

Rakentamislain tuomat vapautukset ja vastuut

Uusi rakentamislaki on voimassa 1.1.2025 alkaen. Laissa on kevennetty luvanvaraisuuden ehtoja pienten rakennusten ja katosten osalta.

Kerrosalaltaan alle 30 neliömetrin rakennuksille ja alle 50 neliömetrin katoksille ei enää vaadita lupaa, kun ne rakennetaan alueen kaavan mukaisesti ja sallitun rakennusoikeuden puitteissa. Tällaisia rakennuksia voivat olla esimerkiksi pihasauna, autokatos, kesäkeittiö ja varasto.

Rakennuksen asuttavuus arvioidaan ympäristöministeriön ”hella”-periaatteen mukaisesti – jos rakennuksessa on kiinteä keittiövarustus liesineen eli helloineen, se tulkitaan vapaa-ajan asunnoksi tai asuinrakennukseksi eli luvanvaraiseksi rakentamiseksi. Asuinrakennuksille ja vapaa-ajan asunnoille on aina haettava lupa rakennuksen koosta riippumatta.

Rakentamislain mukaan kaikessa luvanvaraisessa ja luvanvaraisuudesta vapautetussa rakentamisessa on noudatettava rakentamislakia ja sen nojalla annettuja määräyksiä. Luvanvaraisuudesta vapautetusta rakentamisesta jää ainoastaan lupaprosessi pois.

Hankkeeseen ryhtyvän täytyy ennen rakentamishankkeeseen ryhtymistä selvittää muun muassa alueen kaavatilanne, kiinteistön käytettävissä oleva rakennusoikeus sekä muut mahdolliset suunniteltua rakentamista koskevat määräykset. Alle 30 neliömetrin rakennuksia rakennettaessa on huomioitava, että niillä saattaa olla korottava vaikutus vesimaksuihin, vaikka rakennuksessa ei olisi vesipistettä. Hankkeeseen ryhtyvän on myös hankittava pätevät suunnittelijat ja riittävät suunnitelmat.

Luvanvaraisuudesta vapautetuissa hankkeissa rakennuttaja itse huolehtii riittävän osaamisen hankkimisesta ja varmistaa rakentamisen määräystenmukaisuuden. Lain tuoma vapaus merkitsee siis kiinteistön omistajalle vastuuta rakennuttajan roolissa.

Huomioi myös naapurit ja turvallisuus

Lupatarpeesta vapautettu rakentaminen on usein täydennysrakentamista olemassa olevaan ympäristöön. Rakentamisessa onkin muistettava myös sen vaikutus naapurustoon. Hyvän käytännön mukaista on tiedottaa naapureita ennen töihin ryhtymistä.

Myös luvanvaraisuudesta vapautetussa rakentamisessa on huolehdittava niin palo- kuin rakenteellisestakin turvallisuudesta. Savuhormilla varustettujen rakennusten ja autosuojien sijoittamisessa on noudatettava paloturvallisuudesta annettuja määräyksiä ja ohjeita. Näitä on avattu muun muassa TOPTEN -pientalon palokortissa.

[Linkki TOPTEN -pientalon palokorttiin](#)

Myös muiden kuin savuhormillisten rakennusten tai autosuojien sijoittelussa on huomioitava mahdolliset palo-osastointitarpeet. Hyvänä yleissääntönä on muistaa kahdeksan metrin suojaetäisyys muuhun rakentamiseen ja neljän metrin etäisyys tontin rajaan.

Savuhormin ja tulisijan rakentaminen luvanvaraisuudesta vapautettuun saunarakennukseen ei vaadi rakennusvalvonnasta lupaa. Jos savuhormi rakennetaan asuinrakennukseen, lupa tarvitaan. Rakennuksen on oltava myös turvallinen käyttää.

Rakenteiden lujuuden ja kantavuuden mitoituksessa lumikuorma on otettava riittävästi huomioon. Lisäksi on huolehdittava katto- ja pintavesien ohjauksesta sekä pintamaan kallistuksista.

Rakennukset verotuksen piiriin?

Verolainsäädäntöä uudistetaan parhaillaan. Nykyisen sääntelyn mukaan rakennuksen omistajan on ilmoitettava luvasta vapautetut rakennukset verottajalle kiinteistöveroilmoituksella silloin, kun niiden kokonaisala ylittää viisi neliömetriä.

Kunnan kiinteistörekisterin pitäminen ajan tasalla on lakiuudistuksessa jäänyt pois. Vain luvanvaraisista rakennuksista menee rakennusvalvonnan kautta tieto digi- ja väestötietojärjestelmään, tulevaisuudessa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään ja edelleen verottajalle.

Rakennusvalvonnalle tieto luvanvaraisuudesta vapautetuista rakentamishankkeista tulee sitten, kun kiinteistöllä käynnistyy rakentamisluvan edellyttämä hanke.

Rakennusvalvonnan rooli luvanvaraisuudesta vapautetussa rakentamisessa

Rakentamislain ja sen esitöiden sekä hallituksen linjauksen mukaisesti rakennusvalvonnan resursseja on kohdennettava yhteiskunnallisesti merkityksellisten hankkeiden valvontaan. Pienempien rakentamishankkeiden osalta laissa on määritelty kiinteistön omistajille vastuita ja velvoitteita.

Rakennusvalvonta ohjaa ainoastaan luvanvaraista rakentamista. Rakennusvalvonnassa ei siis ratkaista rakentamislupaa kohteille, joihin lupaa ei lain mukaan vaadita.

Rakennusvalvonta tarjoaa maksutonta neuvontaa rakentamisen luvanvaraisuudesta, luvan käsittelyprosesseista ja hallinnollisista asioista.

Jokaisen rakentamishanketta suunnittelevan on syytä selvittää rakentamisen edellytykset ennen toteutusta. Kaavatiedot löytyvät kunnan nettisivujen karttapalvelun kautta, ja rakennusvalvonnasta voi kysyä apua esimerkiksi rakennusoikeuden selvittämisessä.

Rakennusvalvonta kannustaa rakentamaan vastuullisesti, kestävästi sekä naapurustoa kunnioittavasti. Näin luodaan kaikille viihtyisää ympäristöä ja vältetään tilanteita, jossa rakennusvalvonta joutuu puuttumaan luvanvaraisuudesta vapautettuun rakentamiseen.

Lisätietoja:

Järvenpää-info, Sibeliuksenkatu 8, 3. krs., puh. 040 315 2880, sähköposti: info@jarvenpaa.fi