

RAKENTAMISEN LUVAT

Yleistä

Varkauden kaupungin rakennusvalvonnasta haettavia lupia ja sinne tehtäviä ilmoituksia ovat:

- rakennuslupa
- toimenpidelupa
- purkamislupa
- toimenpideilmoitus
- purkamisilmoitus
- maisematyölupa

Tämä ohje on yleisluonteinen. Tarvittaessa luvanvaraisuuden selvittämiseksi on oltava yhteydessä rakennusvalvontatoimistoon, josta voi kysyä myös muita toimintaohjeita. Suosittelemme käyttämään sähköistä [Lupapiste.fi](https://www.varkaus.fi/lupapiste) – neuvonta- ja lupapalvelua.

Lupien hakemisesta on erillistä ohjeistusta [varkaus.fi/Lomakkeet](https://www.varkaus.fi/Lomakkeet) ja ohjeet sivustolla ja [Lupapiste.fi](https://www.varkaus.fi/lupapiste): ssä. Pienten rakennusten ja rakennelmien luvanvaraisuudesta sekä talotekniikan remonteista on erilliset ohjeet. Lomakkeet saa tarvittaessa myös rakennusvalvontatoimistosta.

Jos suunniteltu rakentaminen poikkeaa vähäistä enemmän asema- tai yleiskaavasta tai sijaitsee rakennuskielto- tai suunnittelutarvealueella, tarvitaan ennen rakennuslupan hakemista poikkeamis päätös tai suunnittelutarveratkaisu. Hakemus tehdään erillisen ohjeen mukaisesti ja toimitetaan Varkauden kaupungin kirjaamoon. Tekninen toimiala valmistelee päätöksen tekniselle lautakunnalle. Tarkempaa ohjeistusta hakemuksen täyttämiseen saa tarvittaessa teknisen toimialalta.

Aihepiiriin liittyviä ohjeita ja säännöksiä

- [Varkauden kaupungin rakennusjärjestys](#)

Rakennusjärjestys on kuntakohtainen lakisääteinen säädös. Sitä noudatetaan silloin, kun maankäyttö- ja rakennuslaissa, -asetuksessa tai oikeusvaikutteisissa kaavoissa ei toisin määrätä. Rakennusjärjestyksessä määritellään mm. toimenpiteiden luvan- ja ilmoituksenvaraisuudesta kunnan eri osa-alueilla.

- [Maankäyttö- ja rakennuslaki](#)

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) luku 18 käsittelee rakentamisen ja muiden toimenpiteiden luvanvaraisuutta, luku 19 käsittelee lupamenettelyä ja lupaharkintaa sekä luku 20 rakennustyön suoritusta.

- [Maankäyttö- ja rakennusasetus](#)
Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) luku 10 käsittelee rakennuksen suunnittelua ja rakentamista, luku 11 käsittelee rakentamisen luvanvaraisuutta ja lupamenettelyä sekä luku 12 rakennustyön suoritusta.
- [Suomen Rakentamismääräyskokoelma](#)

Lain ja asetuksen määräyksiä tarkemmat rakentamista koskevat säännökset ja ohjeet on koottu Suomen rakentamismääräyskokoelmaan. Se sisältää sekä asetuksena annettuja velvoittaviamääräyksiä että ohjeita, jotka eivät ole velvoittavia.

Rakennuslupa (MRL 125 §)

Rakennuslupa on oltava

- uuden rakennuksen rakentamiseen.
- rakennuksen laajentamiseen,
- rakennuksen kerrosalaan laskettavan alan lisäämiseen.
- rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön.
- rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamiseen.
- laajoihin taloteknisten järjestelmien muutos- ja uusimishankkeisiin
- kiinteällä tulisijalla varustetun rakennuksen rakentamiseen riippumatta rakennuksen laajuudesta.

Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen.

Talusrakennusten luvan- / ilmoituksenvaraisuutta on käsitelty myös rakennusjärjestyksen 3 §:ssä.

Toimenpidelupa (MRL 126 §, 126a §)

Toimenpideluvalla voidaan toteuttaa sellaisia hankkeita, jotka vaativat vähäisempää viranomaisvalvontaa kuin rakennusluvan varaiset hankkeet.

Rakennusjärjestyksen 4 §:ssä on esitetty toimenpiteiden luvanvaraisuus kunnan eri osa-alueilla. Sijainnista riippumatta toimenpideluvan varaisia ovat mm. masto, varastointisäiliö, suurehko antenni, kotitarvetuulivoimala sekä varastointi- ja pysäköintialue. Sijainnista riippuen toimenpideluvan tai -ilmoituksen varaisia voivat olla mm. julkisivumuutokset, suurehko laitur, katos, mainos, aita ja käymälä.

Rakennuksiin liittyvät rakennelmat, kuten esimerkiksi terassikatokset, käsitellään julkisivutoimenpiteinä ja vaativat näin ollen toimenpideluvan.

Toimenpideluvan varaisia ovat myös erillisinä hankkeina toteutettavat maalämpökaivojen ja lämmönkeruuputkistojen rakentaminen sekä jätevesien käsittelyjärjestelmien rakentaminen ja niiden muutokset viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla. Näitä koskevien lupien hakemisesta on erilliset ohjeet.

Rakennusluvan varaisten hankkeiden yhteydessä toteutettavat em. toimenpiteet käsitellään rakennusluvan yhteydessä.

Toimenpideluvan käsittely ja päätös tehdään samoin kuin rakennusluvan kyseessä ollessa.

Ilmoitusmenettely (MRL 129 §)

Rakennusjärjestyksen 4 §:ssä määritellyt vähäiset toimenpiteet voidaan toteuttaa toimenpideluvan sijasta toimenpideilmoituksella.

Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti vähintään 14 päivää ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Rakennusvalvonta voi pyytää em. ajan kuluessa lisäselvitystä tai vaatia luvan hakemista hankkeelle. Hankkeeseen voi ryhtyä, kun rakennusvalvonta on kirjallisesti ilmoittanut ilmoituksen hyväksymisestä tai asiaa koskeva lupapäätös on tullut lain voimaiseksi.

Ilmoituksen tulee sisältää toimenpiteen kaupunkikuvallisten ja muiden vaikutusten arvioimiseksi tarpeelliset selvitykset.

Purkamislupa ja -ilmoitus (MRL 127 §)

Purkamislupa tarvitaan asemakaava-alueella ja rakennuskieltoalueella rakennuksen (ei talousrakennuksen) tai sen osan purkamiseen. Lupa tarvitaan myös talousrakennuksen purkamiseen ja asemakaava-alueen ulkopuolella tapahtuvaan purkamiseen, mikäli rakennusta voidaan pitää historiallisesti merkittävänä, rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.

Purkamisilmoitus tarvitaan talousrakennuksen ja asemakaava-alueen ulkopuolella olevan rakennuksen purkamiseen. Purkamisilmoitus on jätettävä kirjallisena rakennusvalvontaan 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä. Rakennusvalvonta voi tämän ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia purkamisluvan hakemista.

Purkamislupa haetaan ja purkamisilmoitus tehdään samalla lupahakemuslomakkeella. Purkamisluvan liitteinä on toimitettava hallintaselvitys, ympäristökartta, asemapiirros (3kpl), valokuvat rakennuksesta sekä selvitykset purkujätteestä ja kierrätyskelpoisten rakennusosien ohjaamisesta uusiokäyttöön.

Jos samalla haetaan rakennuslupaa samalle rakennuspaikalle, voidaan purkamislupa yhdistää rakennuslupaan.

Maisematyölupa (MRL 128 §)

Maisematyölupa on oltava maisemaa muuttavan maanrakennustyön, puiden kaatamisen tai muun näihin verrattavan toimenpiteen suorittamiseen seuraavilla alueilla:

- asemakaava-alueella
- yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään
- rakennuskieltoalueella asemakaavan laatimiseksi tai yleiskaavan laatimiseksi tai sen muuttamiseksi

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Rakennustarkastaja antaa pyydettyä lausunnon kulloinkin kyseessä olevan toimenpiteen luvanvaraisuudesta. Lausunto on syytä pyytää myös silloin, kun rakennuspaikalla halutaan suorittaa rakentamista valmistelevia töitä ennen kuin rakennuslupa on lainvoimainen.

Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa tarkoitettu lupa.