

Rakentamisen luvanvaraisuuden raja muuttuu alkaen 1.1.2025

Rakentamislaki (751/2023) tulee voimaan 1.1.2025 ja samalla rakentamisen luvanvaraisuuden raja muuttuu. Alle 30 m² saunarakennukseen, alle 30 m² talousrakennukseen tai alle 50 m² katokseen ei tarvita rakentamislupaa 1.1.2025 jälkeen.

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

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

Asikkalan kunnassa tulee noudattaa rakentamislain lisäksi rakennusjärjestystä. Uutta rakennusjärjestystä ei ole hyväksytty 1.1.2025, mutta siihen saakka noudatetaan soveltuvin osin rakennusjärjestyksen luonnosta (1.10.2024, <https://asikkala.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/>).

Rakennusjärjestyksen ehdotusvaihe laitetaan nähtäville 30 päivän ajaksi alkuvuodesta 2025. Nähtävillä oloaikana kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta. Ehdotuksesta saatujen palautteiden sekä lausuntojen pohjalta laaditaan tarvittaessa muutosehdotus. Jos muutokset ovat oleellisia, muutettu ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville 30 päivän ajaksi ennen lopullista käsittelyä. Rakennusjärjestyksen hyväksyy Asikkalan kunnanvaltuusto myöhemmin keväällä 2025. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kunnan verkkosivujen virallisella ilmoitustaululla ja tarvittaessa paikallisessa lehdessä.

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 esimerkiksi sähkö-, puu- tai kaasuhellaa.

Talousrakennus on rakennus, jota 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 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 (vähintään 4 m) ja rakennuksiin (vähintään 8 m tai palomääräyksen mukaisesti) sekä omiin rakennuksiin (vähintään 4 m tai palomääräyksen mukaisesti) ovat kaavamääräysten, palomääräysten ja asetusten mukaisia (mm. vapaa tila pääikkunan edessä 8 m; Asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017).
- Rakennusten alta kaadettavien puiden kaataminen voi edellyttää maisematyölupaa puiden kaatamiseen ja jätevesijärjestelmän rakentaminen rakentamislupaa (ks. rakennusjärjestys Luonnos 1.10.2024: kohta 5.5. Jätevesijärjestelmät).

Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle

Alle 30 m² sauna- 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.
- Kaava-alueiden ulkopuolella ranta-alueelle rakentaminen edellyttää myönteistä poikkeamislupaa (kunnanhallitus päättää) rannan suunnittelutarpeesta, kun rakennus sijoittuu olemassa olevan rakennuspaikan pihapiirin ulkopuolelle.
- Rakennus tulee sijoittaa siten, että etäisyydet naapureiden rajoihin (vähintään 4 m) ja rakennuksiin (vähintään 8 m tai palomääräyksen mukaisesti) sekä omiin rakennuksiin (vähintään 4 m tai palomääräyksen mukaisesti) ovat palomääräysten ja asetusten mukaisia (mm. etäisyys pääikkunan edessä 8 m; Asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017). Rakennuksen etäisyydessä yksityistiehen ja maantiehen tulee noudattaa etäisyyksistä annettuja vaatimuksia (maantien suoja-alueen leveys on 20 metriä lähimmän ajoradan keskilinjasta).
- Jätevesijärjestelmän rakentaminen voi edellyttää rakentamislupaa (ks. rakennusjärjestys Luonnos 1.10.2024: kohta 5.5. Jätevesijärjestelmät).
- Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan tulee olla vähintään 20 metriä (Rakennusjärjestys Luonnos 1.10.2024 kohta 13.3. Rakentaminen ranta-alueella).

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 50 m² katoksen asemakaava-alueelle (tai ranta-asemakaava-alueelle) on otettava huomioon seuraavat asiat:

- Katoksen tulee noudattaa kaavamääräyksiä.
- Katos tulee sijoittaa siten, että etäisyydet naapureiden rajoihin (vähintään 4 m) ja rakennuksiin (vähintään 8 m tai palomääräyksen mukaisesti) sekä omiin rakennuksiin (vähintään 4 m tai palomääräyksen mukaisesti) ovat kaavamääräysten, palomääräysten ja asetusten mukaisia (mm. vapaa tila pääikkunan edessä 8 m; Asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017).
- Rakennusten alta kaadettavien puiden kaataminen voi edellyttää maisematyölupaa puiden kaatamiseen.

Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle

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

- Kaava-alueiden ulkopuolella ranta-alueelle rakentaminen edellyttää myönteistä poikkeamislupaa (kunnanhallitus päättää) rannan suunnittelutarpeesta, kun katos sijoittuu olemassa olevan rakennuspaikan pihapiirin ulkopuolelle.
- Katos tulee sijoittaa siten, että etäisyydet naapureiden rajoihin (vähintään 4 m) ja rakennuksiin (vähintään 8 m tai palomääräyksen mukaisesti) sekä omiin rakennuksiin (vähintään 4 m tai palomääräyksen mukaisesti) ovat palomääräysten ja asetusten (mm. etäisyys pääikkunan edessä 8 m; Asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017) mukaisia.
- Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaiseen

rantaviivaan tulee olla vähintään 20 metriä (Rakennusjärjestys Luonnos 1.10.2024 kohta 13.3. Rakentaminen ranta-alueella).

- Etäisyydestä yksityistiehen ja maantiehen tulee noudattaa etäisyyksistä annettuja vaatimuksia (maantien suoja-alueen leveys on 20 metriä lähimmän ajoradan keskilinjasta).

Lisäksi

- Käytä ammattilaista rakennuksen sijoittamisen suunnitteluun.
- Rakennuksen ja katoksen rakenteiden suunnitteluun tarvitaan rakennesuunnittelija.
- Naapurina on hyvä tiedottaa tulevasta rakentamishankkeesta.
- Muista ilmoittaa rakennus kiinteistöverotusta varten Verohallinnolle.
- 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 Lupapiste.fi -järjestelmässä, päätöksen valmistelee kaavoituspäällikkö ja päättää kunnanhallitus.

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

Lisätietoja rakennustarkastajilta:

Henri Vidgren
p. 044 778 0273
henri.vidgren@asikkala.fi

Miia Virolainen
p. 044 778 0948
mii.virolainen@asikkala.fi