

## **Luvasta vapautetun rakennushankkeen tarkistuslista rakennushankkeeseen ryhtyvälle.**

Uuden rakentamislain (751/2023) mukaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvän on luvasta vapautetussa rakentamisessa huomioitava ainakin seuraavat alla esitetyt selvitysvaatimukset ja velvollisuudet, jolloin rakennushankkeeseenryhtyvä voi ainakin olla varma siitä, että on yrittänyt selvittää rakentamiseen liittyvät velvoitteensa lain vaatimusten mukaisesti.

(Huomioi, että listaus ei ole kaiken kattava, mutta se antaa kuvan rakennushankkeeseen ryhtyvälle RakL 91 §:n rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudesta. RakL 91 § koskee siis niin luvasta vapautettua kuin myös luvallista rakentamista

### **1. Kiinteistön/tontin/rakennuspaikan ominaisuuksien selvittäminen:** Rakentajan tulee tuntee kiinteistönsä mahdollisuudet ja rajoitukset, kuten asemakaavan ja yleiskaavan kaavamääräykset, rakennustapaohjeet ja rakennusjärjestyksessä esitetyt vaatimukset.

- Tarkista rakennusoikeus ja jo käytetty rakennusoikeus (Rakennusoikeutta ei saa ylittää).
- Varmista, että rakennus on julkisivullisesti (harjansuunnat, julkisivuvärit/materiaalit, kattokaltevuus yms.) osalta kaavan mukainen.
- Kaavoitetulla alueella tontin käyttötarkoitus on osoitettu kaavassa (asemakaava/yleiskaava). Varmista, että rakennuskohteeksi tulee vastaamaan tätä käyttötarkoitusta.
- Huolehdi, että rakennus sijaitsee kaavassa esitetyn rakennusalan sisällä.
- Huolehdi, että rakennus sijaitsee vähintään 8 m päässä oman kiinteistön ja naapurin rakennuksista.
- Huolehdi, että rakennus sijaitsee vähintään 4 m päässä naapurikiinteistön rajasta. (ellei asemakaavassa muuta määrätä).
- Rakennuspaikka on osoitettu asemakaavassa (tontti) tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, jossa on erityisesti määrätty rakennuspaikasta ja sen rajoista. Muissa tapauksissa rakentaminen edellyttää rakennuspaikan muodostamista. Rakennuspaikka voidaan muodostaa ainoastaan rakentamis- tai poikkeamislupamenettelyssä. Määräala itsessään ei muodosta uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikka on myös voinut muodostua aikaisemman rakentamisen yhteydessä.
- Jos hankkeesi ei edellytä rakentamislupaa ja sinun tulee muodostaa uusi rakennuspaikka (lähinnä haja-asutus alue), sinun tulee hakea poikkeamismenettelyä rakennuspaikan muodostamiselle. Poikkeamismenettelyn yhteydessä arvioidaan, voidaanko uusi rakennuspaikka muodostaa.
- Rakentaminen rakentamattomalle ranta-alueelle vaatii edelleenkin poikkeamisluvan ennen rakentamista, ellei kyseessä ole olemassa olevan pihapiirin täydennysrakentaminen päärakennusta palvelevia rakennuksia, kuten talousrakennukset, liiterit jne.).
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee hallita rakennuspaikkaa.

- Selvitä rakennuspaikkaan mahdollisesti kohdistuvat rasitteet (rakennuskielto tai suunnittelutarvealue, luonnonsuojelualueet, tierasitteet, putki ja johtorasitteet, vedenottoon liittyvät rasitteet (yhteinen porakaivo) tie alueen suojavyöhykkeet (yksityistie, maantiet, valtatie), sähkölinjat, mahdolliset suojellut kohteet jne.
- selvitä sijaitseeko rakennuspaikka luokitellulla pohjavesialueella.
- Rakennuspaikan tulee täyttää myös haja-asutus alueella rakennusjärjestyksen vaatimukset koskien (rakennuspaikan kokonais- pinta-alaa, rakennusoikeutta, pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten määrää jne.)
- Vesistöalueilla kuten Ounasjoki on tulvakorkeudet (HW100) selvittävä aina ennen rakentamista.

## **Huomioi erityisesti:**

### **Rakennuspaikan muodostumisen periaate**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava huomioon ainakin seuraavat seikat, kun ollaan rakentamassa luvasta vapautettua kohdetta alueelle, joilla ei ole rakentamista ohjaavaa asemakaavaa tai yleiskaavaa ja kyseessä on rakentamaton kiinteistö:

- Rakennusjärjestyksessä määritelty rakennuspaikka muodostuu vain rakentamisluvan mukaisella rakentamisella.
- Luvasta vapautetun rakennuksen rakentaminen ei välttämättä mahdollista RakL 42 § rakentamislupaa edellyttävien hankkeiden rakentamista kuten esim. omakotitaloa, vapaa-ajan rakennuksen tai kooltaan yli 50 m<sup>2</sup> katoksen rakentamista kiinteistölle vaan niiden sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset ratkaistaan vasta rakentamislupa menettelyssä.
- Mikäli kiinteistölle muodostuisi jatkossa rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikka, vähentävät jo rakennetut luvasta vapautetut rakennukset rakennusjärjestyksen mukaista rakennusoikeutta niiden pinta-alan verran.

**2. Rakennusjärjestyksen noudattaminen:** Rakentajan on tunnettava paikallinen rakennusjärjestys siltä osin, mitä kaavassa ei ole määrätty toisin, ja varmistettava, että rakentaminen tapahtuu sen mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä.

- Tarkista kunnan rakennusjärjestyksen määräykset, jotka koskevat rakennuksen sijoittamista ja muita ehtoja rakennusoikeudesta asemakaavoittamattomalla alueella.

**3. Rakentamisen teknisten vaatimusten täyttäminen:** Rakennuksen on täytettävä RakL 29–41 §:ssä määritellyt tekniset vaatimukset, kuten rakenteiden lujuus, paloturvallisuus, terveellisyys ja turvallisuus Rakennustyöt on tehtävä Suomen rakentamismääräyskokoelman edellyttämällä tavalla, mikä tarkoittaa, että rakentamisen tekniset vaatimukset on täytettävä huolellisesti.

- Varmista, että rakennus täyttää rakentamismääräysten mukaiset tekniset vaatimukset,

4. **Poikkeamiset määräyksistä:** Jos rakentamislupaa edellyttämätön rakennushanke ei täytä rakentamiselle asetettuja vaatimuksia ja määräyksiä (esim. rakentamislaki, kaavanmukaisuus ja rakennusjärjestys, asetukset ja suomen rakentamismääräyskokoelma), ei rakennushanketta voida toteuttaa suoraan. Siinä tapauksessa tarvitset myönteisen poikkeamispäätöksen kyseisestä määräyksestä.

**Huomioi, että vain viranomainen voi myöntää luvan poikkeamiseen laissa, asetuksessa, asemakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä esitettyihin määräyksiin tai vaatimuksiin.**

5. **Rakennusmateriaalien ja -menetelmien valinta:** Valitse rakentamiseen sopivat ja määräysten mukaiset materiaalit sekä varmista, että työmenetelmät ja materiaalit täyttävät tekniset vaatimukset.
6. **Rakennustyön laadun varmistaminen:** Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava, että rakennustyö suoritetaan lain vaatimusten mukaisesti ja käyttäen ammattitaitoista työvoimaa. Vaikka lupa ei ole tarpeen, rakentamisen laatuvaatimukset ovat edelleen voimassa.
7. **Huomioi rakentamislain mukaiset muutokset rakentamisen vaativuusluokkiin:** Luvasta vapautetun rakentamisen vaativuusluokat kohdentuvat käytännössä vähäiseen ja tavanomaiseen vaativuus luokkaan. Vaativuusluokat koskevat lähinnä rakentamisen suunnittelijoita ja työnjohtoa.
- **Vähäiseen vaativuusluokkaan voidaan katsoa esim.** alle 30 m<sup>2</sup> kylmät rakennukset kuten: kylmät talousrakennukset (varasto), vajat, rakoliiterit, vähäiset katokset (alle 30 m<sup>2</sup>), laavut, tulisijalliset rakennukset kuten: grillikota ja laavut
  - **Tavanomaiseen vaativuusluokkaan voidaan katsoa esim.** (alle 30 m<sup>2</sup> lämmitetyt rakennukset kuten: lämmitettävät talousrakennukset, saunarakennukset, isot katokset yli 30 m<sup>2</sup> - mutta alle 50m<sup>2</sup>, autosuojat (autotalli/katos),
8. **Pätevän suunnittelijan käyttö:** RakL 82–85 §:ssä säädetään suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksista. Vaikka hanke ei edellyttäisi lupaa, rakennusvalvonta suosittelee käyttämään päteviä suunnittelijoita, jotka tuntevat rakentamismääräykset ja osaavat soveltaa niitä käytännössä ja varmistavat rakennuksen määräysten mukaisuuden.
- Vaikka lupa ei ole tarpeen, on suositeltavaa käyttää pätevää suunnittelijaa tai ammattilaista varmistamaan määräysten mukainen suunnittelu ja toteutus.

- 9. Rakennuspaikan hallinta ja naapureiden huomioiminen:** Rakentajan tulee hallita rakennuspaikkaa ja olla selvillä kiinteistön rajoista. Rakentaminen tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle naapurin rajasta, vähintään 4 metrin etäisyydelle. On suositeltavaa tiedottaa naapureita ennen rakennustöiden aloittamista ristiriitojen välttämiseksi.
- Huolehdi, että rakennus sijoitetaan riittävälle etäisyydelle naapurin rajasta.
  - Rakennusvalvonta suosittelee, että naapurit kuullaan kirjallisesti myös luvasta vapautetussa rakentamisessa.

- 10. Viranomaisten ohjeiden noudattaminen:** Vaikka rakentaminen olisi luvasta vapautettua, rakennushankkeeseen ryhtyvän on noudatettava viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä, sekä hankittava tarvittaessa lisätietoja paikalliselta rakennusvalvonnalta.

### **11. Mahdolliset tarkastukset ja rakennetun ympäristön valvonta**

**(jälkivalvonta/jatkuvavalvonta):** Vaikka luvasta vapautettu rakentaminen ei vaadi varsinaista rakentamislupaa, viranomaisilla on oikeus suorittaa tarkastuksia ja varmistaa, että rakennustyö noudattaa voimassa olevia määräyksiä. Varaudu tarvittaessa viranomaisten suorittamiin katselmuksiin tai tarkastuksiin. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennettua ympäristöä satunnaisesti tai tarpeen vaatiessa tehostetusti. Määräysten vastaisesti rakennetusta rakennuskohteesta käynnistetään valvonta-asia. Valvonta asiassa selvitetään määräysten mukaisuus.

Rakennetun ympäristön valvonta-asian seurauksena määräysten vastaisesti rakennettu rakennuskohde joudutaan pahimmassa tapauksessa purkamaan. Aiheutuneista kustannuksista vastaa ensisijaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvä.

- 12. Rakennusvalvonnan antama yleinen rakentamisen ohjaus:** Rakennusvalvonta neuvoo ja ohjaa rakentamista. Rakennusvalvonta neuvoo rakentamisen luvanvaraisuudessa, luvan käsittelyprosesseissa ja hallinnollisissa asioissa. **Rakennusvalvonta ohjaa ensisijaisesti luvanvaraista rakentamista.** Luvasta vapautetun rakentamisen osalta rakentaja/hankkeeseen ryhtyvä 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.**

Mikäli koet epävarmaksi, vaatiiko rakentamishankkeesi rakentamisluvan, poikkeamisen, sijoittamisluvan, niin rakennusvalvonta antaa mielellään asiasta neuvoa ja ohjeistusta. ***Rakentamisen luvantarpeen arviointiin sekä muihin selvityksiin liittyvää neuvontaa annetaan vain lupapisteen neuvontapyyynnön kautta tai varaamalla käyntiaikoihin aika. Selvityksiä/lausuntoja ei anneta puhelimitse tai sähköpostitse. Neuvontapyyynnön***

*liitteisiin on toimitettava ainakin luonnokset asemapiirroksesta, pohja- sekä julkisivukuvasta.*