



OHJE

16.1.2025

Alle 30 m² saunaan, alle 30 m² talousrakennukseen tai alle 50 m² katokseen ei tarvita rakentamislupaa 1.1.2025 jälkeen.

Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. ja samalla rakentamisen luvanvaraisuuden raja muuttuu.

Asuinrakennus ja lomarakennus edellyttävät aina rakentamislupaa. Rakentamislupa tarvitaan 30 m² tai sitä suuremman rakennuksen rakentamiseen ja yli 50m² katoksen rakentamiseen.

Näitä ohjeita noudattamalla voit varmistaa, ettet vahingossa toteuta rakentamishanketta määräysten vastaisesti. Lain ja määräysten vastaisuus johtaa jälkivalvontaan ja pahimmassa tapauksessa rakennuksen purkamiseen.

Alle 30 m² kokoisen saunarakennuksen tai talousrakennuksen rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa

Saunarakennus on rakennus, josta vähintään puolet on saunaa palvelevia tiloja. Rakennuksessa voi olla oleskelutila, jossa on esimerkiksi takka rakennuksen lämmittämiseen. Saunarakennuksessa ei voi olla ruuanvalmistukseen varustettua tilaa, esimerkiksi sähkö-, puu- tai kaasuhellaa.

Talousrakennus on rakennus, joka ei voida käyttää asumiseen. Talousrakennus palvelee kiinteistön päärakennusta. Talousrakennuksista ovat esimerkiksi autotallit, varastot, saunat, työtilat, harrastetilat ja aitat. Talousrakennuksessa voi olla lämmitys. Talousrakennuksessa ei voi olla ruuanvalmistukseen varustettua tilaa, esimerkiksi sähkö-, puu- tai kaasuhellaa.

Rakentaminen asemakaava-alueelle

Kun saunarakennus tai talousrakennus rakennetaan asemakaava-alueelle (tai ranta-asemakaava-alueelle), on huomioitava seuraavat asiat:

- Rakennuksen tulee noudattaa kaavamääräyksiä.
- Rakennuspaikalla tulee olla rakennusoikeutta (rakennusoikeus määrätty kaavassa).
- Rakennus tulee sijoittaa siten, että etäisyydet naapureiden rajoihin ja rakennuksiin sekä omiin rakennuksiin ovat kaavamääräysten, palomääräysten ja asetusten mukaisia (mm. vapaa tila pääikkunan edessä).

- Rakennusten alta kaadettavien puiden kaataminen voi edellyttää maisematyölupaa puiden kaatamiseen ja jätevesijärjestelmän rakentaminen rakentamislupaa.

Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle

Alle 30 m² saunarakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen **olemassa olevalle rakennuspaikalle** on vapautettu luvanvaraisuudesta asemakaava-alueiden ulkopuolella. Rakentamisessa on huomioitava seuraavat asiat:

- Rakennuspaikalla tulee olla rakennusoikeutta rakennuksen rakentamiseen. Rakennusoikeudesta on määrätty kunnan rakennusjärjestyksessä.
- Rakennus tulee sijoittaa siten, että etäisyydet naapureiden rajoihin ja rakennuksiin sekä omiin rakennuksiin ovat palomääräysten ja asetusten mukaisia (mm. etäisyys pääikkunan edessä). Rakennuksen etäisyydessä yksityistiehen (12 m ajoradan keskiviivasta) ja maantiehen (20 m ajoradan keskiviivasta) tulee noudattaa etäisyyksistä annettuja vaatimuksia.
- Jätevesijärjestelmän rakentaminen voi edellyttää rakentamislupaa.

Rakentaminen tyhjälle kiinteistölle

- Jos kiinteistöllä ei ole olemassa olevia rakennuksia eikä sitä ole muodostettu rakennuspaikaksi, **ei kiinteistölle saa automaattisesti rakentaa edes luvanvaraisuudesta vapautettua rakennusta (alle 30 m²)**, vaan rakentaminen edellyttää **poikkeamisluvan hakemista**.
- Poikkeaminen koskee tällöin **rakennusoikeutta**.
- Luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen toteuttaminen **ei muodosta kiinteistöstä rakennuspaikkaa**. Kiinteistölle ei tämän perusteella synny oikeutta rakentaa **asuinrakennusta tai vapaa-ajan asuntoa**.
- Poikkeamislupa haetaan **Rakennuslain 57 §:n** mukaisesti.

Alle 50 m² kokoiseen katoksen rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa

Katos on rakennuskohde, jonka seinäpinta-alasta vähintään 30 prosenttia on avointa. Katos voi olla esimerkiksi autokatos tai grillikatos.

Rakentaminen asemakaava-alueelle

Kun rakentaa luvanvaraisuudesta vapautetun alle 50m² katoksen asemakaava-alueelle (tai ranta-asemakaava-alueelle) on otettava huomioon seuraavat asiat:

- Katoksen tulee noudattaa kaavamääräyksiä.

- Katos tulee sijoittaa siten, että etäisyydet naapureiden rajoihin ja rakennuksiin sekä omiin rakennuksiin ovat kaavamääräysten, palomääräysten ja asetusten mukaisia (mm. vapaa tila pääikkunan edessä).
- Rakennusten alta kaadettavien puiden kaataminen voi edellyttää maisematyölupaa puiden kaatamiseen.

Alle 50 m² katoksen rakentaminen **olemassa olevalle rakennuspaikalle** on vapautettu luvanvaraisuudesta asemakaava-alueiden ulkopuolella. Rakentamisessa on huomioitava seuraavat asiat:

- Katos tulee sijoittaa siten, että etäisyydet naapureiden rajoihin ja rakennuksiin sekä omiin rakennuksiin ovat palomääräysten ja asetusten (mm. etäisyys pääikkunan edessä) mukaisia.
- Etäisyydestä yksityistiehen (12 m ajoradan keskiviivasta) ja maantiehen (20 m ajoradan keskiviivasta) tulee noudattaa etäisyyksistä annettuja vaatimuksia.

Katokselle on haettava rakentamislupa, jos se liitetään vanhaan rakennukseen. Esimerkiksi: Asuinrakennukseen liitetään uusi autokatos.

Lisäksi

- Käytä ammattilaista rakennuksen sijoittamisen suunnitteluun.
- Rakennuksen ja katoksen rakenteiden suunnitteluun tarvitaan rakennesuunnittelija.
- **Kaava-alueiden ulkopuolella ranta-alueelle rakentaminen edellyttää myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta, kun rakennus tai katos sijoittuu olemassa olevan rakennuspaikan pihapiirin ulkopuolelle.**
- Huomioitahan, että jos kiinteistölle haetaan poikkeamaa ainoastaan saunan tai aitan rakentamista varten, ei kiinteistölle muodostu vielä varsinaista rakennuspaikkaa esimerkiksi omakotitalon rakentamista varten.
- Naapuria on hyvä tiedottaa tulevasta rakentamishankkeesta.
- Muista ilmoittaa rakennus kiinteistöverotusta varten **Verohallinnolle linkki toiseen palveluun.**

Rakennusvalvonta neuvoo ja ohjaa lupaan liittyvissä asioissa mutta ei esimerkiksi suunnittele rakennuskohteen sijoittamista rakennuspaikalle. Jos rakentamishanke poikkeaa annetuista määräyksistä, poikkeamiselle tulee hakea ja saada poikkeamislupa. Poikkeamislupaa haetaan yleensä kunnan rakennusvalvonnasta.

Neuvot ja ohjeet soveltuvat myös muihin rakentamisluvan luvanvaraisuudesta vapautettuun rakennuksen rakentamiseen.