

Lupamuodot

Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Muuta kuin edellä sanottua rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan myös rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen.

Toimenpidelupa

Rakennusluvan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien rakentamiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta, mutta joilla on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan.

Tällaisia ovat mm. kevytrakenteiset vajat, katokset, kioskit, mastot, piiput ja antennit. Lisäksi toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä rakennuksen huoneistojärjestelyihin. Tarkemmat ohjeet löytyvät kaupungin rakennusjärjestyksestä.

Rakentamisilmoitus

Osassa kuntaa eräisiin toimenpiteisiin riittää kirjallinen ilmoitus. Ilmoituksenvaraisia toimenpiteitä voivat olla esim. pienet piharakennukset, leikkimökit, huvimajat ja grillikatokset. Tarkemmat ohjeet löytyvät kaupungin rakennusjärjestyksestä.

Purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. Lupaa ei tarvita talousrakennuksen tai muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennus ole historiallisesti merkittävä tai rakennustaiteellisesti arvokas tai osa tällaista kokonaisuutta. Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

Maisematyölupa

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

- 1) asemakaava-alueella;
- 2) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään; eikä
- 3) alueella, jolla on voimassa 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 rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. ([2.2.2007/112](#))

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa ([555/1981](#)) tarkoitettu lupa.

Poikkeamislupa

Kaakkois-Suomen ELY-keskus tai Haminan rakennuslautakunta voivat erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Poikkeusta ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarvealueen piiriin kuuluu sellainen maankäyttö, joka suunnittelemattomana aiheuttaisi taloudellisesti, yhdyskuntarakenteellisesti tai ympäristöllisesti haitallista kehitystä. Näitä alueita ovat mm. kaava-alueiden ulkopuoliset alueet, joissa muodostuu taaja-asutusta, kaava-alueiden reuna-alueet sekä kunnan erikseen osoittamat suunnittelutarvealueet. Suunnittelutarveratkaisu tarvitaan kun on kysymys rakennuslupaa edellyttävästä hankkeesta, joka kohdistuu suunnittelutarvealueelle. Suunnittelutarveratkaisun tekee rakennusvalvontaviranomainen.