



OHJE RAKENTAMISLAIN MUKAISEEN LUVANVARAISUUTEEN

Tässä ohjeessa on tarkoitus tarkentaa ja ohjeistaa rakentamislain mukaisten lupien tarpeellisuutta. Alempana tässä ohjeessa on lueteltuna toimenpiteitä, jotka ovat tai voivat olla luvanvaraisia.

Mikäli rakennusvalvonnan lupaa ei tarvita, tulee rakentamisen silti noudattaa rakentamista koskevaa lainsäädäntöä ja määräyksiä. Varmista aina ennen hankkeen toteuttamista keskeisimmät edellytykset:

- Rakennuspaikalla (tontilla) on rakennusoikeutta jäljellä
 - o rakennusoikeus määräytyy asema- tai yleiskaavan kaavamääräyksistä. Kaava-alueen ulkopuolella rakennusoikeus määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaan
 - o kaikki rakennuspaikalla olevat rakennukset vievät rakennusoikeutta niiden koosta riippumatta vaikka ne eivät tarvitsisi rakennusvalvonnan lupaa
- Kaavamääräykset
 - o esim. rakennusalueen raja, sallittujen rakennusten lukumäärä, julkisivuja koskevat määräykset, rakennusten etäisyydet mm. vesistöihin (etäisyys yleensä 15-30 m)
 - o Sodankylän kunnan kaavat: <https://www.sodankyla.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-mittaus/kaavat/>
- Rakennusjärjestyksen määräykset
 - o esim. etäisyydet vesistöihin ja korkeusasema (etäisyys yleensä 15-30 m)
 - o aitoja, istutuksia ja pihamaan rakennelmia koskevat määräykset
 - o rakennusjärjestys saatavilla rakennusvalvonnan nettisivuilla: <https://www.sodankyla.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakennusvalvonta/>
- Rakennus sijoittuu riittävän etäälle kiinteistöjen rajasta, rakennuksista ja muista alueista
 - o ellei kaavassa toisin mainita, etäisyys rajoihin väh. 4 m ja naapurin rakennuksiin 8 m (pois lukien palovaaralliset rakennukset, esim. savusaunat)
 - o etäisyydet omiin rakennuksiin ovat riittävät mm. paloturvallisuuden vuoksi
 - o maantien suoja-alueelle ei ole sallittua rakentaa ilman ELY-keskuksen lupaa. Maantien suoja-alue on yleensä 20-30 m. Varmista suoja-alue ELY-keskukselta
- Muut keskeiset määräykset
 - o mm. rakennuksen palo- ja käyttöturvallisuus (portaot, ikkunat ja ovet, alkusammutuskalusto, ym.). Saunan pesuvesien käsittely/ imeytys
- Naapurina on aina hyvä kuulla, vaikka hanke ei tarvitsisi rakennusvalvonnan lupaa
- Vaikka hanke ei tarvitse rakennusvalvonnan lupaa, voi hanke silti edellyttää pätevien suunnittelijoiden ja työnjohtajien hankkimista

Rakennusvalvontaan tulee olla aina yhteydessä ja varmistaa luvan tarpeellisuus jos;

- kaavamääräyksistä poiketaan
- rakennusjärjestyksen määräyksistä poiketaan
- muista rakentamislain määräyksistä ja säädöksistä poiketaan
- kyseessä on rakennuspaikan (tontin) ensimmäinen rakennus
- tai rakennetaan useita uusia rakennuskohteita laajuudesta riippumatta olemassa olevan rakennuspaikan (tontin) yhteyteen



Uudisrakentamisessa aina lupaa edellyttävät toimenpiteet (rakentamislaki 42 § 1 mom.):

- asuinrakennus, laajuudesta riippumatta
 - o mm. omakotitalo, vapaa-ajan asuinrakennus tai näihin verrattava rakennus
 - o asuinrakennuksen tai siihen verrattavan rakennuksen määritelmä riippuu rakennuksessa olevasta varustelusta, tiloista ja käyttötarkoituksesta
- kerrosalaltaan vähintään 30 m² tai 120 kuutiometriä oleva muu rakennus
- kooltaan vähintään 50 m² oleva katos
 - o katoksen seinistä tulee vähintään 1/3 olla ulkoilmaan avointa
 - o esim. erillinen autokatos
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta
 - o esim. katsomo
- vähintään 30 m korkea masto tai piippu
- vähintään 2 m² oleva valaistu mainoslaite
- energiakaivo
 - o esim. maalämpökaivo
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle
 - o esim. golf- tai urheilukenttä, aurinkopaneelikenttä, suurehko varastointi- tai pysäköintialue

Korjaus- ja muutostöissä aina lupaa edellyttävät toimenpiteet (rakentamislaki 42 § 3 mom.):

- rakennuksen laajentaminen
 - o lukuun ottamatta muun kuin asuinrakennuksen laajentaminen, joka on laajennuksen jälkeenkin alle 30 m²
- rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutetaan olennaisesti
- rakennuksen korjaus- ja muutostyö sekä todetun terveystaitan poistaminen, joka voi vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden, esim;
 - o kantavien rakenteiden muuttaminen/ korjaaminen, vesikaton ristikoiden tai perustusten muuttaminen/ korjaaminen
 - o laajamittainen LVI-muutostyö/ -saneeraus
 - o laajan terveystaitan poistaminen
 - o tulisijan tai savuhormin rakentaminen asuinrakennukseen
 - o asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen
- korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle
- jos rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana



Lisäksi lupaa edellyttäviä toimenpiteitä voivat olla myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta (rakentamislaki 42 § 2. ja 3. mom.):

- alueiden käyttöön tai maisemaan
 - o esim. rakentaessa alle 15 m päähän vesistöstä rakennuskohteen laajuudesta riippumatta
 - o esim. uuden rakennuspaikan (tontin) muodostaminen tai vähäistä merkittävämpi lisärakentaminen
 - o esim. hiihtohissi
 - o rakennettaessa suunnittelutarve- tai suojelualueelle
- kaupunkikuvaan
 - o esim. merkittävä julkisivumuutos tai muu kaupunkikuvaan vaikuttava muutos
- kulttuuriperintöön
 - o esim. julkisivumuutos tai korjaus- ja muutostyö rakennukseen, jolla voi olla historiallisia tai rakennustaiteellisia arvoja, rakennus sijaitsee historiallisella tai kulttuuriympäristöalueella
 - o rakennuskohteen rakentaminen historialliselle, muinaismuisto- tai kulttuuriympäristöalueelle laajuudesta riippumatta
- ympäristönäkökohtiin
 - o esim. jätevesijärjestelmän rakentaminen
 - o esim. rakentaessa pohjavesialueella
- korjaaminen kohdistuu rakennuksen ominaispiirteisiin
- rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi
- rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta

Muita rakentamislain mukaisia lupaa edellyttäviä toimenpiteitä:

- Maisematyölupa (rakentamislaki 53 §)
 - o Puiden kaataminen, maisemaa muuttava maanrakennustyö tai näihin verrattava toimenpide asemakaava-alueella sekä ranta- ja yleiskaava-alueella (jos ranta- tai yleiskaavassa niin määrätään), ellei työ ole vaikutukseltaan vähäinen
- Purkamislupa ja purkamisilmoitus (rakentamislaki 55 §)
 - o Rakennuksen tai sen osan purkaminen. Jollei purkamislupaa tarvita, tulee aina tehdä vähintään purkamisilmoitus rakennusvalvontaan

Tarvittaessa ole yhteydessä rakennusvalvontaan luvun tarpeellisuuden selvittämiseksi:

Rakennustarkastaja,
Joni Kiemunki
040 6206 436
joni.kiemunki@sodankyla.fi

Rakennustarkastaja,
Hannu Hukki
0400 193 790
hannu.hukki@sodankyla.fi

Lupasihteeri,
Marja Näsi
040 5032 662
marja.nasi@sodankyla.fi