

Luvan hakemisesta vapautettu rakentaminen

Rakentamisessa on aina noudatettava kaikkea rakentamismääräyksiä ja lakia, mutta rakentaminen ei aina edellytä lupaa. Rakentamismääräysten ja lain lisäksi rakentamiselle on asetettu alueellisia määräyksiä kaavassa, rakentamistapaohjeissa ja rakennusjärjestyksessä, joita on noudatettava. Poikkeaminen näistä vaatii poikkeamisluvan. Poikkeamiseen on aina oltava perusteltu syy.

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

Rakennuttajan on itse huolehdittava määräysten noudattamisesta, riittävän suunnitteluosaamisen ja vastuuhenkilöiden hankkimisesta sekä rakentamisen kaavanmukaisuudesta ja rakennusjärjestyksen määräysten noudattamisesta. Suunnitelmien tulee olla määräysten mukaisia ja rakennuskohteen on täytettävä rakentamismääräyksissä asetetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Rakentamisessa on aina noudatettava rakentamisen sääntelyä:

- kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ei saa ylittää
- asemakaavaa ja yleiskaavaa tulee noudattaa
- olennaisten teknisten vaatimusten on täyttyttävä
- rakennusjärjestystä on noudatettava

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

Minne voin rakentaa?

Kaavanmukaisuus tarkoittaa, että

- rakennetaan olemassa olevalle aiotun käyttötarkoituksen mukaan kaavoitetulle rakennuspaikalle (*tontti tai muu rakennettava alue*)
- rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta (*asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä*) eikä rakennusoikeutta ylitetä
- rakentaminen sijoittuu
 - asemakaavassa osoitetulle rakennusosalalle ja noudattaa kaavamääräyksiä sekä rakentamistapaohjeita tai
 - oikeusvaikutteisella yleiskaava-alueella vähintään neljän metrin päähän kiinteistön rajoista tai kahdeksan metrin päähän naapurin rakennuksista

Ilman lupaa ei voi rakentaa suunnittelutarvealueella tai ranta-alueilla rakentamattomalle rakennuspaikalle. Ranta-alueille ei saa rakentaa edelleenkään ilman poikkeamispäätöstä lukuun ottamatta olemassa olevan rakennuspaikan lisärakentamista samaan pihapiiriin tai rakentamisen sallivaa ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista osayleiskaavaa.

Mitä voin rakentaa?

Luvanvaraisuudesta on vapautettu [RakL 42 §](#) mukaisesti mm. seuraavat rakennuskohteet:

- kerrosalaltaan alle 30m² rakennukset (esim. saunarakennus, talousrakennus, varasto) lukuun ottamatta asuinrakennuksia ja vapaa-ajanrakennuksia
- kooltaan alle 50m² erilliset katokset (esim. asuinrakennuksesta erillinen autokatos)
 - katoksessa vähintään 1/3 seinäalasta on auki tai aukaistavissa (esim. lasitus)
 - pinta-ala mitataan kantavien rakenteiden ulkopinnasta

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

Rakennuksen tulee sijaita vähintään neljän metrin päässä tontin rajasta, ellei kaava salli rakentamista lähemmäs rajaa. Rakentamisen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan eikä se saa aiheuttaa haittaa naapureille. Hulevesiä ei saa johtaa tontin ulkopuolelle.

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

Luvasta vapautetussa rakennuksessa voi olla tulisija. Savuhormin tulee sijaita vähintään 4 metrin päässä naapurin rajasta ja se tulee ulottaa yli asuinrakennuksen räystään alareunan alle 8 metrin etäisyydellä olevasta rakennuksesta. Vaikka savuhormille ei tarvitse hakea lupaa, tulee se tarkastaa ([YM asetus savupiippujen rakenteista ja paloturvallisuudesta](#)). Tarkastuksen tekijällä tulee olla kelpoisuus kyseiseen tehtävään, esim. rakennusmestarin tai rakennusinsinöörin tutkinto. Tarkastuksesta tulee kirjoittaa todistus. Kannattaa huomioida, että vahinkotapauksessa vakuutusyhtiö voi rinnastaa tarkastamattoman savuhormin nuohoamattomaan savuhormiin ja korvausta voidaan pienentää 10-100 %.

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

Autosuojien sijoittamisessa ja rakentamisessa tulee huolehtia paloturvallisuudesta. Autosuojan tulee sijaita riittäväällä etäisyydellä tontilla jo olevista rakennuksista ja naapurikiinteistön rakennusalan rajasta ja rakennuksista. Yleinen hyvä sääntö on muistaa kahdeksan metrin suojaetäisyys muuhun rakentamiseen ja neljän metrin etäisyys tontin rajaan. Lisätietoja autosuojien paloturvallisuudesta [Pientalon palokortista](#).

Rakentaminen vaatii kelpoisen suunnittelijan ja muut vastuuhenkilöt riippuen kohteen vaativuudesta. Vähäinen vaatimislukokka (kylmät rakennukset, vajat, vähäiset katokset) vaatii suunnittelijalta riittävää osaamista ja tavanomainen vaativuusluokka (saunarakennukset, autosuojat, isot katokset) rakentamisalan tutkinnon ja osaamisen.

Rakennuksen tulee olla turvallinen käyttää. Rakenteiden kantavuuden osalta erityistä huomiota tulee kiinnittää rakenteiden lujuuden lisäksi lumikuorman riittävään mitoitukseen. Katto- ja pintavesien ohjauksesta sekä pintamaan kallistuksista on huolehdittava.

Vapaus tuo vastuuta

Rakennusvalvonta neuvoo ja ohjaa rakentamista. Rakennusvalvonta neuvoo rakentamisen luvanvaraisuudessa, luvan käsittelyprosesseissa ja hallinnollisissa asioissa. Rakennusvalvonta ohjaa luvanvaraista rakentamista. Luvasta vapautetun rakentamisen osalta rakentajan hankkii riittävän

osaamisen ja ohjauksen suunnittelijalta, joka ratkaisee rakentamisen tekniset vaatimukset ja varmistaa määräysten mukaisuuden.

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

Verottajalle ilmoitus uudesta rakennuksesta kiinteistöverotusta varten: Rakennus, jonka koko on yli 5 m², tiedot tulee ilmoittaa verottajalle. Rakennusta ei tarvitse ilmoittaa, jos sen koko on enintään 5 m².

Linkki **Verohallinnolle**.

Linkki Helsingin kaupungin ohjeistukseen piharakennukset ja rakennelmat:

https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Piharakennukset_ja_rakennelmat.pdf