja rakennusjärjestyksessä. Poikkeaminen niistä edellyttää poikkeamislupaa, ja poikkeamiselle on aina oltava perusteltu syy.

Kaavassa voi olla määräyksiä mm. sallittujen rakennusten koosta ja määrästä. Rakentamistapaohjeissa voidaan antaa määräyksiä mm. rakennusten sijoittamisesta, kattomuodosta sekä julkisivun materiaaleista ja väreistä.

Rakentamisessa on aina noudatettava rakentamista koskevaa sääntelyä:

- ei saa ylittää kaavassa osoitettua rakennusoikeutta
- oltava asemakaavan ja yleiskaavan mukaista
- olennaisten teknisten vaatimusten on täytyttävä
- rakennusjärjestystä on noudatettava.

Jos rakentaminen ei ole kaavanmukaista, sille on aina haettava poikkeamislupa (esim. rakennusalan rajan vähäinenkin ylitys).

Minne voin rakentaa?

Kaavanmukaisuus tarkoittaa, että rakentaminen

- tapahtuu olemassa olevalle, aiotun käyttötarkoituksen mukaisesti kaavoitetulle rakennuspaikalle (*tontti tai muu rakennettava alue*)
- tapahtuu rakennuspaikalle, jolle on osoitettu rakennusoikeutta (*asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä*), eikä rakennusoikeutta ylitetä
- sijoittuu määräysten mukaisesti
 - asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle ja noudattaa kaavamääräyksiä sekä rakentamistapaohjeita, tai
 - oikeusvaikutteisella yleiskaava-alueella vähintään 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajoista tai 8 metrin etäisyydelle naapurin rakennuksista.

Ilman lupaa ei voi rakentaa suunnittelutarvealueella tai ranta-alueilla rakentamattomalle rakennuspaikalle. Ranta-alueille rakentaminen edellyttää poikkeamispäätöstä. Poikkeuksena tästä on olemassa olevan rakennuspaikan lisärakentaminen samaan pihapiiriin tai rakentaminen alueella, jolla on rakentamisen salliva ranta-asemakaava tai oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Mitä voin rakentaa?

Luvanvaraisuudesta on vapautettu **RakL 42 §:n** mukaisesti mm. seuraavat rakennuskohteet:

- kerrosalaltaan alle 30 m²:n rakennukset (esim. saunarakennus, talousrakennus tai varasto), lukuun ottamatta asuinrakennuksia ja vapaa-ajanrakennuksia
- kooltaan alle 50 m²:n erilliset katokset (esim. asuinrakennuksesta erillinen autokatos), kun
 - vähintään 1/3 katoksen seinäalasta on avointa tai avattavissa (esim. lasituksen avulla)
 - pinta-ala mitataan kantavien rakenteiden ulkopinnasta.

Rakennuksen tulee sijaita vähintään neljän metrin etäisyydellä tontin rajasta, ellei kaava salli rakentamista lähemmäs rajaa. Rakentamisen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Hulevesiä ei saa johtaa tontin ulkopuolelle.

Luvasta vapautetun rakentamisen yhteydessä on suositeltavaa hankkia kirjallinen suostumus naapureilta mahdollisten riitatilanteiden välttämiseksi. Rakentaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille.

Ranta-alueilla lisärakentamisessa tulee huomioida riittävä etäisyys rantaviivasta, tulva-alueet sekä maisemaan sopiva rakentaminen. Pengertäminen on aina luvanvaraista.

Luvasta vapautetussa rakennuksessa voi olla tulisija. Savuhormin tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä naapurin rajasta, ja se tulee ulottaa yli asuinrakennuksen räystäään alareunan, jos etäisyys lähimpään rakennukseen on alle 8 metriä. Vaikka savuhormille ei tarvitse hakea lupaa, se on tarkastettava (**YM:n asetus savupiippujen rakenteista ja paloturvallisuudesta**). Tarkastuksen tekijällä tulee olla tehtävään soveltuva kelpoisuus, esim. rakennusmestarin tai rakennusinsinöörin tutkinto. Tarkastuksesta on laadittava todistus. On hyvä huomioida, että vahinkotapauksessa vakuutusyhtiö voi rinnastaa tarkastamattoman savuhormin nuohoamattomaan savuhormiin, jolloin korvausta voidaan pienentää 10-100 %.

Jos rakennuksessa on viemäröinti, tulee se liittää olemassa olevaan jätevesijärjestelmään. Viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolella kantovedet voidaan imeyttää maahan Tornion ja Keminmaan ympäristömääräysten mukaisesti.

Autosuojien sijoittamisessa ja rakentamisessa on huolehdittava paloturvallisuudesta. Autosuojan tulee sijaita riittävällä etäisyydellä tontilla jo olevista rakennuksista sekä naapurikiinteistön rakennusalan rajasta ja rakennuksista. Yleinen hyvä sääntö on 8 metrin

suojaetäisyys muuhun rakentamiseen ja 4 metrin etäisyys tontin rajaan. Lisätietoja autosuojien paloturvallisuudesta löytyy [Pientalon palokortista](#).

Rakentaminen edellyttää kelpoista suunnittelijaa sekä muita vastuuhenkilöitä kohteen vaativuuden mukaan.

- *Vähäinen vaativuusluokka* (esim. kylmät rakennukset, vajat ja vähäiset katokset) edellyttää suunnittelijalta riittävää osaamista.
- *Tavanomainen vaativuusluokka* (esim. saunarakennukset, autosuojat ja suuret katokset) edellyttää rakentamisalan tutkintoa ja osoitettua osaamista.

Rakennuksen tulee olla turvallinen käyttää. Rakenteiden kantavuuden osalta on kiinnitettävä huomioita rakenteiden lujuuden lisäksi lumikuorman riittävään mitoitukseen. Katto- ja pintavesien hallinnasta sekä pintamaan kallistuksista on huolehdittava.

Vapaus tuo vastuuta

Rakennusvalvonta neuvoo ja ohjaa rakentamista. Rakennusvalvonta antaa neuvontaa rakentamisen luvanvaraisuudesta, lupien käsittelyprosesseista sekä muista hallinnollisista asioista ja ohjaa luvanvaraista rakentamista.

Luvasta vapautetussa rakentamisessa vastuu määräysten noudattamisesta, teknisten ratkaisujen oikeellisuudesta ja riittävästä osaamisesta on rakennuttajalla. Rakennuttajan tulee huolehtia riittävästä suunnitteluosaamisesta, tarvittavien vastuuhenkilöiden nimeämisestä sekä siitä, että rakentaminen on kaavan ja rakennusjärjestyksen mukaista. Rakennuttajan on hankittava tarvittava osaaminen ja ohjaus suunnittelijalta, joka vastaa siitä, että suunnitelmat ovat määräysten mukaisia ja että rakennuskohde täyttää rakentamismääräyksissä asetetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Rakennusvalvonta ei myönnä rakentamislupaa kohteille, joihin lupaa ei todellisuudessa vaadita.

Ilmoitus Verohallinnolle

Kiinteistöverotusta varten Verohallinnolle on ilmoitettava uusi rakennus, jonka koko on yli 5 m². Rakennusta ei tarvitse ilmoittaa, jos sen koko on enintään 5 m².

Lisätietoja ja ilmoittaminen [Verohallinnon](#) verkkosivuilla.