

Ympäristöministeriön näkökulmia rakennusvalvonnan työhön

RTY webinaari 22.11.2023

Kirsi Martinkauppi

Hallitusneuvos, Rakennukset ja rakentaminen -yksikön johtaja



Huomionarvoisia yksityiskohtia rakennusvalvonnan kannalta



35 §

Esteettömyys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, ikääntyneiden, vammaisten ja liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden kannalta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen sekä sen piha- ja oleskelualueiden kulkuväylien ja tilojen esteettömyydestä;
- 2) tasoeroista;
- 3) kokoontumistilojen ja majoitustilojen esteettömyydestä.

Rakentamisluvan voimassaolo 77 §

- Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa **vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa** luvan lainvoimaiseksi tulosta, lupa on rauennut. Purkamisluvan voimassaoloaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jona alueella on rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto.
- Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.
- Kunta voi 1 momentin estämättä myöntää maisematyöluvan puiden kaatamiseksi suunnitelmallista metsänkäsittelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi.



144 §

Keskeneräinen rakennustyö

Jollei rakentamishankkeeseen ryhtyvä ole **kymmenen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä** saanut **valmiiksi** aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ~~valmiiksi kymmenen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä~~, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on velvoitettava rakentamishankkeeseen ryhtyvä määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisyyden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

79 §

Lupa- ja valvontamaksu

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, **maksu** voidaan periä **korotettuna ottaen huomioon** suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään. Edellä 1 momentin nojalla määrätyt luvan tarkastus- ja valvontamaksut ovat suoraan ulosottokelpoisia. Niiden perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

- 1) aloittaa lupaa edellyttävän rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen ilman 42, 53 tai 55 §:ssä tarkoitettua lupaa;
- 2) jättää huolehtimatta, että ~~toimittamatta~~ 69 §:n tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten mukainen erityissuunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 3) jättää noudattamatta 76 §:ssä tarkoitettua lupamääräystä;
- 4) toteuttaa vastaavaa työnjohtajaa tai erityisalan työnjohtajaa edellyttävän rakentamishankkeen ilman, että hankkeella on 96 §:ssä tarkoitettu vastaava työnjohtaja tai 97 §:ssä tarkoitettu erityisalan työnjohtaja;
- 5) ryhtyy 108 §:ssä tarkoitettuun rakennustyöhön ennen aloittamisilmoituksen tekemistä tai ilmoittamatta muihin kuin 109 §:ssä tarkoitettuihin ennen rakentamistyön aloittamista sallittuihin toimiin;
- 6) laiminlyö 122 §:ssä säädetyn velvollisuuden hakea loppukatselmuksen toimittamista ~~järjestää loppukatselmus~~;
- 7) laiminlyö 139 §:ssä tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tai määräyksissä säädetyn velvollisuuden huolehtia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta;
- 8) laiminlyö 140 §:ssä säädetyn velvollisuuden pitää rakennus kunnossa;
- 9) laiminlyö 142 §:ssä säädetyn velvollisuuden hoitaa ympäristöä;
- 10) järjestää ulkovarastoinnin häiritsevällä tai häiriötä aiheuttavalla tavalla vastoin 143 §:ssä säädettyä;
- 11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä
on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikkoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikkoksena, rakennusrikkomuksesta sakkoon.

Ilmoitus syytteen nostamiseksi 153 §

- Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus 151 ja 152 §:ssä tarkoitetusta teosta tai laiminlyönnistä poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.
- Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rikosasiassa asianomistaja, jos yleistä etua on loukattu.
- Toisin kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa, poliisille ilmoittamista ei enää sidota pakkokeinon, kuten uhkasakon tai teettämisuhan käyttämiseen, vaan ilmoitusvelvollisuus liittyy epäilyyn ympäristörikoksesta tai rakennusrikkomuksesta.
- On mahdollista, että rikosprosessi johtaa rangaistukseen ilman, että lainvastainen tila korjaantuu.



Luonnonsuojelulain rajoituksesta johtuva korvaus

Jos rakentamislupahakemus hylätään ~~luonnonsuojelulain 66 §:stä~~ luonnonsuojelulaista johtuvan rajoituksen vuoksi, kiinteistönomistajalla on, jollei hän luvan hylkäämisen johdosta voi käyttää aluetta hyväkseen kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavaan toimintaan, oikeus saada haitasta luonnonsuojelulain 111 §:n mukaisesti valtiolta korvaus. ~~Korvausvelvollisuutta arvioitaessa ei oteta huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa 20 päivän elokuuta 1998 jälkeen tapahtuneita muutoksia. Jos alue on rakennuslain nojalla ennen mainittua päivää vahvistetussa seutu- tai yleiskaavassa osoitettu suojelu- tai virkistysalueeksi, ei korvausvelvollisuutta arvioitaessa oteta myöskään huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa seutu- tai yleiskaavan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia.~~

Rakentamislain suhde hallintolakiin



Hallinnon yleislait

- Hallintolaki on hallinnon yleislaki eli sellainen julkisen hallinnon toimintaa yleisesti sääntelevä laki, jota sovelletaan hallintoasian käsittelyyn ja muuhun viranomaistoimintaan aina, jollei erikseen ole toisin säädetty.
- Hallinnon yleislakeina pidetään myös oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettua lakia (808/2019), kielilakia (423/2003), saamen kielilakia (1086/2003), viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999), tietosuojalakia (1050/2018) ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia (13/2003).
- Hallinnon yleislait konkretisoivat osaltaan perustuslain perusoikeussäännöksissä suojattuja hyvän hallinnon ja oikeusturvan takeita, julkisuusperiaatetta sekä kielellisiä oikeuksia.
- Kun yleislaista ei poiketa, yleislakiin ei yleensä viitata. Yleislain säännöksiä ei liioin saa toistaa erityislaissa.



Hallintolaki (434/2003)

- Hallintolaissa säädetään hyvän hallinnon perusteista sekä hallintoasiassa noudatettavasta menettelystä.
- Laissa on yleiset säännökset muun muassa hallinnossa asioivien tasapuolisesta kohtelusta, palveluperiaatteesta ja viranomaisten välisestä yhteistyöstä samoin kuin säännökset hallintoasian vireilletulosta, asianosaisten kuulemisesta ja asian muusta selvittämisestä sekä asian ratkaisemisesta, päätöksessä olevan virheen korjaamisesta ja oikaisuvaatimusmenettelystä.
- Hallintolakiin on koottu hallintoasian käsittelyssä noudatettavat menettelysäännökset sekä viranomaisten toimintaa koskevat laadulliset vähimmäisvaatimukset siten, ettei muuhun lainsäädäntöön tarvitse ottaa samaa asiaa koskevia säännöksiä.
- Hallintolaista poikkeavia säännöksiä voi ottaa erityislakiin vain silloin, kun poikkeavaan sääntelyyn on olemassa asiallisesti hyväksyttäviä perusteita.
- Etenkin keskeisiin yksityisen ennakollisiin oikeusturvatakeisiin liittyvistä menettelyvaatimuksista, kuten esteettömyydestä, asianosaisten kuulemisesta ja päätöksen perusteleminen, poikkeamisen peruste on määriteltävä yksiselitteisesti.
- Jos hallintolaista ei poiketa, siihen ei tarvitse viitata. Viittaus on aiheellinen vain, jos voi olla tulkinnanvaraista, onko hallintolakia sovellettava.



Aineellinen ja informatiivinen viittaus

- Lakiin voidaan ottaa asiasisältöinen, niin sanottu **aineellinen** tai **aineellisoikeudellinen viittaus** yleislakiin, jos yleislaki ei ilman sitä tulisi sovellettavaksi. Aineellinen viittaus yleislakiin tulee kysymykseen vain tapauksissa, joissa yleislain säännökset kokonaan tai joiltakin osin halutaan sovellettaviksi siitä huolimatta, että yleislaki ei soveltamisalaa koskevien säännöstensä mukaan sovellu säänneltävään asiaan.
- Joskus lakiin voi kuitenkin olla syytä ottaa niin sanottu **informatiivinen viittaus** yleislain säännöksiin. Näin on esimerkiksi tilanteessa, jossa ilman viittausta saattaisi olla tulkinnanvaraista, onko jokin erityislaissa oleva sääntely sillä tavalla tyhjentävä, että yleislaki syrjäytyy asiassa kokonaan. Informatiivinen viittaus voi olla hyödyksi myös, jos sääntelyn kohteen ei voida kohtuudella olettaa tuntevan asiassa sovellettavaa sääntelyä kokonaisuudessaan.
- Informatiivisella viittauksella ei ole aineellisoikeudellista sisältöä. Sen ainut tehtävä on auttaa lukijaa.



Oikeusministeriön toiveesta runsaasti teknisiä korjauksia valiokuntavaiheessa

- Oikeusministeriön vasta valiokuntavaiheessa toivomia teknisiä korjauksia tehtiin yhteensä 24 ja ne koskivat pykäläiä 63, 64, 65, 70, 79, 85, 89, 100, 106, 108, 112, 113, 115, 123, 135, 144, 148, 149, 152, 160, 170, 176, 185 ja 191.
- Luvan hakijan esittämä selvitys ei korvaa viranomaisen suorittamaa kuulemistä. Sen sijaan viranomainen voi ottaa lupa-asian käsittelyssä huomioon luvan hakijan esittämän luotettavan selvityksen naapurin kuulemisesta ja tämän kannasta hankkeeseen. Saamansa selvityksen perusteella viranomainen voi harkintavaltansa puitteissa arvioida, onko naapurin kuuleminen hallintolain 34 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla ilmeisen tarpeeton. (63, 64 ja 65 §)
- Naapurin alueen käyttämisestä kuuleminen on tavanomaista hallintotoimintaa, jossa noudatetaan hallintolakia eikä kuulemisesta ole tarvetta säätää erikseen tai poiketen rakentamislakiehdotuksessa. (106 §)
- Kaiken kaikkiaan oikeusministeriö esitti huomioita ja muutostoiveita 42 eri pykälän osalta.



Hallintolaki 34 § Asianosaisen kuuleminen

- Asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.
- Asian saa ratkaista asianosaista kuulematta, jos:
 - 1) vaatimus jätetään tutkimatta tai hylätään heti perusteettomana;
 - 2) asia koskee palvelussuhteeseen tai vapaaehtoiseen koulutukseen ottamista;
 - 3) asia koskee hakijan ominaisuuksien arviointiin perustuvan edun myöntämistä;
 - 4) kuuleminen saattaa vaarantaa päätöksen tarkoituksen toteutumisen tai kuulemisesta aiheutuva asian käsittelyn viivästyminen aiheuttaa huomattavaa haittaa ihmisten terveydelle, yleiselle turvallisuudelle taikka ympäristölle; tai
 - 5) **hyväksytään vaatimus, joka ei koske toista asianosaista tai kuuleminen on muusta syystä ilmeisen tarpeetonta.**



Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta

Kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Kunnan on lisäksi varattava kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksesta, jos hakemus koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia (252/2017).

Jos luvan hakija on pyytänyt sijoittamislupaa, kunnan on kuultava naapureita ja varattava heille tilaisuus mielipiteen esittämiseen sijoittamislupahakemuksen yhteydessä. Kunnan on kuultava naapuria uudelleen rakentamislupahakemuksen yhteydessä vain, jos rakentamisluvassa esitetty suunnitteluratkaisu poikkeaa sijoittamislupahakemuksessa esitetystä tavalla, joka vaikuttaa naapurien mahdollisuuteen käyttää omia rakennuspaikkojaan tai jos rakennuksen muodosta, massoittelusta, julkisivuista tai rakennuksen käytöstä naapureille aiheutuvista vaikutuksista on esitetty sellaista tietoa, jota ei ole ollut käytettävissä sijoittamislupahakemuksesta kuultaessa.

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. ~~Kunnan ei ole tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt luotettavan selvityksen naapurien kuulemisesta.~~

Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Jos rakennuspaikka sijaitsee korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, naapurilla tarkoitetaan lisäksi sellaista samassa korttelissa sijaitsevan ylä- tai alapuolisen taikka rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi vaikuttaa olennaisesti.

Luvan hakijan on tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta

Kunnan on ennen poikkeamislupaa, maisematyölupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevaa rakentamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa.

Jos luvan hakija on pyytänyt sijoittamislupaa, kunnan on kuultava naapureita uudelleen rakentamislupahakemuksen yhteydessä vain, jos rakentamisluvassa esitetty suunnitteluratkaisu poikkeaa sijoittamislupahakemusvaiheessa esitetystä tavalla, joka vaikuttaa naapureiden mahdollisuuden käyttää omia rakennuspaikkojaan tai jos rakennuksen muodosta, massoitelusta, julkisivuista tai rakennuksen käytöstä naapureille aiheutuvista vaikutuksista on esitetty sellaista tietoa, jota ei ole ollut käytettävissä sijoittamislupahakemuksesta kuultaessa.

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa **luotettavan** selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. ~~Kunnan ei ole tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta.~~

Luvan hakijan on tiedotettava rakentamislupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

65 §

Kuuleminen purkamisluvasta

Kunnan on ennen purkamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita.

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa luotettavan selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. ~~Kunnan ei ole tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta.~~

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

106 §

Naapurin alueen käyttäminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta antaa ~~naapuria kuultuaan~~ luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun rakentamiseen liittyvän toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä. Hakijan on toimenpiteen jälkeen kunnostettava naapurin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Jos asemakaavan toteuttaminen edellyttää usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta ~~ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan~~ rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevan päätöksen on sisällettävä järjestelysuunnitelma, jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa määräyksen yhteisjärjestelystä, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan soveltaen kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain säännöksiä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä.

Sisällön tai verkkotunnuksen poistaminen verkkorajapinnalta

Jos rakennustuote aiheuttaa vakavan riskin ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle ja jos se on välttämätöntä vakavan riskin poistamiseksi, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan poistamaan tuotteeseen viittaavaa sisältöä verkkorajapinnalta. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi samoin edellytyksin määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan varoittamaan rakennustuotteen käyttäjää selkeästi tuotteen aiheuttamasta riskistä verkkorajapintaan pääsyn yhteydessä.

Jos 1 momentissa tarkoitettua määräystä ei ole noudatettu, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi määrätä:

- 1) palveluntarjoajan estämään pääsyn tai rajoittamaan pääsyä verkkorajapintaan taikka poistamaan verkkorajapinnan; tai
- 2) verkkotunnusrekisterin ylläpitäjän tai verkkotunnusvälittäjän poistamaan verkkotunnuksen käytöstä tai merkitsemään verkkotunnuksen Turvallisuus- ja kemikaaliviraston nimiin.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi antaa 1 ja 2 momentissa tarkoitettun määräyksen myös väliaikaisena. Väliaikainen määräys on voimassa, kunnes Turvallisuus- ja kemikaalivirasto antaa asiassa lopullisen ratkaisunsa. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston on ratkaistava asia kiireellisesti.

~~Turvallisuus- ja kemikaaliviraston on ennen 1–3 momentissa tarkoitettun määräyksen antamista varattava päätöksen saajalle sekä rakennustuotteen valmistajalle tai tämän valtuuttamalle edustajalle, maahantuoijalle, jakelupalvelun tarjoajalle tai jakelijalle tilaisuus tulla kuulluiksi. Kuulemista ei tarvitse toteuttaa ennen väliaikaisen määräyksen antamista, jos kuulemista ei voida toimittaa niin nopeasti kuin asian kiireellisyys välttämättä vaatii.~~

Hallintolaki 62 a § Julkinen kuulutus

- Jos muun lain mukaan asiakirja on annettava tiedoksi julkisella kuulutuksella, tiedoksianto toimitetaan julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivulla. Tarpeen vaatiessa kuulutus julkaistaan myös asian vaikutusalueen sanomalehdessä tai muulla viranomaisen päättämällä tavalla. Jos kuulutusta ei voida tietoliikennehäiriöiden tai muun tähän rinnastettavan syyn vuoksi julkaista viranomaisen verkkosivuilla, se on julkaistava lisäksi virallisessa lehdessä.
- Kuulutus ja kuulutettava asiakirja on pidettävä yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla yleisesti nähtävillä 14 vuorokautta. Jos asiakirjan tiedoksisaannista alkaa kulua muutoksenhaku-aika tai muu vastaanottajan oikeuteen vaikuttava määräaika, kuulutus ja kuulutettava asiakirja on pidettävä yleisesti nähtävillä mainitun määräajan päättymiseen asti.
- Kuulutuksesta on käytävä ilmi, mitä asia koskee sekä maininta siitä, missä ja mihin ajankohtaan saakka asiakirja pidetään nähtävillä. Kuulutuksessa on lisäksi mainittava ajankohta, jona se on julkaistu viranomaisen verkkosivuilla ja todettava, että tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kyseisestä julkaisemisajankohdasta. Jos kuulutusta ei ole voitu julkaista viranomaisen verkkosivuilla, kuulutuksessa on todettava tiedoksisaannin tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta virallisessa lehdessä.



70 §

Kuulutusmenettely

Lupaviranomaisen on annettava lupapäätös tiedoksi julkisella kuulutuksella. ~~Julkisesta kuulutuksesta säädetään hallintolain (434/2003) 62 a §:ssä. Sen lisäksi, mitä mainitussa pykälässä säädetään kuulutuksen sisällöstä, lupapäätöstä koskevassa kuulutuksessa on mainittava myös päätöstä koskeva valitusaika.~~

Päätös on toimitettava luvan hakijalle ja luvan myöntämisestä on viipymättä ilmoitettava viranomaisille ja niille, jotka asian käsittelyn yhteydessä ovat sitä pyytäneet. Jos samassa pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös toimittaa asiakirjan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Vastaanottajan on ilmoitettava ~~tiedoksisäännistä muille~~ allekirjoittajille.

Eräiden päätösten tiedoksianto ja tiedottaminen

Hallinto-oikeuden päätös ~~21~~19 §:ssä tarkoitetussa asiassa annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Julkisesta kuulutuksesta säädetään hallintolain 62 a §:ssä.

Kunnan on toimitettava 57 §:n mukainen poikkeamislupa hakijalle. Kunnan on toimitettava poikkeamislupa tai sen jäljennös myös niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Jos samassa muistutuksessa on useita muistuttajia, poikkeamislupaa tai sen jäljennöstä ei tarvitse lähettää kuin muistutuksen ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Lisäksi kunnan on toimitettava poikkeamislupa viivytyksettä tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamisluvan toimittamisesta.

Hallintolaki 38 § Katselmus

- Viranomaisen voi toimittaa katselmuksen, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi. Asianosaiselle on varattava tilaisuus olla läsnä katselmuksessa ja esittää mielipiteensä esille tulevista seikoista. Asian laadun niin vaatiessa katselmukseen on kutsuttava myös viranomaisen, jonka tehtäviin asianomaisen toiminnan valvonta lain mukaan kuuluu tai jonka asiantuntemusta tarvitaan asian ratkaisemiseksi. Katselmus on toimitettava aiheuttamatta kohtuutonta haittaa katselmuksen kohteelle tai sen haltijalle.
- Katselmuksessa on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee käydä ilmi viranomaisen tekemät keskeiset havainnot ja asianosaisen esittämät huomautukset. Pöytäkirja on viipymättä annettava tiedoksi asianosaiselle ja muille toimitukseen kutsutuille.
- Katselmus on julkinen. Viranomaisen voi rajoittaa yleisön pääsyä katselmukseen, jos se on tarpeen asian laadun tai katselmuksen kohteena olevan toiminnan luonteen vuoksi. Katselmusta ei saa toimittaa kotirauhan piiriin kuuluvissa tiloissa, ellei laissa erikseen toisin säädetä.



Viranomaiskatselmukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä rakennustyön valvontaa varten pohjakatselmuksen, sijaintikatselmuksen, rakennekatselmuksen sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen toimittamisesta.

Katselmuksen toimittavan viranhaltijan on selvittävä, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehdyt. Päävastuullisen toteuttajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä. Jos katselmus antaa aiheita huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. **Katselmus voi kohdistua ainoastaan rakentamisluvan varaisen rakennustyön mukaisiin tiloihin.** Muuten noudatetaan hallintolain (434/2003) 38 §:ää.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä katselmusten toimittamisesta.

Osittainen loppukatselmus

Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 122 §:n 2 momentin 2–8 kohdassa säädetyt edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava osittaisesta loppukatselmuksesta pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 112 §:n 2 momentissa säädetään viranomaiskatselmuksesta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmusta myönnetyn luvan voimassaoloaikana myös silloin, kun rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa. **Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.**

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksistä osittaisessa loppukatselmuksessa.

Hallintolaki 39 § Tarkastus

- Viranomaisen on ilmoitettava toimivaltaansa kuuluvan tarkastuksen aloittamisajankohdasta asianosaiselle, jota asia välittömästi koskee, jollei ilmoittaminen vaaranna tarkastuksen tarkoituksen toteutumista. Edellä tarkoitettulla asianosaisella on oikeus olla läsnä tarkastuksessa sekä esittää mielipiteensä ja kysymyksiä tarkastukseen liittyvistä seikoista. Tarkastuksen kuluessa asianosaiselle on, mikäli mahdollista, kerrottava tarkastuksen tavoitteista, sen suorittamisesta ja jatkotoimenpiteistä. Tarkastus on suoritettava aiheuttamatta tarkastuksen kohteelle tai sen haltijalle kohtuutonta haittaa.
- Tarkastajan on viipymättä laadittava tarkastuksesta kirjallinen tarkastuskertomus, josta tulee käydä ilmi tarkastuksen kulku ja tarkastajan tekemät keskeiset havainnot. Tarkastuskertomus on annettava tiedoksi tarkastuksessa läsnäoloon oikeutetulle asianosaiselle.



113 §

Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana

Rakennusvalvontaviranomainen voi katselmusten lisäksi määrätä tehtäväksi myös muita tarkastuksia lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tarkastuksista rakentamista koskevassa luvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana.

Jos tarkastus antaa aiheuta huomautuksiin, viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Tarkastus voidaan tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Tarkastus voi kohdistua ainoastaan rakentamisluvan varaisen rakennustyön mukaisiin tiloihin.

Muuten noudatetaan hallintolain 39 §:ää.

148 §

Tarkastusoikeus

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tämän lain mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös rakennukseen tai huonetiloihin. Valvontaviranomainen saa tehdä 1 momentissa tarkoitetun toimenpiteen pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä hengen, terveyden, omaisuuden tai ympäristön suojelemiseksi tai valvontaviranomaisella on perusteltu syy epäillä 140—141 §:ssä tai 142—145 §:ssä tarkoitettua laiminlyöntiä. Tarkastus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle.

Tarkastukseen sovelletaan hallintolain 39 §:ää.

Ulkopuolinen tarkastus

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemusta käsitellessään tai rakennustyön aikana vaatia rakentamishankkeeseen ryhtyvältä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunnon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset.

Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lausunnon, jos rakentamisessa käytetään sellaisia rakennuksen turvallisuuteen, terveellisuuteen tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnittelu- ja toteutusmenetelmiä tai tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Ulkopuolinen tarkastus on vaadittava, jos:

- 1) rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta;
- 2) korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita ja rakenteita, joita ei ole suunnitelmissa huomioitu.

~~Vaatimuksesta on annettava rakentamishankkeeseen ryhtyvälle kirjallinen päätös, josta ilmevät vaatimuksen perustelut ja sisältö.~~ Rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Hallintolaki 43 § Päätöksen muoto

- Hallintopäätös on annettava kirjallisesti.
- Päätös voidaan antaa suullisesti, jos se on välttämätöntä asian kiireellisyyden vuoksi.
- Suullinen päätös on viipymättä annettava myös kirjallisena oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiseen tai muutoksenhakuun alkaa kirjallisen päätöksen tiedoksisaannista siten kuin siitä erikseen säädetään.



Hallintolaki 44 § Päätöksen sisältö

- Kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi:
 - 1) päätöksen tehnyt viranomainen ja päätöksen tekemisen ajankohta;
 - 2) asianosaiset, joihin päätös välittömästi kohdistuu;
 - 3) päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu; sekä
 - 4) sen henkilön nimi ja yhteystiedot, jolta asianosainen voi pyytää tarvittaessa lisätietoja päätöksestä.
- Annettaessa suullinen päätös asianosaiselle on ilmoitettava, miten asia on ratkaistu, ja selostettava ratkaisun perustelut.



Hallintolaki 45 § Päätöksen perusteleminen

- Päättös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.
- Päätöksen perustelut voidaan jättää esittämättä, jos:
 - 1) tärkeä yleinen tai yksityinen etu edellyttää päätöksen välitöntä antamista;
 - 2) päätös koskee hyvinvointialueen tai hyvinvointiyhtymän taikka kunnallisen monijäsenen toimielimen toimittamaa vaalia; ([29.6.2021/637](#))
 - 3) päätös koskee vapaaehtoiseen koulutukseen ottamista tai sellaisen edun myöntämistä, joka perustuu hakijan ominaisuuksien arviointiin;
 - 4) päätöksellä hyväksytään vaatimus, joka ei koske toista asianosaista eikä muilla ole oikeutta hakea päätökseen muutosta; taikka
 - 5) perusteleminen on muusta erityisestä syystä ilmeisen tarpeetonta.
- Perustelut on kuitenkin 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa esitettävä, jos päätös merkitsee olennaista muutosta vakiintuneeseen käytäntöön.



178 §

Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen

Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, saa vaatia oikaisua. Jos rakennusvalvontatehtävä on sopimuksen nojalla annettu toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi, tämän tekemää hallintopäätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely määräytyy rakentamisen sijaintikunnan tai toimenpiteen suorittamispaikan mukaisesti. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutosta kunnan viranomaisen muihin kuin 21 ja 177 §:ssä tarkoitettuihin päätöksiin haetaan valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettussa laissa säädetään. Lupamaksua ja valvontamaksua koskevaan muutoksenhakuun sovelletaan kuitenkin, mitä lupapäätöksen muutoksenhausta säädetään.

Hallintolaki ja oikaisuvaatimuksen käsittely

- Hallintolaki 7 a luku oikaisuvaatimusmenettely
- Oikaisuvaatimusaika 30 päivää
- Oikaisuvaatimuksen ratkaiseva taho (HE 226/2009 vp s.37): ”Sinänsä lähtökohtana oikaisutietä harkittaessa on oikaisuvaatimus päätöksentekijälle itselleen. Tämä on vanhastaan omaksuttu linja näissä asioissa.”
- KHO 2004:97 19.11.2004: ”Kaupungingeodeetille oli johtosäännössä annettu ratkaisulta tonttijaon hyväksymistä koskevissa asioissa. Päätökseen, jolla kaupungingeodeetti oli hyväksynyt erillisen tonttijaon, ei tullut soveltaa oikaisuvaatimusmenettelyä, vaan kaupungingeodeetin päätöksestä voitiin valittaa suoraan hallinto-oikeuteen”.
- Oikaisuvaatimus ei koske tilannetta, jossa jotain on siirretty jo hallintosäännössä viranhaltijalle. Oikaisuvaatimusta sovelletaan vain tilanteissa, joissa rakennusvalvontaviranomainen on siirtänyt toimivaltaa viranhaltijalle.
- Koska RakL 178 §:ssä ei mainita mitään siitä, kuka oikaisuvaatimuksen käsittelee, vaan viitataan vain hallintolakiin, on noudatettava hallintolain lähtökohtaa eli itseoikaisua. Oikaisuvaatimuksen ratkaisee viranhaltija, ei lautakunta.



Hallintolain suhde kuntalakiin

- Kunnallisvalitus soveltuu valituslajiksi asioissa, joihin liittyy kunnan jäsenten tarve valvoa kunnan toimielinten ja viranhaltijoiden toiminnan lainmukaisuutta.
 - Hallintovalitus on asianmukaisempi valituslaji muutoksenhaussa kunnallisen viranomaisen päätökseen, kun päätös koskee vain asianosaisia eikä sillä ole kunnassa laajempaa vaikutusta.
 - Hallintovalituksesta säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa.
 - Muutoksenhaussa kunnallisen viranomaisen päätökseen sovelletaan kuntalakia, jollei erikseen toisin säädetä.
 - Hallintoviranomaiselle tehtyihin valituksiin sovelletaan hallintolain 3 a §:n mukaan hallintolain oikaisuvaatimussäännöksiä.
 - RakL 178 §: ”Muutosta kunnan viranomaisen muihin kuin 21 ja 177 §:ssä tarkoitettuihin päätöksiin haetaan valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.
 - Rakentamislaisissa on erikseen säädetty, että muutoksenhaussa noudatetaan hallintolakia, joten myös oikaisuvaatimus noudattaa hallintolakia.
- Kuntalain mukainen valitus koskee taksapäätöstä ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä.



Asetusvalmistelun tilanne



Asetusvalmistelu on alkanut

- YM asetus ilmastaselvityksestä ja materiaaliselosteesta valmistelussa teknistä notifikaatiota varten
- YM asetus purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksestä lausunolle syksyllä
- VN asetus raja-arvoista
- YM asetuksen muutos asuin-, majoitus- ja työtiloista
- YM asetus rakentamislain tietomallien toimittamisesta



Asetusvalmistelun tilanne ja korjaussarja

- Odotamme poliittista päätöstä korjaussarjan sisällöstä.
- Asetusvalmistelussa etenee asuin- majoitus- ja työtila-asetus.
- Purkumateriaali- ja rakennusjäteasetus on käännettävänä ja odottaa lausunnonle lähtöä.
- Seuraavaksi alkaa pätevyyskoskeva asetustvalmistelu.
- Muutoin asetustvalmistelu odottaa korjaussarjan tilannetta.



Orpon hallitusohjelmasta poimittua 1/2

- Hallituksen tavoitteena on sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja. Tavoitteen toteuttamiseksi hallitus uudistaa maankäytön ja rakentamisen sääntelyä sekä purkaa normeja. Hallitus käynnistää maankäytön ja rakentamisen sääntelyn keventämisen, joka koskee koko Suomen rakentamismääräyskokoelmaa (lait, asetukset ja ohjeet).
- Ohjataan resursseja kaavoitukseen, rakennusvalvontaan, ympäristö- ja vesilupaviranomaisille sekä hallinto-oikeuksille niiden prosessien nopeuttamiseksi. Sujuvoitetaan kaavoitus- ja lupaprosesseja ja kevennetään niihin liittyvää menettelyjä.



Orpon hallitusohjelmasta poimittua 2/2

- Selvitetään keinoja puuttua kaavoista ja rakennusluvista tehtyjen valitusten määrään ja nopeuttaa valitusten käsittelyä. Selvitetään esimerkiksi mahdollisuutta tarkentaa valitusoikeuden edellytyksiä.
- Asetetaan viranomaisten käsittelyajoille lakisääteinen ja sitova määräaika, jonka laskeminen alkaa siitä, kun lupahakemus on täydellinen ja päättyy siihen, kun päätös on tehty. Jos laissa säädetty määräaika ylitetään, alennetaan lupa- tai käsittelymaksua. Asetetaan viranomaiselle velvollisuus korvata luvanhakijalle viivästyksestä aiheutuneita kustannuksia.
- Hallitus korjaa säädettyä rakentamislakia niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy sekä päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Määritellään lakiin rakennuslupien käsittelyaikatakuu. Digitalisoidaan kaavoitus- ja lupaprosessit.



Seurantaryhmä tukemaan rakentamislain nojalla annettavien asetusten valmistelua

- Seurantaryhmä keskustelee rakentamislain nojalla valmistelussa olevista asetuseronnoksista ja kommentoi niitä. Ryhmä antaa ehdotuksia siitä, miten rakentamisen sääntelyä ja hallinnollista taakkaa voidaan keventää ja byrokratiaa vähentää pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaisesti.
- Ryhmän tehtävänä on myös lisätä kiinteistö- ja rakentamisalan yhteistyötä sekä varmistaa tiedonvaihto ja vuorovaikutus asetuksia valmistelevien virkahenkilöiden kanssa.
- Seurantaryhmän toimikausi kestää 1.11.2025 asti.
- Ryhmän puheenjohtaja toimii ylijohtaja **Teppo Lehtinen**
- Ryhmässä ovat edustettuina keskeiset kiinteistö- ja rakentamisalan sidosryhmät.



Ennakkokysymykset



Määritelmät 2 §

- 4) *rakennuskohteella* rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;
- 5) *rakennuksella* erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;



Onko mahdollista rakennusjärjestyksen kautta määritellä luvanvaraisiksi seuraavat toimenpiteet:

- ilmastointijärjestelmän asennus tai muutostyö
 - 42.3 § muutostyö, voidaan määrätä rakennusjärjestyksellä
- talonyhtiöiden jätekatokset ja julkiset jätepisteet
 - 42.1 § alle 50 m² katos ei edellytä lupaa, ei voi määrätä rakennusjärjestyksellä
- Jätevesijärjestelmä
 - 42.2. § ei mainintaa 42.1 §:ssä, joten voi määrätä rakennusjärjestyksellä
- lintutorni tai vastaava
 - Lienee rakennus, joten 42.1 § alle 30 m² saa rakentaa ilman lupaa, ei voi määrätä rakennusjärjestyksellä
- tekninen rakennelma, puistomuuntamo tai vastaava
 - Jos rakennus, ei saa määrätä rakennusjärjestyksellä, jos ei ole rakennus, noudatetaan 42.2 §:ää, jolloin voisi määrätä



Onko mahdollista rakennusjärjestyksen kautta määritellä luvanvaraisiksi seuraavat toimenpiteet:

- tulisijan tai hormin rakentaminen
 - Jos korjaus- ja muutostyö, 42.3 §, voi määrätä
- asuntovaunun tai laivan pitäminen pidempään paikallaan
 - Ei mainita 42.1 §:ssä, joten 42.2 §, voi määrätä
- Varastosäiliöt
 - Jos rakennus, saa 42.1. §:n mukaan rakentaa alle 30 m², jos yli, edellyttää lupaa, ei voi määrätä
- Pientuulivoimalat
 - 42.1. § 30 m korkea masto edellyttää lupaa, jos jää alle, saa rakentaa, ei voi määrätä
- vesirajalaitteet esim. suurehko laituri
 - 42.2 §, voi määrätä
- varastointi ja pysäköintialueet
 - Jos vaikutusta ympäröivien alueiden käytölle, on suoraan luvanvarainen 42.1 §, ei voi määrätä



Onko mahdollista rakennusjärjestyksen kautta määritellä luvanvaraisiksi seuraavat toimenpiteet:

- missä määrin julkisivutoimenpiteitä tulisi määritellä luvan varaisiksi. Esim. kuisti tai terassilasitukset
 - 42.1 § katos alle 50 m² saa rakentaa, ei voi määrätä
 - Jos lasitetaan terassi, saattaa muodostua kerrosalaan laskettavaa tilaa, jolloin laajennus 42.3 §, voi määrätä
- aitaamiset. Esim. yli 160 cm korkea umpipuinen aita tai koko tontin ympäröivä verkkoaita
 - 42.2 §, voi määrätä
- maalämmön keruuputkisto
 - 42.2 §, voi määrätä
- ilmalämpöpumppujen ulkopuoliset rakenteet
 - 42.2 §, voi määrätä
- aurinkopaneelit
 - 42.2 §, voi määrätä



Alle 30 neliön sauna- tai majoitustilalta ei vaadita enää rakentamislupaa. Näin on mahdollista saada rakentamislupaa saattavat innostua miniasumisesta ja alle 30 neliön mökkien rakentaminen saattaa lisääntyä.

Vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitettua rakennusta ei kuitenkaan saa rakentaa ilman rakennuslupaa, oli se miten pieni tahansa. Majoitus- ja asuinkäyttö erottuu sillä, että asuinrakennuksessa on keittiö ja tarkemmin sanottuna hella.

Voinko siis tehdä alle 30 k-m² kokoisen "majoitusrakennuksen", jossa ei ole hellaa eli lattialietettä? Luetaanko tällöin rakennus majoitusrakennukseksi eikä asuinrakennukseksi, ja sen saa täten rakentaa ilman rakentamislupaa?

- YM asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista:

2 § 2) *asuinhuoneistolla* eli asunnolla keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä,

8 § Asuinhuoneistossa on oltava toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiset tilat lepoa, oleskelua ja vapaa-ajan viettoa, ruokailua ja ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten... Asuinhuoneistossa on kuitenkin aina oltava käymälä sekä riittävä perusvarustus henkilökohtaisen hygienian hoitoa ja ruoanvalmistusta varten.

- Saa rakentaa alle 30 m² "aitan", jossa voi nukkua, jos ei ole ruoanvalmistusmahdollisuutta



Ilman rakentamislupaakin on huomioitava kaavamääräykset ja rakennusoikeus tontilla. En löytänyt netistä kuitenkaan vastausta, että jos rakennusoikeutta on tontilla (ei asuinkäyttö) 150 k- m², voiko siihen tehdä 5 kpl alle 30 k-m² rakennuksia (ei asuinrakennuksia) ilman rakennuslupaa? Vai pitääkö hankkia rakentamislupa, jos mökkien lukumäärä tontilla kasvaa?

- Voi tehdä.
- Jos haluaa rakentaa enemmän kuin tuon 150 m², tarvitaan poikkari tai kaavanmuutos.



Alle 30 k-m² kokoinen muu kuin asuinrakennus ei vaadi rakentamislupaa. Korjaus- ja muutostöiden osalta esitetään, että ”Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen..”

Vaatiiko alle 30 k-m² kokoinen korjaus- ja muutostyöalue esim. toimisto- tai liikerakennuksessa tai alle 30 k-m² laajennus tai kerrosalan lisääminen lupaa?
Vaatiiko alle 30 k-m³ rakennuksen (muu kuin asuinrakennus) korjaus- ja muutostyö lupaa?

- 42 § 3 momentti, kunnalla on harkintavaltaa, eli voi määrätä tästä jo rakennusjärjestyksessä, mikä suotavaakin, tai harkita tapauskohtaisesti





Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment