

# Rakentamislain luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen

Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 alkaen. Lain voimaan tullessa osa pienistä rakennuksista ja rakennelmista vapautuu luvanvaraisuudesta. Ohjetta laadittaessa rakentamislain lopullinen sisältö ei ole vielä selvillä. Vesilahden rakennusvalvonta pyrkii ohjeistamaan kuntalaisia lain tuomista muutoksista sitä mukaa, kun lain lopullinen sisältö varmistuu.

## Rakennuspaikka ja rakennusoikeus

Kaikelle rakentamiselle on oltava rakennuspaikka, jolle rakennetaan. Tämä koskee myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista. Uusi rakennuspaikka muodostuu kaavoitetulla alueella kaavoituksen kautta ja muilla alueilla (suunnittelutarvealueet ja muu haja-asutusalue) rakentamisen sijoittamisen edellytysten tarkastelun kautta (ent. suunnittelutarveratkaisu) tai poikkeamisluvan kautta. Vanhaksi rakennuspaikaksi luetaan aiemmin rakennusluvalla rakennettu rakennuspaikka. Kaava-alueen ulkopuolella olevasta rakentamattomasta kiinteistöstä ei automaattisesti voi muodostaa rakennuspaikkaa.

Rakentamista varten pitää rakennuspaikalla olla käyttämätöntä rakennusoikeutta. Tämä koskee myös luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita. Rakennusoikeus ilmoitetaan kerrosalan neliömetreinä. Kerrosala lasketaan pääsääntöisesti rakennuksen ulkoseinien ulkopintojen mukaan kerrottuna kerrosten lukumäärällä. Rakennusoikeus voidaan ilmoittaa joko suhdelukuna rakennuspaikan pinta-alasta (esim.  $e=0,20=20\%$ ) tai suoraan neliömetreinä. Rakennusoikeus voi myös olla jaettu eri rakennustyyppien kesken (esim. 200 + t50 tai loma-asunto 105 m<sup>2</sup>, talousrakennus 20 m<sup>2</sup>, saunarakennus 25 m<sup>2</sup>).

Rakennusoikeus määrätään kaava-alueilla kaavamääräyksissä. Yleiskaava-alueiden rakennusoikeudesta määrätään pääsääntöisesti rakennusjärjestyksessä. Muulla kuin kaava-alueella rakennusoikeus on voitu määrittellä aiemman rakentamisen lupien yhteydessä. Uuden rakennuspaikan rakennusoikeus määritetään sijoittamisen edellytysten tarkastelussa.

Jos kiinteistön rakennusoikeuden määrä ei ole tiedossa, kannattaa siitä tehdä neuvontapyyntö rakennusvalvontaan Lupapisteen kautta.

## Rakentamislaki ja rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu

Rakentamisessa pitää jatkossakin noudattaa lainsäädäntöä, kaavamääräyksiä ja kunnan rakennusjärjestystä. Luvanvaraisuudesta vapautuvan rakentamisen osalta kaikki vastuu on rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Vaikka lupaa rakennuskohteelle ei tarvittaisi, on rakennushanke suunniteltava pätevän suunnittelijan toimesta. Suunnittelija tuntee rakentamisen lainsäädännön ja määräykset, joita rakentamisessa on noudatettava. Luvanvaraisuudesta vapautuvassa rakentamisessa ei voida poiketa määräyksistä edes vähäisesti, koska lupakäsittelyn yhteydessä myönnettävä vähäinen poikkeaminen ei ole mahdollinen. Jos jostain määräyksestä halutaan poiketa, on poikkeamiseen haettava poikkeamislupa, vaikka itse rakennuksen rakentamiseen ei rakentamislupaa edellytetä.

Vesilahdessa on runsaasti suojeltuja alueita ja rakennuksia. Näille alueille rakentaminen ja suojeltujen rakennusten muuttaminen/korjaaminen/laajentaminen on pääsääntöisesti luvanvaraista. Kohteiden suojelu voi perustua luonnonsuojelullisiin tai historiallisiin arvoihin. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakennuspaikalla mahdollisesti olevat suojelukohteet ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Jos suunniteltu rakennuspaikka tai toimenpiteen kohteena oleva rakennus on suojelumerkinnän piirissä, on ennen toimenpiteeseen ryhtymistä pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja/tai kunnan ympäristönsuojelulta. Lausunnoissa voidaan edellyttää suunnitellun rakennuskohteen siirtämistä toiseen paikkaan tai esim. kieltää suojellun rakennuksen julkisivun muuttaminen.

Kaava-alueilla rakentamisesta säädetään kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeissa. Vesilahdessa on asemakaavoja, ranta-asemakaavoja ja yleiskaavoja. Lisäksi koko Vesilahti kuuluu Pirkanmaan maakuntakaavan alueeseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakennuspaikkaa koskevat kaavamääräykset ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

## Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen

Rakentamislainsäädännössä on määritelty rakennuskohteet sekä korjaus- ja muutostyöt, jotka tarvitsevat rakentamisluvan. Laissa listatuista rakennuskohteista luvanvaraisuuden rajan ulkopuolelle jäävistä hankkeista ei enää 1.1.2025 alkaen tehdä lupahakemuksia tai ilmoituksia kunnan rakennusvalvontaan. Muut kuin laissa listatut rakentamiskohteet (esim. aurinkosähköjärjestelmät, jätevesijärjestelmät, laiturit ja muut rakennuskohteet, jotka ovat muita kuin rakennuksia tai katoksia) tarvitsevat rakentamisluvan, ellei kunnan rakennusjärjestyksessä ole määrätty hanketta vähäiseksi ja luvanvaraisuudesta vapautetuksi. Edellä mainitut vähäiset hankkeet määritellään kunnan uudessa rakennusjärjestyksessä.

Rakentamislaki vapauttaa luvanvaraisuudesta esimerkiksi alle 30 m<sup>2</sup> kokoiset talousrakennukset ja alle 50 m<sup>2</sup> kokoiset katokset. Luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuksia voivat olla mm. varastot, autotallit ja pihasaunat, joiden kerrosala on alle 30 m<sup>2</sup>. Asuinrakennus (vakituinen asunto tai loma-asunto) tarvitsee koosta riippumatta rakentamisluvan. Luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennelmia voivat olla mm. pienet laiturit, huvimajat ja grillikatokset, jotka eivät ole rakennuksia.

Jos katos tai talousrakennus rakennetaan toiseen rakennukseen kiinni, on kyseessä laajennus tai rakennuksen julkisivua muuttava toimenpide, jotka ovat luvanvaraisia.

Tässä ohjeessa mainitut ehdot pitää täyttyä, jotta rakentaminen on mahdollista riippumatta luvanvaraisuudesta. Etenkin kaava-alueilla on syytä selvittää rakentamisen mahdollisuudet rakennusvalvonnan kanssa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Lisäksi palomääräyksiä, turvallisuutta ja terveellisyyttä (esim. jätevesien käsittely) koskevia määräyksiä sekä muita rakentamisen määräyksiä pitää noudattaa myös luvanvaraisuudesta vapautetussa rakentamisessa. Rakennusvalvonta suosittelee rakentajia hankkimaan pieniinkin hankkeisiin pätevän suunnittelijan ja työnjohtajan, jotta lainsäädäntö ja määräykset tulisi huomioitua ja noudatettua.

## Rakentaminen ranta-alueille

Kaikilla Vesilahden ranta-alueilla on voimassa kaava. Suurin osa rannoista kuuluu Vesilahden rantaosayleiskaavan alueeseen. Kirkonkylän ja Narvan taajamissa osa rannoista on asemakaava-alueella ja osa yleiskaava-alueella. Näiden lisäksi on maanomistajien omille ranta-alueilleen teettämiä ranta-asemakaavoja. Jos ranta-asemakaava sijaitsee rantaosayleiskaava-alueella, noudatetaan ranta-asemakaavaa.

Asemakaavojen- ja ranta-asemakaavojen määräyksissä on kaavakohtaisesti kerrottu rakennuspaikoille sallittu rakentamisen määrä kerrosalana ja rakennusten lukumääränä. Suurin osa rantarakennuspaikoista on yleiskaavojen lomarakennuspaikkoja (RA). Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti yleiskaavojen ja rantaosayleiskaavan alueella yli 2000 m<sup>2</sup> RA-paikalle saa rakentaa luvanvaraisuudesta vapautettuna yhden enintään 25 m<sup>2</sup> (kerrosala) suuruisen saunarakennuksen, yhden enintään 20 m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen sekä yhden enintään 15 m<sup>2</sup> suuruisen vajan tai katoksen edellyttäen, että rakennuspaikalle ei näitä rakennuksia ole aiemmin rakennettu. Jos rakennuspaikan pinta-ala on alle 2000 m<sup>2</sup>, vähenee edellä mainitut rakennusoikeudet pinta-alojen suhteessa (esim. 1900 m<sup>2</sup> / 2000 m<sup>2</sup> = 0,95).

Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 25 metriä. Yksikerroksisen, enintään 25 m<sup>2</sup> saunarakennuksen saa kuitenkin sijoittaa 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, mikäli se on jätevesien käsittelyn osalta mahdollista. Saunarakennuksessa saa olla katettua kuistia tai terassia enintään 50 % kerrosalasta (=12,5 m<sup>2</sup>).

Kaikilla ranta-alueilla on rantaan jätettävä vähintään 15 metrin luonnontilainen suojakaista, johon ei saa sijoittaa mitään rakennelmia.

Ranta-alueella, jossa ei ole asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, rakentaminen vaatii poikkeamisluvan lain mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta.

## Rakentajan muistilista 1.1.2025 alkaen

Kaikista rakentamistoimenpiteistä kannattaa olla yhteydessä Vesilahden rakennusvalvontaan jo ennen suunnittelun aloittamista. Tässä on listattuna tärkeimmät askelmerkit koskien lupatarpeesta vapautettua rakentamista:

1. Varmista, että kiinteistöllesi saa rakentaa, ja että siinä on käyttämätöntä rakennusoikeutta
2. Hanki pätevä suunnittelija ja työnjohtaja, joka tuntee rakentamisen määräykset ja lainsäädännön
3. Teetä suunnitelmat
4. Varmista rakennusvalvonnasta, että suunnitellut toimenpiteet eivät tarvitse lupaa. Vaikka itse rakennus ei edellytä lupaa, saattaa esim. jätevesijärjestelmä tai kaavamääräyksestä poikkeaminen tarvita luvan
5. Ilmoita hankkeesta naapureille
6. Toteuta rakennushanke