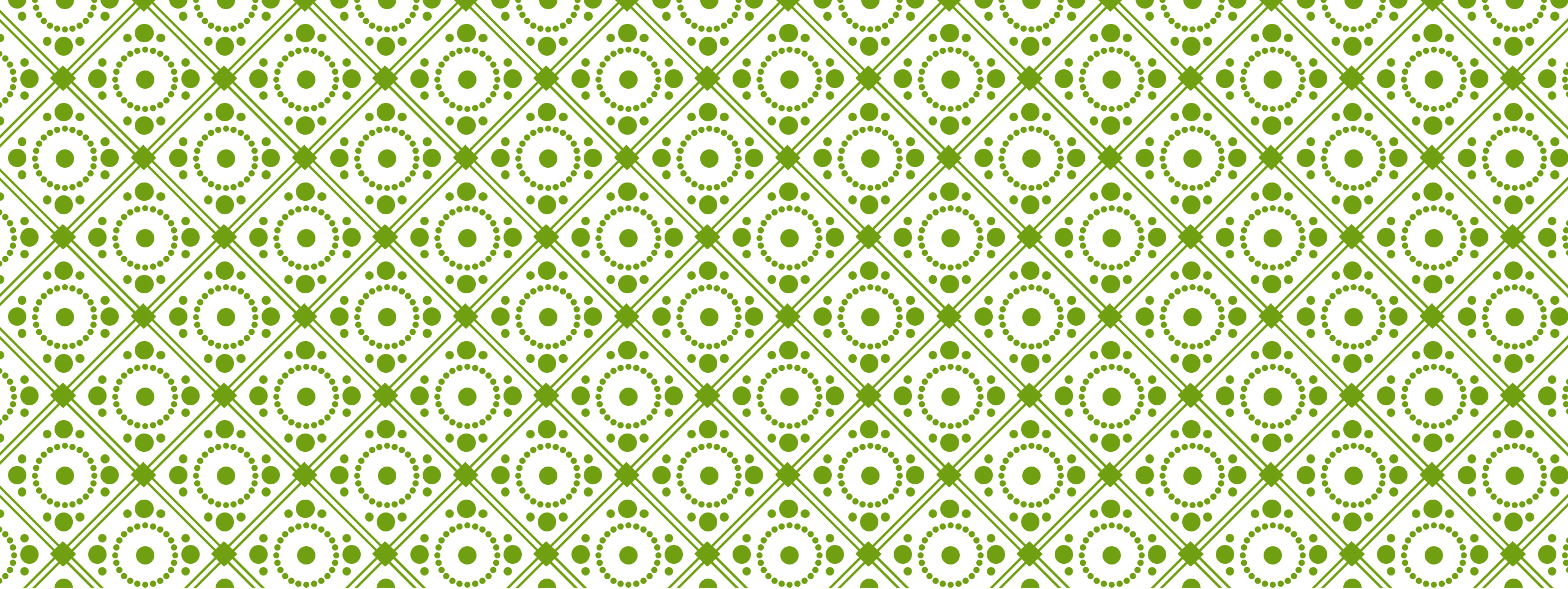




RANTARAKENTAMINEN, RAKENNUSVALVONTA

Juha Heikkinen,
johtava rakennustarkastaja.
Lohjan kaupunki
26.5.2025

RAKENTAMISLAKI - VAIKUTUKSET RANTARAKENTAMISEEN

Rakentamislaki (751/2023) korvasi Maankäyttö ja rakentamislain tullessaan voimaan 1.1.2025 (Rakentamislaki mainittu jatkossa "Rakl").

RAKENNETUT KIINTEISTÖT:

- ❑ Rakl vapautukset pykälässä 42§ mom. 1 koskevat yhtälailla haja-asutus, kuin ranta- tai asemakaavallisia-alueita.

RAKENTAMATTOMAT KIINTEISTÖT:

- ❑ Rakentamattomalle kiinteistölle ei voi pääsääntöisesti rakentaa luvanhaustavapautettuja rakennuskohteita, ellei oikeusvaikutteinen kaava toisin määrää
 - Ennen tyhjälle ei-kaavalliselle tai oikeusvaikutuksettoman kaavan alueella olevalle kiinteistölle rakentamista tarvitaan ranta-asemakaava tai alueidenkäyttölain poikkeamispäätös (suunnittelutarve ranta-alueella alueidenkäyttölaki 72§).

RAKENTAMISLAKI: 42§ RAKENTAMISLUPA (MOMENTTI 1)

Luvitettavia toimenpiteitä 42.1§:

- ☐ Asuinrakennus;
- ☐ kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- ☐ kooltaan vähintään 50 m² oleva katos;
- ☐ yleisörakennelma, jota voi käyttää vähintään viisi luonnollista henkilöä, lukuunottamatta enintään kolmea kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;
- ☐ vähintään 30m korkea masto tai mainoslaite;
- ☐ vähintään 2m² suurionen valaistu mainoslaite;
- ☐ energiakaivo;
- ☐ erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

RAKENTAMISLAKI: 42§ RAKENTAMISLUPA (MOMENTTI 2)

Luvitettavia toimenpiteitä 42.2§:

□ ” Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.”

RAKENTAMISLAKI: 42§ RAKENTAMISLUPA (MOMENTTI 3)

Luvitettavia toimenpiteitä 42.3§:

” Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;

2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;

3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.”

RAKENTAMISLAKI: 53§ MAISEMATYÖLUPA

"Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa (toimenpiderajoitus):

1) asemakaava-alueella;

*2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään; ***

3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella;

4) alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupaa ei myöskään tarvita rakentamishanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen.

Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos toimenpide perustuu liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, josta säädetään maa-aineslaissa (555/1981) ."

*** Ranta-asemakaava-alueella kuitenkin olemassa siirtymäsäännös, jolla 1.5.2017 vuotta aiemmin laadituissa kaavoissa maisematyölupa vaaditaan kuten asemakaava-alueella (luvitettava ilman erillistä määräystä).*

VAPAAUS TUO VASTUUTA

RAKL luku 8 - vastuu

- ☐ Rakl 91§ Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus
 - ☐ ” Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti....”
- ☐ Luvun pykälissä 92§ pääsuunnittelija sekä 95§ vastaava työnjohtaja esitetyt henkilöt eivät ole lain silmissä tarpeellisia luvanhausta vapautetuissa hankkeissa
- ☐ Huom. Rakennus- tai rakennesuunnittelijaa ei poissuljeta tässä luvussa luvan hausta vapautetuissakaan rakennushankkeissa.
 - ☐ Suunnitelmat tulee myös laatia!

VAATIMUKSET

- ❑ **Rakennustoimenpiteen on täytettävä sille asetetut vaatimukset (lujuus, turvallisuus ja terveellisyys (mm. paloturvallisuus), esteettisyys).**
 - ❑ Suunnittelu pätevän henkilön toimesta!
 - ❑ Naapurin suostumus, (kuulemista suositellaan).
- ❑ **Mm. voimassa olevan kaavan määräykset, rakennusjärjestyksen määräykset, ympäristönsuojelumääräykset, luonnonsuojelulaki, laki yksityisteistä, laki eräistä naapuruussuhteista.**
 - ❑ Mahdollinen poikkeaminen kaavoitukselta, mahdolliset muut poikkeamiset.
 - ❑ **Huom.** Rakennusjärjestyksen rantaetäisyys vaatimukset ovat Rakl 28§:n mukaisesti voimassa.
- ❑ **Rakennusoikeus**
 - ❑ Rakennusoikeutta tulee olla jäljellä, mikäli rakennuskohde kerryttää kerrosalaa.
 - ❑ Päärakennuksen rakennusoikeutta ei voi käyttää talousrakennuksiin ilman poikkeamislupaa.

OHJAUSTA JA NEUVONTAA

- ❑ Rakennusvalvonnasta saa ohjausta ja neuvontaa. Lähtökohta kuitenkin on, että hankkeeseen ryhtyvä hankkii itselleen pätevän ammattilaisen.
 - ❑ Rakennusvalvonnasta saa esimerkiksi apua rakennusoikeuden määrittämiseen, tai neuvontaa
- ❑ Neuvontaa saat;
 - puhelimitse alueesi luvittajalta ma-pe klo 12.00-13.00. Luvittajien tiedot löydät rakennusvalvonnan sivuilta (<https://www.lohja.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-maankaytto/rakennusvalvonta/yhteystiedot-ja-palveluajat/>).
 - Lupapiste –palvelusta (www.lupapiste.fi) neuvontapyynnön tekemisen jälkeen.



KIITOS!

Kysyttävää?

-Kysymykset nyt, vai jälkeen?