

Rakentamisluvasta vapautettu rakentaminen tuo myös vastuuta – Uusi [rakentamislaki](#) voimaan 1.1.2025

Uudessa rakentamislaisissa lupakynnykset on asetettu pienten rakennusten ja katosten osalta aikaisempaa korkeammalle. Kyseessä ovat vaativuudeltaan tavanomaiset tai vähäiset rakennuskohteet. ***Asuinrakennukselle tai vapaa-ajan-asunnolle vaaditaan koosta riippumatta kuitenkin aina lupa.***

Muille erillisille kerrosalaltaan alle 30 m² rakennuksille ja alle 50 m² katoksille ei enää vaadita lupaa, kun ne rakennetaan kaavanmukaisesti ja sallitun rakennusoikeuden puitteissa. Jos kaavassa rakennusoikeus on annettu tilavuutena, kooltaan alle 120m³ rakennukset eivät vaadi lupaa.

Luvasta vapautettuja rakennuskohteita ovat esim. pihasauna, autokatos, kesäkeittiö tai varasto. Rakennuksen asuttavuus arvioidaan ympäristöministeriön ”hella”-periaatteen mukaisesti, jos rakennuksessa on kiinteä keittiövarustus heliointeen, se tulkitaan vapaa-ajan asunnoksi tai asuinrakennukseksi ja siten luvanvaraiseksi rakentamiseksi. Jos olemassa olevaa rakennusta laajennetaan, vaaditaan aina rakentamislupa. Jos uuden pientalon talousrakennuksessa sijaitsee asumisia palvelevia välttämättömiä tiloja tai se katosrakentein liittyy asuinrakennuksen kanssa samaan kokonaisuuteen, voi se olla luvanvarainen.

Rakentamislaki ei vapauta luvasta vähäisempiä rakennuskohteita. Tällaisia kohteita ovat lain mukaan muun muassa kiinteistön jätevesijärjestelmä, laiturit, aita ja ilmalämpöpumpun asentaminen julkisivuun. Joutsan kunta voi rakennusjärjestyksellään vapauttaa luvasta vähäisiä rakennuskohteita.

Kaiken rakentamisen on oltava määräysten mukaista

Rakentamismääräyksiä on aina noudatettava. Luvasta vapautetusta rakentamisesta jää pois ainoastaan lupaprosessi. Rakentamiselle on määräyksiä myös kaavassa, rakennusjärjestyksessä ja mahdollisissa rakentamistapaohjeissa.

Kohteella tulee olla pätevä suunnittelija ja kelpoiset suunnitelmat. Vastaisuudessa rakennuttaja huolehtii itse riittävän osaamisen ja asiantuntijoiden hankkimisesta ja rakentamisen lain- ja kaavanmukaisuudesta. Valmistuotteita hankittaessa on vaadittava tuotteen (esimerkiksi puurakenteinen kevyt varasto) valmistajalta suunnitelmat.

Rakentajan tulee tuntea tontin rajat ja kaavatilanne

Rakentajan tulee rakentaa **tontin rajojen sisäpuolelle ja kaavanmukaisesti**. Kaavanmukaisuus tarkoittaa, että rakennetaan kaavassa sallitun käyttötarkoituksen, kaavamääräysten ja laajuuden mukaisesti. Asemakaava-alueella rakentaminen tulee sijoittaa rakennusalueelle, joka on yleensä esitetty kaavakarttaan piirretyin pistekatkoviivoin.

Rakennuspaikalla on oltava **riittävästi rakennusoikeutta**, joka määräytyy asemakaavan tai yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisesti. Katoksen rakentaminen ei vie rakennusoikeutta, kun sen seinistä vähintään 30 % on avointa. **Rakennuttajan on huolehdittava, ettei rakennusoikeutta ylitetä**. Vesialueilla ei ole rakennusoikeutta ilman kaavaa.

Rakennuspaikan kaavatilanteen ja -kaavamääräykset voi tarkistaa Joutsan kunnan verkkosivuilta tai ottamalla yhteyden rakennusvalvontaan. Jos luvasta vapautettu rakentaminen ei ole määräysten mukaista ja poikkeaa vähäisestikin kaavasta tai rakennusjärjestyksestä, on aina haettava poikkeamislupa. Poikkeamisluvan yhteydessä tarkastellaan poikkeamisesta aiheutuvia vaatimuksia, ei välttämättä koko rakentamista. Poikkeamiseen on aina oltava perusteltu syy.

Rakenna vain omalle maalle ja muista naapurit

Rakentajan tulee hallita rakennuspaikkaa. Jos tontin haltijana on taloyhtiö, tulee rakentamisella olla taloyhtiön lupa. Jos tontilla on hallinnanjakosopimus, tulee pääsääntöisesti kummankin tontin haltijan suostua rakentamiseen. Rakentamisen tulee sijoittua olemassa olevaan pihapiiriin ja riittäväälle etäisyydelle naapureista (viiden metrin päähän kiinteistön rajasta). Luvasta vapautettu rakentaminen on yleensä täydennysrakentamista.

Suunnittelutarvealueilla ja ranta-alueilla tarvitaan lupa rakennettaessa rakentamattomalle kiinteistölle lukuun ottamatta maa- ja metsätaloutta palvelevia pieniä rakennuskohteita siihen osoitetulla alueella. Jos rakentaminen vaatii kaivuutöitä tontin ulkopuolella esimerkiksi katualueella, tulee näille töille hakea erikseen kaivuulupa tai sijoituslupa tontin ulkopuolelle sijoitettaville maanalaisille rakenteille.

Luvasta vapautetutkin rakennukset vaikuttavat naapureiden olosuhteisiin, joten on **suositeltavaa tiedottaa naapureita kirjallisesti** ennen rakentamistöiden aloittamista ristiriitojen välttämiseksi.

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 rakentaja 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. Rakennusvalvonnasta antaa pyydettyä maksullisen kirjallisen lausunnon luvanvaraisuudesta, neuvonta on ilmaista.

Pidä huolta turvallisuudesta

Autosuojien (autotallit ja autokatokset) tulee sijaita riittävän etäällä sekä oman tontin rakennuksista että naapurin rakennuksista tai rakennusalan rajasta. Paloturvallisuudesta on annettu ohjeita [Pientalon palokortissa](#).

Yleinen hyvä sääntö on muistaa kahdeksan metrin suojaetäisyys muuhun rakentamiseen ja neljän metrin etäisyys tontin rajaan. Valtakunnalliset ohjeet pientalon autosuojien luvanvaraisuudesta ovat valmisteilla.

Jos rakennuksessa on savuhormi, huomioidaan rakennuksen paloturvallisuus sekä etäisyys naapurin rakennuksiin. Rakentaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapureille.

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.

Tiedota rakentamisesta naapureita

Uusi rakentamislaki antaa vapauksia ja vastuuta. **Rakennuttajan tulee huolehtia, että rakentaminen on lain- ja kaavanmukaista.** Rakentamisen oletetaan olevan määräysten mukaista. Hyvän käytännön mukaista on ennen rakentamistöiden aloittamista **tiedottaa naapureita**, joille rakentamisella on vaikutusta. Näin vältytään tilanteilta, jossa rakennusvalvonta joutuu puuttumaan tarpeettomasti luvalliseen rakentamiseen. Tapauksiin, joissa luvaton rakentaminen tarvitseekin luvan, puututaan.

Rakennuksen olemassaolo

Verolakiuudistus on meneillään. Tämänhetkisen tiedon mukaan rakentaja ilmoittaa verottajalle rakentamisesta. Yksittäinen kansalainen ei voi suoraan ilmoittaa kiinteistö- tai rakennustietoja tallennettavaksi väestötietojärjestelmään.

Kiinteistörekisterin pitäminen ajan tasalla on jäänyt epäselväksi lainsäädännön osalta. Luvanvaraisista rakennuksista tieto menee rakennusvalvonnan kautta.

Rakennusvalvonta kannustaa rakentamaan vastuullisesti, kestävästi sekä naapurustoa kunnioittavasti.

Lainsäädännön ja määräysten voimaantulo ja valmistelu

Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Rakentamislain muutosta on valmisteltu syyskaudella 2024 ja säädös on tarkoitus hyväksyä vielä joulukuussa 2024. Kaikelta osin ei ole vielä selvää, millä aikataululla käytännön työ pystytään toteuttamaan uuden rakentamislain mukaisesti.

Joutsan rakennusjärjestystä uudistetaan ja se on tulossa nähtäville ja voimaan keväällä 2025. Kunnes uusi rakennusjärjestys on vahvistettu, sovelletaan nyt voimassa olevaa rakennusjärjestystä, pois lukien rakentamislailta luvasta vapautettu rakentaminen.

Lyhyt muistilista

- rakenna omalle tontille
- rakenna kaavanmukaisesti
- tontilla on oltava riittävästi rakennusoikeutta
- noudata määräyksiä
- hanki riittävä osaaminen ja pätevät vastuuhenkilöt
- tallenna suunnitelmat vastaisuuden varalle
- tiedota naapureita

Lisätietoja:

Risto Salonen, rakennustarkastaja, p. 040 358 0013

Sirpa Haara, lupasihteeri p. 040 120 8996

sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@joutsa.fi