

Rakentamislaki UKK

Varsinais-Suomen ELY- keskus

Paula Mäenpää

Esityksen sisältö

esitys perustuu tähänhetkiseen tietoon

Lupatyypit

- Rakentamislupa ja sijoittamislupa RakL 43 §
- Maisematyölupa RakL 53 §
- Purkamislupa RakL 55 §
- (Puhtaan siirtymän sijoittamislupa RakL 43 a §, 46 a §, 75 a §)
- Poikkeamislupa RakL 75 §)
- Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä RakL 59 §
- Väliaikainen rakentamislupa RakL 10 §

Rakennusjärjestys RakL 17

Luvanvaraisuus

- Rakennuskohteet RakL 2 §
- Rakennuspaikka
- Rakentamislupa RakL 42 §

Hallinto

- Rakennusvalvontaviranomainen RakL 99 §> lausuntokierroksen jälkeen tullut muutos
- Kuulutus
- Muutoksenhaku

UKK

Lupatyypit

Uudet lupamuodot sijoittamislupa ja rakentamislupa RakL 43 §

- Rakennuslupa, toimenpidelupa ja rakentamiseen liittyvä ilmoitusmenettely poistuivat lainsäädännöstä > yksi lupamuoto, **rakentamislupa** (RakL 42 §).
- Maisematyölupa (RakL 53 §), rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus (RakL 55 §) säilyivät lainsäädännössä.
- Rakentamislupa koostuu **alueidenkäytöllisten** edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten **teknisten vaatimusten** (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.
- Hakijan halutessa, **kunta** voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (RakL 43 §). Rakentamisluvan yhteydessä sijoittamisen edellytyksistä päättää **rakennusvalvontaviranomainen**.
- Rakentamislupa voi koostua sijoittamisen ja teknisten vaatimusten tarkastelusta tai vain olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelusta.
 - Rakentamislupahakemuksen, jossa käsitellään vain rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksiä, valitusoikeudesta on määrätty erikseen (RakL 181 §)

**Suunnittelutarve-
ratkaisun ”korvaa”
sijoittamisen
edellytykset
suunnittelutarve-
alueelle.**

Uudet lupamuodot: sijoittamislupa ja rakentamislupa

RAKENTAMISLUPA

Sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset (RakL 42 §)

Rakentamislupa käsittää alueidenkäyttöisten edellytysten ja olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun RakL 48 §

Sijoittamisen edellytykset

- asemakaava-alueella (RakL 44 §)
- muualla kuin asemakaava-alueella (RakL 45 §)
- suunnittelutarvealueella (RakL 46 §) >
- ("sisältää" suunnittelutarveratkaisun)

Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen > joka nimetään HLS:ssä.

Toimielin voi siirtää toimivaltaa viranhaltijalle.

SIJOITTAMISLUPA

sijoittamisen edellytykset (RakL 62 §)

Hakijan pyynnöstä erillinen päätös sijoittamisluvasta.

Sijoittamisen edellytykset

- asemakaava-alueella (RakL 44 §)
- muualla kuin asemakaava-alueella (RakL 45 §)
- suunnittelutarvealueella (RakL 46 §) >
- ("korvaa" suunnittelutarveratkaisun, mutta on voi olla laajempi)

Selvityksenä on toimitettava tiedot massasta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä. (RakL 62 §)

HUOM! toimivalta kunnalla. HLS:ssä ratkaistava kenen toimivaltaa!

HUOM! Poikkeamislupa (RakL 57 §) erillinen hallintopäätös > toimivalta ratkaistava HLS:ssä

RAKENTAMISLUPA

toteuttamisen edellytykset (RakL 48 §)

Rakentamislupa rakentamishankkeen toteuttamiseen, kun sijoittamisen edellytykset on ratkaistu erillisenä päätöksenä RakL 43, 48 §

(Rakentamislupahakemus RakL 61 §)
Rakennusvalvontaviranomainen arvioi edellytykset olennaisten teknisten vaatimusten täyttymiseen.

- Suhteutettu valvonta!

Naapureita on kuultava 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. (RakL 63 §)

RakL 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

1) *rakennuspaikka on kooltaan vähintään **1 000 neliömetriä**;*

2) *rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;*

3) **rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta** ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain

(864/2014) 158 §:ssä tarkoitetulle lentoesteluvalle;

4) *rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;*

5) *rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;*

6) *vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;*

7) *teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;*

8) *rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;*

9) *rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;*

10) *rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.*

RakL 46 § Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1)ei olennaisesti vaikeuta kunnan **kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista**;*
- 2)ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;*
- 3)on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.*

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:

- 1)olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;*
- 2)olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;*
- 3)rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;*
- 4)asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.*

RakL 10 § Väliaikainen rakennus

Rakennus on väliaikainen, jos se sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysytettäväksi paikallaan enintään 10 vuotta.

Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen voi poiketa tässä laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetystä. Väliaikaisen rakennuksen sallittavuuden harkintaan vaikuttavat kaavoituksen ja luonnonsuojelun tavoitteet, rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset. Väliaikainen rakennus ei saa johtaa merkittävään rakentamiseen.

Väliaikainen rakentamislupa on mahdollista myöntää kymmeneksi vuodeksi kerrallaan. Rakentamisessa on mahdollisuus poiketa esim. kaavasta ja lujuuden vaatimuksista turvallisuus huomioiden (esim. ylipainehallit, väistötilat, kaavan vastainen rakentamishanke). Rakentaminen ei kuitenkaan saa johtaa merkittävään rakentamiseen. Väliaikainen rakentamislupa voidaan myöntää rakennuksen väliaikaiselle käyttötarkoituksen muutokselle.

Väliaikainen rakentamislupa voidaan myöntää uudelleen. Uuden luvan myöntäminen edellyttää selvitystä ainakin rakennuksen käyttöiän riittävydestä alkuperäisessä luvassa myönnetyn käytön jatkamiseen, kun hankkeessa on poikettu lujuuden vaatimuksista.

RakL 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).

Maa-aineslaki 21.4.2023/764

Luvanvaraisuus 4.2

Lupa ei ole tarpeen lainvoimaisen asemakaavan toteuttamiseen liittyvään rakentamista valmistelevaan kaivamiseen tai louhintaan. Ottamisessa on lisäksi noudatettava 3 §:n 1 momentissa säädettyjä vaatimuksia.

Alueidenkäyttölaki 21.4.2023/752; voimaan 1.1.2025

1. toukokuuta 2017 voimaan tulleiden yleiskaavojen alueella sovelletaan puiden kaatamiseen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes yleiskaava on muutettu, enintään kuitenkin viiden vuoden ajan lain voimaantulosta.

Ranta-asemakaava alueella maisematyölupatarve myös niiden kaavojen alueella, jotka ovat tulleet voimaan ennen 1.5.2017.

Luvan voimassaoloaika

Kunta voi 1 momentin estämättä myöntää maisematyöluvan puiden kaatamiseksi suunnitelmallista metsänkäsittelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi. (RakL 77 §)

Luvanvaraisuudesta vapautettu rakennuskohteen voi vaatia maisematyölupaa.

HUOM!

RakL 109 § Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet

Sallittuja toimenpiteitä ennen rakennustyön aloittamista ovat **kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen** ja muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide noudattaen, **mitä maisematyöluvasta säädetään. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tällaisesta rakentamista valmistelevasta toimenpiteestä ennen sen aloittamista.**

Rakennuksen perustuksen paalutustyö saadaan tehdä ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti. Rakentamishankkeeseen **ryhtyvän on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle paalutustyöstä** ennen sen aloittamista. Ennen rakennustyön aloittamista tehtävässä paalutustyössä on oltava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja.

Ennen rakentamislupaa on sallittua kaivaa, louhia ja kaataa puita, kun toimenpiteet liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen. Valmistelevista toimenpiteistä on **ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle** ennen töiden aloitusta.

43 a § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

(19.12.2024/897)

Rakentamisluvan hakijan niin pyytäessä puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu **tehdään***** sijoittamisluvalla ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuja puhtaan siirtymän teollisuushankkeita ovat:

- 1) energiatuotantolaitos, joka tuottaa energiaa uusiutuvalla energialla lukuun ottamatta tuuli- ja aurinkovoimalaitosta;
- 2) uusiutuvaan energiaan tai sähköistämiseen perustuvia fossiilisten polttoaineiden tai raaka-aineiden käyttöä korvaava teollisuuden hanke;
- 3) vedyn valmistus ja hyödyntäminen, lukuun ottamatta vedyn valmistusta fossiilisista polttoaineista;
- 4) hiilidioksidin talteenotto, hyödyntäminen ja varastointi;
- 5) akkutehdas ja akkumateriaalien valmistus, talteenotto ja uudelleenkäyttö;
- 6) Euroopan nettonollateknologiatuotteiden valmistusekosysteemiä vahvistavasta toimenpidekehyksestä ja asetuksen (EU) 2018/1724 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2024/1735 17 ja 18 artiklan mukaisille alueille sijoittuva jalostavan teollisuuden puhtaan siirtymän investointi;
- 7) uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2001 2 artiklan toisen kohdan 9 a alakohdassa ja 15 c artiklassa tarkoitetulla uusiutuvan energian nopean kehittämisen alueella toteutettava kyseiselle alueelle asetettuja ehtoja noudattava hanke lukuun ottamatta tuuli- ja aurinkovoimalaitosta;*****
- 8) palvelinkeskus, jonka tuottamasta hukkalämmöstä pääosa hyödynnetään.*****

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua puhtaan siirtymän sijoittamisluvan tarkoitus huomioon ottaen. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

***** lausuntokierroksen jälkeen**

75 a § Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaikutusten arviointi

(19.12.2024/897)

Puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen yhteydessä rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hankkeen laajuudesta riippuen selvitettävä suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;**
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;**
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;**
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;**
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;**
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.**

Jos kysymyksessä on ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 3 §:ssä tarkoitettu hanke, sen ympäristövaikutukset arvioidaan noudattaen tämän lain 75 §:ää.

RakL 56 § Purkamisluvan edellytykset

(19.12.2024/897)

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Alueella, jolla ei ole asema-, yleis- tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos:

- 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;*
- 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja*
- 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.*

Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

- 1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa **vähintään kymmenen vuotta**;*
- 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;*
- 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja*
- 4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.*

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.



HUOM! Kunta!

RakL 57 § Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin **aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*****

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa **tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena**. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitetusta luvasta.

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa **kahden vuoden** ja alueellinen poikkeamislupa **viiden vuoden** kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. (RakL 187 §)

***** tutkittava**

RakL 59 § Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä (19.12.2024/897)

Kunta voi noudattaen, mitä 57 §:ssä poikkeamisesta säädetään, poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja niitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

(RakL 122 §) Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

8) toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä.

HUOM! Toimivalta!

Vähäinen asia:

hyväksytään loppukatselmuspöytäkirjassa. Katselmuspöytäkirjaan todetaan ohjeet muutoksenhausta. Muutoksen hakuaika 30 vrk.

Jos haetulla vähäisellä poikkeamisella on **oikeusvaikutuksia** asiasta tehdään **hallintopäätös**. Ne jotka nähdään asianosaisiksi kuullaan hallintolain mukaisesti. Päätös kuulutetaan.

Rakennusjärjestys

RakL 17 § Rakennusjärjestys

(19.12.2024/897)

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;

2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;

3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle; ***

4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,

5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;

6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;

7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä

8) muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

(19.12.2024/897)

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

RJ:ssä voidaan antaa määräyksiä

Kaikkien rakennuskohteiden

- paloturvallisuuteen liittyvästä etäisyydestä naapurin rajaan

Rakennuslupaa edellyttävän rakennuskohteen

- rakennuspaikasta ja muista alueista

Rakennuslupaa edellyttävän rakennuksen

- koosta, sijoittumisesta, sopeutumisesta ympäristöön

Istutuksista, aidoista ja 42 §:n 2 momentin mukaisista hankkeista.

Myös luvasta vapautetun rakentamiskohteen tulee noudattaa MRL:n perusteella laaditun rakennusjärjestyksen määräyksiä etäisyyksistä, kunnes RakL:n mukainen RJ on voimassa. (RakL 28 §)

Kuntaliiton mallirakennusjärjestys

34 § Erityismääräykset ranta-alueilla

34.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

34.2 Pihan rakentaminen

Rakennuspaikalla tulee (x) metrin etäisyydellä rantaviivasta / rantaviivan välittömässä läheisyydessä puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

RakL 17 § Rakennusjärjestys

*Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja **luonnonarvojen huomioon ottamista** sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.*

RakL 7 § Rakennusoikeus

Tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittava rakentaminen määritellään rakennusoikeutena. Rakentamisen määrän osoittamisesta asemakaavassa säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 55 §:ssä

ja yleiskaavassa mainitun lain 44, 72 ja 77 a §:ssä. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä.

*Rakennusoikeus voidaan ilmaista kerrosalana taikka kolmiulotteisesti joko kuutiometreinä tai rakennusalan rajana ja harjakorkeutena. Rakennusoikeus voi oikeuttaa rakentamiseen maan päällä tai maan alla. Kolmiulotteisesti ilmaistun rakennusoikeuden lisäksi voidaan yleis- tai asemakaavassa tai **rakennusjärjestyksessä määrätä rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittavan rakennuksen enimmäiskerrosala. Rakennusoikeus voidaan myöntää eri käyttötarkoituksiin.***

HUOM!

Rakennusjärjestys!

Kuntaliiton mallirakennusjärjestys

16 § Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus

16.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella

Loma-asumiseen tarkoitettulle rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on (x).

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on (x) k-m².

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

- vapaa-ajan asuinrakennus (1 kpl) k-m²
- erillinen saunarakennus (x) k-m²
- erilliset talousrakennukset (x) k-m²
- venevaja (x) k-m²

RakL 7 § Rakennusoikeus

Kolmiulotteisesti ilmaistun rakennusoikeuden lisäksi voidaan yleis- tai asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätä rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittavan rakennuksen enimmäiskerrosala. Rakennusoikeus voidaan myöntää eri käyttötarkoituksiin.

Kuntaliiton mallirakennusjärjestys

32 § Erityismääräykset asemakaava-alueilla

32.1 Yleiset määräykset

Asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee (1/x tai x %) olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

32.2 Pihan rakentaminen

Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamattomalle tontin osalle on istutettava tai siinä on säilytettävä puita ja pensaita vähintään (x) % tontin pinta-alasta.

HUOM!

Luonnon monimuotoisuus ja hulevedet!

Luvanvaraisuus

Rakennuskohteet

rakennuskohteella tarkoitetaan 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;

Rakentamislupaa edellyttää asuinrakennus (koskee myös loma-asuntoa) ja kooltaan vähintään 30 m² (kerrosalaa) tai 120 m³ (kun rakennusoikeus määrätty kuutioina) oleva rakennus.

Rakennuksen määritelmä

Huom! kaikkien kohtien tulee toteutua

- Erillinen
- Kiinteä (perustukset?)
- Paikallaan pysytettävä
- Oma sisäänkäynti
- Katettua ja seinien erottamaa tilaa (vesikatto ja seinät, joista vähintään 30% umpinaista)

Rakentamislupaa edellyttää kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos.

Katoksen määritelmää ei ole ollut tarkoitus muuttaa.

Katoksen seinäpinta-alasta 30% tulee olla avointa.

Katoksen rakentaminen ei edellytä rakennuspaikkaa, koska siitä ei muodostu kerrosalaa.

Rakentamislupaa edellyttää erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Esim. kaatopaikka, aurinkopaneelikenttä, urheilualue

Matkailua varten varattu alue?

Kaavoittamaton alue - muodostuuko / tarvitaanko rakennuspaikka, kun lupaa ei tarvita?

MRL

- MRL:n mukaan rakennuspaikka on kiinteistö tai muu määritelty alue, joka rakennusluvan yhteydessä osoitetaan rakennuksen sijaan sijaitsevaan.
- asemakaava, str-ratkaisu, rakennuslupa
- Kirsi Martinkauppi on kommentoinut suullisesti 19.12.2024, ettei rakennuspaikan määräytyminen muutu

RakL

- Luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuskohteen sijoittaminen rakentamattomalle kiinteistölle ei tee kiinteistöstä rakennuspaikkaa kaava-alueiden ulkopuolella.
- Kaava-alueiden ulkopuolella rakennusoikeudesta voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä.
- Kun määräalalla on luvasta vapautettu rakennus Maanmittauslaitos voi lohkoa ko määräalan, koska se ei ole rakennuspaikka.

Alueidenkäyttölaki

72 § Suunnittelutarve ranta-alueella 1. mom.

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. (21.4.2023/752)

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueella, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnittelemisen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1)maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;*
- 2)maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;*
- 3)merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;*
- 4)olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä*
- 5)olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.*

Luvasta vapautettua rakentamiskohdetta ei voida rakentaa ilman myönteistä poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta Rakennettaessa pihapiirin ulkopuolelle.

RakL 42 § Rakentamislupa 1. mom. 1/3

(19.12.2024/897)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

1) asuinrakennus;

2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;

3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;

Huomioita

1) Lupaa edellyttää aina asuinrakennus, koskee myös loma-asuntoa

2) Luvanvaraisuudesta on vapautettu **kerrosalaltaan** alle 30m2 tai alle 120m3 rakennus. Miten rak.oikeus on määritelty määrittää kumpaa sovelletaan.

Käyttötarkoitusta ei ole rajattu. Lupaa eivät edellytä esim.

- talousrakennukset palvelevat päärakennusta
 - autotalli, sauna, varasto
- majoitusrakennukset
 - nukkuma-aitta päärakennusta palveleva talousrakennus
- toimistorakennukset
- työtilat
- lämpölaitokset
- hevostallit
- väestönsuojat

Luvasta vapautetuista rakentamiskohteista voidaan antaa määräyksiä RJ:ssä vain paloturvallisuuteen liittyvästä etäisyydestä naapurinajaan.

3) Luvanvaraisuudesta on vapautettu alle 50m2 katokset. Tarkoitetaan kattopinta-alaa, joka käsittää myös räystäät. Käyttötarkoitusta ei ole rajattu. Lupaa eivät edellytä esim.

- autokatokset
- grillikatokset
- Jätekätket > pelan ohjeistus?
- varastokatokset
- eläinsuojat
- katokset polttoaineen jakelulle

RakL 42 § Rakentamislupa 1. mom. 2/3

(19.12.2024/897)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään **kolme***** kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta; (19.12.2024/897)

5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;

6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;

7) energiakaivo;

Luvasta vapautetuista rakentamiskohteista voidaan antaa määräyksiä RJ:ssä vain paloturvallisuuteen liittyvästä etäisyydestä naapurinajaan.

Esimerkkejä

4) Yleisörakennelmalla tarkoitetaan esim.

- kioskia
- katsomoa esim. kesäteatteri
- sirkustelttaa
- lintutornia

5) Mastolla tarkoitetaan esim.

- tuulivoimala
- radiomastoa

RakL 42 § Rakentamislupa 1. mom. 3/3

(19.12.2024/897)

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Luvasta vapautetuista rakentamiskohteista voidaan antaa määräyksiä RJ:ssä vain paloturvallisuuteen liittyvästä etäisyydestä naapurin rajaan.

Esimerkkejä

Erityistä toimintaa varten rakennettavalla alueella tarkoitetaan perusteluiden mukaan esim.

- aurinkopaneelientä
- kaatopaikkaa
- urheilualuetta

Voitaanko soveltaa myös?

- Matkailua varten varattuun alueeseen?
- Varastoalueeseen esim. akuille?

RakL 42 § Rakentamislupa 2/3

*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.** Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.*

Rakennusjärjestyksessä ei voida määrätä 1mom perusteella luvanvaraisuudesta vapautettua hanketta luvanvaraiseksi, vaikka sillä olisi vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.

RakL 42 § Rakentamislupa 3/3

(19.12.2024/897)

HUOM! Tai muuttunut ja
sanaksi Typo, korjataan
tuunaussarjaan!

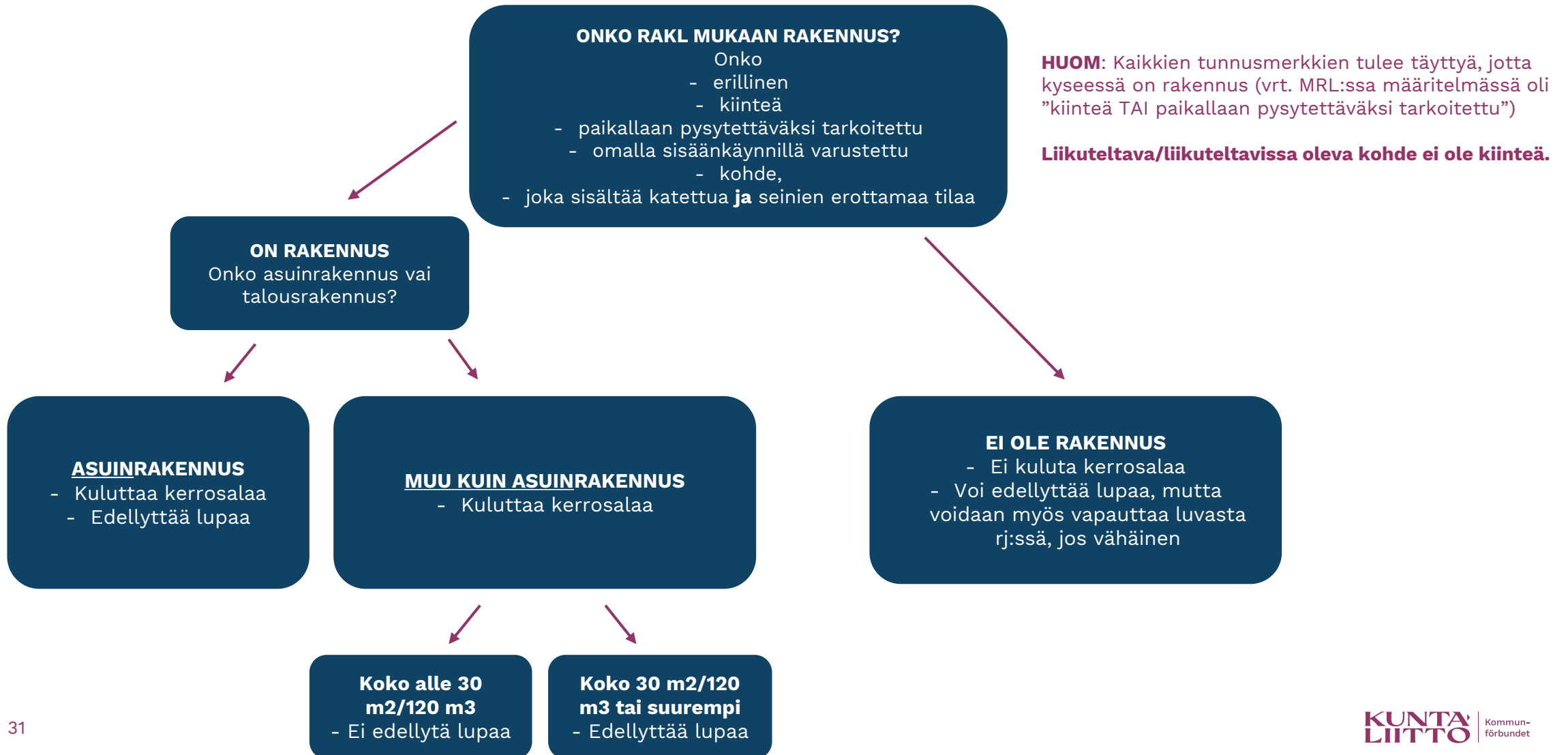
Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen **terveellisyyden ja (tai) 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.**

(19.12.2024/897)

Mökkivaunun rakentamisluvanvaraisuus



Rakennuksen laajentaminen edellyttää rakentamislupaa (RakL 42.3)

- Rakennuksen laajentamista on kerrosalaa lisäävän tilan rakentaminen.
 - rakennuksen vaipan laajentaminen (esim. lisäkerros, katoksen muuttaminen umpinaiseksi tilaksi)
 - rakennuksen vaipan sisällä tapahtuva kerrosalaa lisäävä rakentaminen (esim. ullakkorakentaminen, uusi välipohja korkeaan tilaan muodostaa uutta tilaa)
- Rakennukseen rakennettavan katoksen rakentaminen ei ole rakennuksen laajentamista, kun katoksen seinäpinta-alasta on avointa yli 30 %.
- Kahden rakennuksen väliin rakennettava katos ei tee rakennuksia yhtä rakennusta.
- On epäselvää voidaanko luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita ketjuttaa, niin ettei lupakynnys ylity.
(Massoittelultaan 49 m² katos suhteessa 29 m² + 49m²)

KOH014.8.2017/3853

”Omakotitalorakennuksen ja autosuojan väliin jää noin neljä metriä katoksella katettua tilaa.

Asuinrakennus ja autosuoja eivät kytkeydy välittömästi toisiinsa. Rakennusten välisillä katoksenluonteisilla rakennelmilla ei tässä suhteessa ole merkitystä. Kokonaisuutta ei siten voida pitää maakäyttö- ja rakennuslain 113 § :ssä tarkoitettuna rakennuksena.”

Rakentamislupaa edellyttää 42.3 kohta 1

- RakL 42.3 kohdan 1 mukaan
- *Rakentamislupa tarvitaan aina, jos kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta korjataan tai **muutetaan tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle.***
- Jos edellä mainittuun rakennukseen rakennettaisiin luvanvaraisuudesta vapautettu laajuudeltaan alle 50m² katos, hankkeella olisi todennäköisesti vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle jolloin toimenpiteelle voisi edellyttää rakentamislupaa.

Hallinto asiaa

RakL 99 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen (19.12.2024/897)

*Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. **Kyseinen lautakunta tai monijäseninen toimielin (rakennusvalvontaviranomainen) voi siirtää toimivaltaansa viranhaltijalle, ellei laissa erikseen toisin säädetä.** Kuntalaissa säädetään viranomaisen toimivallan siirrosta osana kuntien yhteistoimintaa. Hallintopakkoa koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.*

Ennen 1.1.2025 jätettyihin lupahakemuksiin sovelletaan julkipanomenettelyä

RakL 194 § Vireillä olevat asiat

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

MRL:n mukainen hanke käsitellään loppuun > hanke loppuu loppukatselmukseen, muutos- ja jatkoluvat käsitellään MRL:n mukaan > julkipanomenettely

MRL

- lupapäätöksestä ilmoitetaan julkipanolla
- oikaisuvaatimusaika on 14 päivää

RakL

- lupapäätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella, josta säädetään hallintolain 62 a §:ssä. (RakL 70 §)
Hallintolain mukainen tiedoksisaanti katsotaan tapahtuneen **seitsemäntenä päivänä** sen julkaisemisajankohdasta.
- Rakentamislaisissa viitataan suoraan hallintolakiin, jolloin oikaisuvaatimusaika pitenee **30 päivään** päätöksen tiedoksisaannista. (RakL 178 §)

Kuulutuksessa on oltava päätös ja seuraavat tiedot

- Kuulutettava asiakirja (**päätös**, johon liittyy muutoksenhakuohje)
 - Salassa pidettäviä tietoja ei saa julkaista
 - Henkilötiedoista saa julkaista vain tiedonsaannin kannalta välttämättömät, esim. rakennuspaikan osoite ja kiinteistötunnus
- Mitä asia koskee
 - Esim. Asuinrakennuksen (omakotitalo) sijoittamislupa suunnittelutarvealueelle
- Missä ja mihin ajankohtaan saakka asiakirja pidetään nähtävillä
 - Oltava nähtävillä koko muutoksenhakuajan
- Päivämäärä, jolloin kuulutus on julkaistu verkkosivuilla
- Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkaisemisajankohdasta.

Muutoksenhaku

- **Rakentamislain mukaisissa asioissa muutoksenhakulaji on hallintovalitus**
 - Muutoksenhakureitti: (Oikaisuvaatimus) -> Valitus Hao -> Valituslupa ja jos lupa myönnetään, valitus KHO
- **Taksa ja rakennusjärjestyksestä muutoksenhakulaji on kunnallisvalitus**
 - Muutoksenhakureitti: Valitus Hao -> Valituslupa ja jos lupa myönnetään, valitus KHO

Oikaisuvaatimus – rakennusvalvontaviranomaiselle säädettyissä asioissa

Kun rakennusvalvontaviranomainen siirtää **rakennusvalvontaviranomaiselle säädettyä toimivaltaa** viranhaltijalle (esim. rakentamislupa)

RakL 178 §: Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, saa vaatia oikaisua. --- Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa

Oikaisuvaatimuksen käsittelee:

MRL perusteella tehty päätös:

- rakennusvalvontaviranomainen

RakL perusteella tehty päätös:

- alkuperäisen päätöksen tehnyt viranhaltija

Oikaisuvaatimus -> Valitus Hao -> Valituslupa ja jos lupa myönnetään, valitus KHO

Muutoksenhaku – kunnalle säädettyssä asiassa

Kun kunnalle säädettyä toimivaltaa siirretään viranhaltijalle (esim. sijoittamislupa) hallintosäännöllä

- **valitus hallinto-oikeuteen**

Kun kunnalle säädettyä toimivaltaa siirretään toimielimelle (esim. rakennusvalvontaviranomaiselle), ja toimielin siirtää toimivaltaa edelleen viranhaltijalle (esim. sijoittamislupa):

- **oikaisuvaatimus** alkuperäisen päätöksen tehneelle viranhaltijalle

Oikaisuvaatimus -> Valitus Hao -> Valituslupa ja jos lupa myönnetään, valitus KHO

Kun oikaisuvaatimus otetaan käsiteltäväksi

- Valmistelussa otetaan kantaa vain oikaisuvaatimuksessa esitettyihin väitteisiin ja vaatimuksiin
 - Viranomaisella mahdollisuus korjata viran puolesta havaitsemansa virhe alkuperäisessä päätöksessä (HL 49 g § 2 mom)
 - Selvitetään päätöksentekoa varten tarvittavat tosiasiat, viranomaisella selvittämisvelvollisuus
- Asianosaiselle varattava tilaisuus tulla kuulluksi (pääsääntö)
 - Esim. jos luvan hakija itse ei ole oikaisuvaatimuksen tekijä, luvanhakijalle varattava mahdollisuus antaa vastine oikaisuvaatimuksen johdosta
- Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla
 - se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen ja
 - jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa kuitenkin hakea muutosta valittamalla ne, joilla ollut muutoksenhakuoikeus alkup. päätökseen

Muutoksehakuaja ja sen laskeminen (lupapäätökset)

Esimerkki lupapäätöksen muutoksenhakuajan laskemisesta:

Päätös julkaistu julkisena kuulutuksena 2.1.2025, jolloin tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen 9.1.2025.

Tiedoksisaantipäivää ei lasketa muutoksenhaku aikaan, jolloin muutoksenhaku aika päättyisi lauantaina 8.2.2025.

Muutoksenhaun viimeinen päivä on kuitenkin 10.2.2025, koska määräpäivän osuessa lauantaille määräaikalain mukaan muutoksenhaun saa tehdä maanantaina.

tammikuu

ma	ti	ke	to	pe	la	su
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

helmikuu

ma	ti	ke	to	pe	la	su
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	

Punainen = julkisen kuulutuksen julkaisupäivä

Sininen = tiedoksisaanti aika ja -päivä

Keltainen = Muutoksenhaku aika

Vihreä = Määräaikalain vaikutus muutoksenhaku aikaan

UKK kysymyksiä

UKK luvan voimassaolo

Sijoittamislupa voimassa 3- vuotta?
Rakentamislupa 5- vuotta?

MRL 143 § Luvan voimassaolo ja jatkaminen

- **143 § Luvan voimassaolo**
Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut.

Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on enintään kaksi vuotta, rakennuslupaa on haettava tämän kahden vuoden määräajan kuluessa (MRL 137 §)

2 + 5 vuotta

44

RakL 77 § Luvan voimassaolo

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 suojelamisesta 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.

RakL 144 § Keskeneneräinen rakennustyö

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

UKK 1

1. Jos halutaan rakentaa lähemmäs kuin 4m päähän rajasta, niin tarvitaanko silloin poikkeamislupaa?
 - Kaava-alueiden ulkopuolella tarvitaan poikkeamislupa, jos halutaan rakentaa 4m lähemmäs naapurin rajasta.

1. Jos poikkeaminen on voimassa kaksi vuotta, niin tuleeko antaa ehto, että rakennettava kahden vuoden kuluessa?
 - Kunta voi päättää onko rakentaminen aloitettava vai rakennettava kahden vuoden kuluessa.

UKK 2

1. Onko vähäinen poikkeaminen edelleen 10 %?
 - Vähän poikkeamisen ”määrään” ei ole tullut muutosta.
2. Ohjaus ja neuvonta, tuleeko neuvoa luvanvaraisuudesta vapautetusta rakentamista?
 - Esim. saunarakennus on tavanomainen suunnittelutehtävä > edellyttää rakennussuunnittelijaa.
3. Onko RJ:n määräykset perusteltava?
 - Uudet määräykset tulee perustella tarvittavin selvityksin.
4. Voivatko asemakaavan määräyksien ohittaa rakentamislain liitteiden osalta (hulevedet)?
 - Asemakaavat ovat voimassa niiltä osin kun ne eivät ole ristiriidassa rakentamislain kanssa (luvanvaraisuus). Asemakaavan edellyttämät liitteet ovat voimassa.

Kiitos

Paula Mäenpää