



# Uusi rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025

Lupahakemukset käsitellään sen lain mukaisesti mikä on ollut voimassa hakemuksen jättöhetkellä. Vuoden 2024 aikana jätetyt hakemukset käsitellään silloin voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain perusteella.

Kun lupahakemus jätetään vuoden 2025 aikana, käsitellään hakemus uuden rakentamislain perusteella.

## Uusi laki muuttaa rakentamisen luvitusta

1.1.2025 voimaan tulleessa rakentamislaisissa lupakynnys on asetettu pienten rakennusten ja katosten osalta aikaisempaa korkeammalle. Asuinrakennukselle tai vapaa-ajanasunnolle vaaditaan koosta riippumatta kuitenkin aina lupa. Muille erillisille alle 30 neliömetrin rakennuksille ja alle 50 neliömetrin katoksille ei enää vaadita lupaa, kun ne ovat kaavanmukaisia. Luvasta vapautettuja rakennuskohteita ovat esimerkiksi pihasauna, autokatos, kesäkeittiö tai varasto. Rakennuksen asuttavuus arvioidaan ympäristöministeriön ”hellaperiaatteen” mukaisesti: jos rakennuksessa on kiinteä keittiövarustus helloineen, 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, voi se olla luvanvarainen.

Rakentamislaki ei vapauta luvasta vähäisempiä rakennuskohteita. Tällaisia kohteita ovat lain mukaan muun muassa kiinteistön jätevesijärjestelmä, laituri, aitaaminen ja julkisivun muutostyöt. Rakentamislain perusteella kunta voi rakennusjärjestyksellään vapauttaa luvasta vähäisiä rakennuskohteita.

Rakennusvalvonta kannustaa rakentamaan vastuullisesti, kestävästi sekä naapurustoa kunnioittavasti.

## **Myös luvasta vapautettu rakentaminen on oltava määräysten mukaista**

Rakentamismääräyksiä on aina noudatettava, vaikka rakentaminen ei lupaa edellyttäisikään. Luvasta vapautetusta rakentamisesta jää pois ainoastaan lupaprosessi. Rakentamiselle on määräyksiä myös kaavassa ja rakennusjärjestyksessä. Kohteella on hyvä olla pätevä suunnittelija ja kelpoiset suunnitelmat. Vastaisuudessa rakennuttaja huolehtii itse riittävän osaamisen ja asiantuntijoiden hankkimisesta ja rakentamisen lain- ja kaavanmukaisuudesta. Valmistuotteita hankittaessa on syytä vaatia 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 ja istutettavan alueen ulkopuolelle, jotka on esitetty asemakaavakartassa.

Rakennuspaikalla on oltava riittävästi rakennusoikeutta, joka määräytyy asemakaavan, yleiskaavan tai 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.

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. Rakentamisen tulee sijoittua olemassa olevaan pihapiiriin ja riittävälle etäisyydelle naapureista (neljän metrin päähän kiinteistön rajasta). Luvasta vapautettu rakentaminen on yleensä täydennysrakentamista.

Luvasta vapautetutkin rakennukset vaikuttavat naapureiden olosuhteisiin, joten on suositeltavaa tiedottaa naapureita kirjallisesti ennen rakentamistöiden aloittamista ristiriitojen välttämiseksi. Näin välttyään tilanteilta, jossa rakennusvalvonta joutuu

puuttumaan tarpeettomasti luvalliseen rakentamiseen. Tapauksiin, joissa luvaton rakentaminen tarvitseekin luvan, puututaan.

## 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.

## Pidä huolta turvallisuudesta

Rakennusten, rakennelmien ja 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.

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.