

# MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI LUVAT

Yhdyskuntajärjestelmien ja -suunnittelun oikeudelliset perusteet  
RYM-C1002

ARI EKROOS  
TALOUSOIKEUDEN PROFESSORI  
AALTO-YLIOPISTO

Prof. Ekroos

1

1

## RAKENTAMISEN SÄÄNTELY

- Rakentamista säännellään maankäyttö- ja rakennuslailla (132/1999) ("MRL") sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksella (895/1999) ("MRA")
- Rakentamismääräyskokoelmassa annetaan teknisluonteisia (velvoittavia) säännöksiä
  - Ympäristöministeriö ylläpitämä kokoelma MRL:n nojalla annetuista säännöksistä
- Tarkempia säännöksiä annetaan kunnan rakennusjärjestyksessä
  - Oltava jokaisessa kunnassa
- Rakentamista ohjaa myös
  - Maakuntakaava tai yleiskaava tai asemakaava
  - Yksittäisessä rakennusluvassa asetetut ehdot (lupaviranomainen asettaa ehdot aina laissa määriteltyjen rajojen puitteissa)

prof. Ekroos

2

2

## RAKENTAMINEN - lähtökohtia (1)

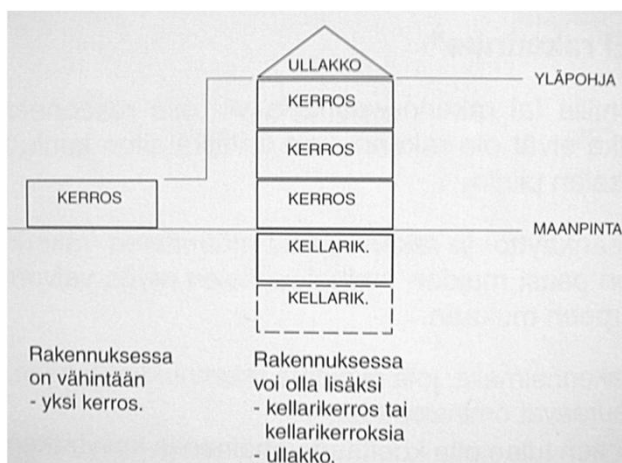
- määritelmät – MRL 16 luku
  - rakennus – oikeudellinen määritelmä
    - negatiivisesti määritelty mitä ei pidetä rakennuksena (kooltaan vähäinen ja kevytrakenteinen rakennelma tai pienehkö laitos, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia)
  - vähittäiskaupan suuryksikkö – yli 2000 m<sup>2</sup>
  - kerrosala (MRL 115 §)
    - tontin tai rakennuspaikan
    - rakennuksen – kerrosten alat ja muut, joihin sijoitetaan rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja
  - kerros – maanpinnan yläpuolella (MRL 115.2 §)

prof. Ekroos

3

3

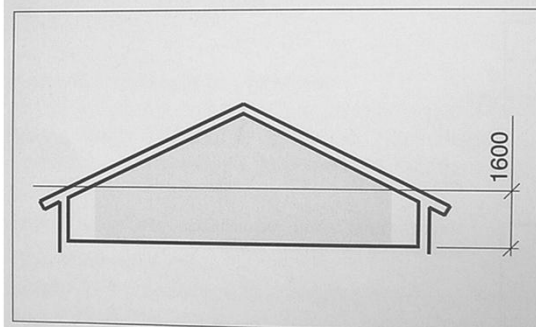
### KERROKSET



prof. Ekroos

#### Vinokattoiset tilat

Vinokattoisten tilojen alle 1600 mm osia ei lueta kerrosalaan. Kuva 17.



Kuva 17.

Vinokattoinen tila muodostuu esimerkiksi ullakolle tai yläpään kerrokseen, kun sisäkatto noudattaa vesikaton muotoa. Alle 1,6 m korkeita osia ei lueta kerrosalaan.

4

## RAKENTAMINEN - lähtökohtia (2)

- ennakkovalvonta
  - Lupamenettelyt (luvanhaku ja luvan myöntäminen)
  - Rakennustyön suorittamisen valvontamenettelyt
- Laillisuus/jälkivalvonta
  - Rakennukset ja niiden ympäristö
  - Hallinnollisten pakkokeinojen käyttö laiminlyöntien johdosta

## RAKENNUSLUPA JA MUUT LUVAT

- **LUPAJÄRJESTELMÄ**
  - *Rakennuslupa (125 §)*
  - *Toimenpidelupa (126 §)*
  - *Purkamislupa (127 §)*
  - *Maisematyölupa (128 §)*
- **Poikkeaminen (23 luku)**
  - sääntely pääosin vastaa RakL:ia
  - poikkeamisvalta kunnalla
- **Suunnittelutarvealue (16 §)**
  - korvasi RakL:n mukaisen taaja-asutu/haja-asutus sääntelyn
  - rakentamista suunnittelutarvealueella koskevat erityiset edellytykset, 137 §

## VIRANOMAISVALVONNAN VAIHEET

- Mahdolliset esikysymykset ratkaistava ennen luvan myöntämistä
  - suunnittelutarvealue – erityiset edellytykset, MRL 137 §
  - poikkeaminen – esim. kaavasta tai muusta rajoituksesta, MRL 171 §
- Luvan tarve (rakennuslupa, toimenpidelupa)
- Lupamenettely (hakemus, kuuleminen ja lau-sunnot, käsittely, edellytykset, päätös ja -määräyk-set, päätöksestä ilmoittaminen, voimassaolo)
- Rakennustyön suoritus (aloittamisilmoitus, viranomaistarkastukset, katselmukset, loppu-katselmus)

## Viranomainen

- kunnan rakennusvalvontaviranomainen (tavallisesti rakennuslautakunta/ympäristölautakunta)
  - rakennusluvut, toimenpideluvat, purkamisluvat
  - hallintosäännöllä mahdollista määrätä, että lupa-asian ratkaisee rakennustarkastaja
    - esim. tietyn m<sup>2</sup>:n määrän alittavat hankkeet (Tuusula: <600 krm<sup>2</sup>, ratkaisee rakennustarkastaja)
- suunnittelutarveasiat ja poikkeusluvut
  - tavallisesti muu kuin rakennusvalvontaviranomainen, esim. kaavoituksesta vastaava toimielin
    - hallintosäännöllä myös viranhaltija

## Rakennuslupa - luvan tarve

- Rakennuslupa - 125 §
  - rakennuksen rakentamiseen
  - korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen
  - rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin
  - sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen
    - ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa.
  - käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen

## Toimenpidelupa - luvan tarve

- Toimenpidelupa, 126 §
  - rakennelmien ja laitosten pystyttämiseen
    - lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta
    - ei pidetä rakennuksena, mutta toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan
  - rakennuksen ulkoasua muuttava toimenpide
  - asuinrakennuksen huoneistojärjestely
- MRL 126 a §:ssä eräitä toimintoja, jotka vaativat aina luvan

## Toimenpidelupa - MRL 126 a §

- rakennelma (katos, vaja, kioski, käymälä...)
- yleisörakennelma (urheilu- ja kokoontumis-paikka, asuntovaunualue, yleisöteltta)
- liikuteltava laite (asuntovaunu tai -laiva ...)
- erillislaitte (masto, piippu, varastosäiliö, hiihto-hissi, muistomerkki, suurehko antenni, tuulivoi-mala, suurehko valaisinpylväs ja vastaava)
- vesirajalaitte (suurehko laituri, kanava, aallon-murtaja, ym.)
- säilytys- tai varastointialue (muusta alueesta erotettu varastointi- tai pysäköintialue)
- julkisivutoimenpide (julkisivu, kate, värytys, rakennusaine, ikkunajako, markiisi jne)
- mainostoimenpide (ulkomainokset ja pysyvät ikkuna-mainokset)
- aitaaminen (kiinteä aita tai muuri)
- kaupunkikuvajärjestelyt (merkittävät ja pitkäaikaiset)
- huoneistojärjestely (asuinhuoneistot)
- maalämpökaivo
- aurinkopaneeli (kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttava)

## Toimenpidelupa - helpotukset

- toimenpidelupa ei tarpeen, jos toimenpide perustuu katusuunnitelmaan tai tiesuunnitelmaan
- lupa ei tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan (MRA 62.2 §, muut paitsi huoneistojärjestely)
- rakennusjärjestyksessä - MRA 63 §
  - voidaan määrätä toimenpiteen luvanvaraisuuden vapauttamisesta (koko kunta tai sen osa)
  - voidaan määrätä ilmoitusmenettelyn soveltamisesta luvan sijasta

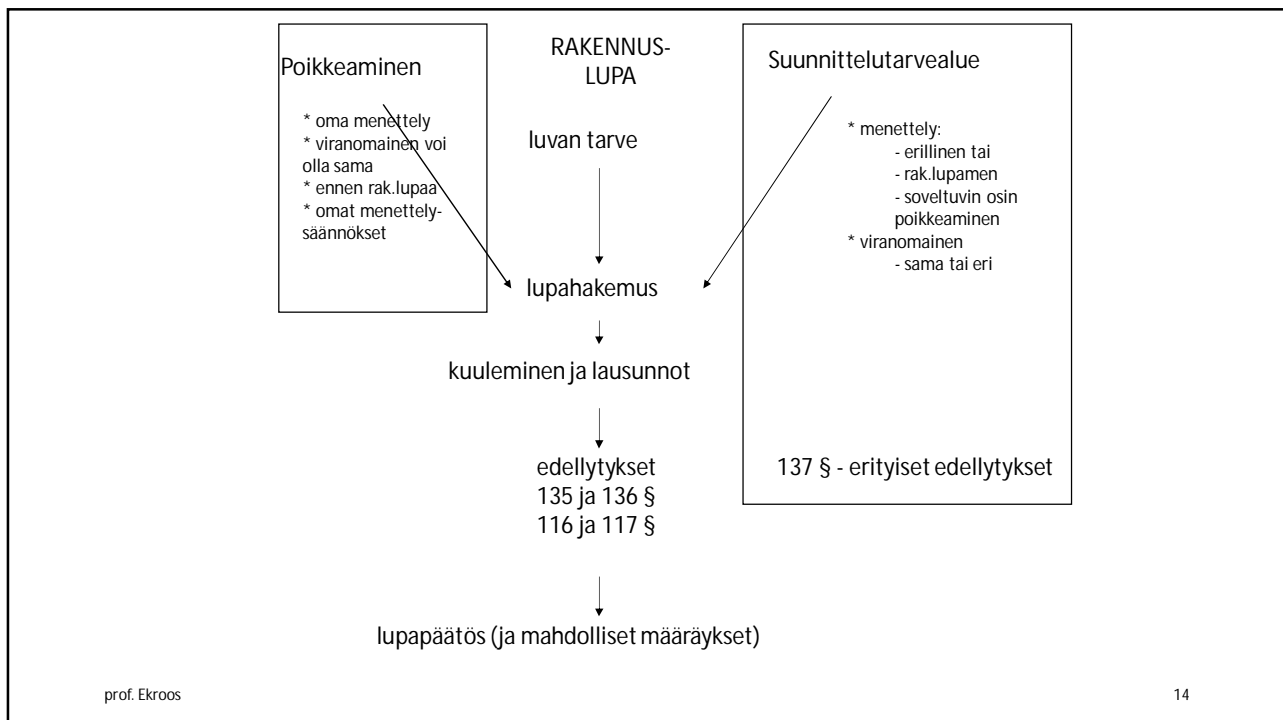
# LUPAMENETTELY

- lupaviranomainen: rakennusvalvontaviranomainen
- Rakennuslupahakemus, 131 §
- Ympäristövaikutusten arviointi, 132 §
- Kuuleminen ja lausunnot, 133 §
- Rakennuslupahakemuksen käsittely, 134
- Edellytykset, 135-140 §:t
- Lupapäätös ja -määräykset, 141 §, 142 §
- Lupapäätöksestä ilmoittaminen, 142 §
- Luvan voimassaolo, 143 §

prof. Ekroos

13

13



prof. Ekroos

14

14

## Rakennuslupahakemus, 131 §

- kirjallisesti
- hakemukseen on liitettävä
  - selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa
  - rakennuksen pääpiirustukset, jotka suunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan
  - hakijalta voidaan tarvittaessa edellyttää muutakin hakemuksen ratkaisemiseksi tarpeellista selvitystä
- Jos hanke vaatii ympäristövaikutusten arvioinnin, tulee arviointiselostus liittää hakemukseen (MRL 132 §)

## Kuuleminen ja lausunnot, 133 §

- rakennuslupahakemuksen vireilletulosta ilmoitettava naapurille
  - jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta
- ilmoitus myös tavallisella kirjeellä
- jos naapuri ei tiedossa, naapureita yli 10
  - Yleistiedoksianto
- asian vireilläolosta tiedotettava sopivalla tavalla myös rakennuspaikalla



## Kuuleminen ja lausunnot, 133 §

- hakemukseen mahdollista liittää selvitys siitä, että naapurit tietoisia ja selvitys näiden kannasta (- muu kuuleminen ei tarpeen)
- vähintään 7 pv muistutuksen tekemiseen
- tarvittaessa toimitettava katselmus
  - rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden selvittämiseksi, rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi ja naapurien kuulemiseksi.
  - katselmuksen ajasta on annettava tieto hakijalle sekä naapureina olevien kiinteistöjen haltijoille

## Kuuleminen ja lausunnot, 133 §

- ELY:n lausunto, jos rakennuslupaa haetaan:
  - luonnonsuojelulain mukaiselle luonnonsuojelun kannalta merkittävälle alueelle
    - luonnonsuojeluohjelma-alue, suojeltu luontotyyppi, erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikka, maisema-alue
  - alueelle, joka maakuntakaavassa on varattu virkistys- tai suojelualueeksi
- lausunto ei tarpeen, jos
  - poikkeamispäätös ja ELY antanut lausunnon tai ratkaissut itse
  - alueella oikeusvaikutteinen yleiskaava tai asemakaava
- lausunto annettava 3 kk:n kuluessa

## Rakennuslupahakemuksen käsittely

- lupa-asia voidaan käsitellä vaiheittain
  - 1. vaihe: yleiset edellytykset arvioidaan rakennuksen sijoittumista, käyttötarkoitusta, rakennusoikeuden käyttämistä ja vaikutusta ympäristöön
  - 2. vaihe: piirustusten hyväksyminen
    - asianomaista rakennusvaihetta koskevat piirustukset on saatettava hyväksyttäväksi ennen tätä koskevan työn aloittamista
- rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksytään pääpiirustukset rakentamisessa noudatettaviksi
- rakennusluvassa voidaan määrätä erityissuunnitelmien laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle
- jos tarvitaan ympäristölupa, voidaan asian ratkaiseminen lykätä, kunnes lupa-asia on ratkaistu

## Edellytykset, 135-140 §:t

- Edellytykset asemakaava-alueella (viittaus 117 §)
- Edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella
  - viittaus 135, 116 ja 117 sekä 117 a-g §:iin
- Erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella, MRL 137 §
  - Usein erillinen menettely
- Toimenpideluvan edellytykset
- Purkamisluvan edellytykset
- Maisematyöluvan edellytykset
- Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset, 116 §
- Rakentamiselle asetettavat vaatimukset, 117 §

## Edellytykset asemakaava-alueella

- 1) asemakaavan mukainen;
- 2) täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista

## Edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

- asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikka
  - tarkoitukseen sovelias,
  - rakentamiseen kelvollinen ja
  - riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 m<sup>2</sup>
- otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3-6 kohdassa asetetut vaatimukset;
- 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä
- 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon

## Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset, 116 §, etäisyydet

- rakennukset sijoitettava riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta
- huolehdittava suojaetäisyyksistä
  - vaaralliset aineet ja suuronnettomuusvaara
- palovaarallinen rakennus
  - 15 m toisen maasta ja 20 toisen rakennuksesta
- etäisyys naapurista
  - 5 m toisen maasta ja 10 m toisen rakennuksesta, jollei naapuri suostunut tai erityisiä syitä

## Rakentamiselle asetettavat vaatimukset, 117 §

- rakennuksen tulee
  - soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä
  - täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset
- rakennuksen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää seuraavat perusvaatimukset (*olennaiset tekniset vaatimukset*), MRL 117 a – 117 g §:t
  - rakenteiden lujuus ja vakaus, paloturvallisuus,
  - hygienia, terveys ja ympäristö,
  - käyttöturvallisuus, meluntorjunta
  - energiatalous ja lämmöneristys

## Rakentamiselle asetettavat vaatimukset, 117 §

- rakennuksen tulee olla
  - tarkoitustaan vastaava,
  - korjattavissa,
  - huollettavissa ja
  - muunneltavissa sekä, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut
- korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön
- muutoinkin tulee noudattaa hyvää rakennustapaa

## Rakentamiselle asetettavat vaatimukset, *MRL 117 a – 117 g §:t*

- Rakenteiden lujuus ja vakaus, 117 a §
- Paloturvallisuus, 117 b §
- Terveellisyys, 117 c §
- Käyttöturvallisuus, 117 d §
- Esteettömyys, 117 e §
- Meluntorjunta, 117 f §
- Energiatehokkuus, 117 g §

## Lupamääräykset, 141 §

- lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset lupamääräykset
- määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista

## Lupapäätöksestä ilmoittaminen, 142 §

- lupapäätös on annettava julkipanon jälkeen
  - asianosaisen tietoon, kun on annettu
- lupapäätös toimitetaan hakijalle
- lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan lisäksi niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet
  - jos samassa huomautuksessa tai pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle, joka vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille

## Luvan voimassaolo, 143 §

- rakennuslupa raukeaa, jollei (luvan lainvoimaisuudesta)
  - aloitettu 3:ssa vuodessa
  - saatettu loppuun 5 vuoden kuluessa
    - muuta toimenpidettä koskeva lupa raukeaa 3 v:n
- rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää voimassaoloa
  - työn aloittamista varten enintään 2 vuodella
  - työn loppuunsaattamista varten enintään 3 vuotta kerrallaan

## Maksut, MRL 145 §

- Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.
- Helsinki:
  - rakennusvalvontamaksu:
    - kutakin rakennusta kohti 1 800 mk (302.74)
    - sekä lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 21,00 mk/m<sup>2</sup>  
(3.53)
- Espoo:
  - 1100 mk + 18,00 mk/m<sup>2</sup>

## RAKENNUSTYÖN SUORITUS

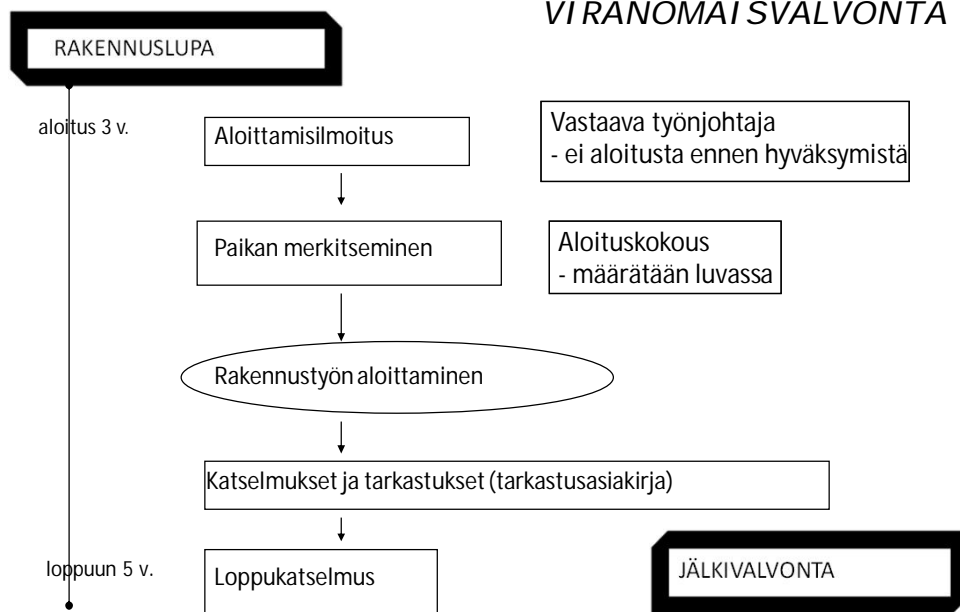
- Vastaava työnjohtaja – MRL 122 §
  - Erityisalojen työnjohto – MRL 122 a §
- Aloittamisilmoitus - MRL 149 c §
- Aloituskokous - MRA 74 §
- Paikan merkitseminen - MRL 149 b §
- Katselmukset ja tarkastukset – MRL 150 § ja 150 a-d §:t
  - Rakennustyön tarkastusasiakirja - MRL 150 f §
- Loppukatselmus - MRL 153 §

prof. Ekroos

31

31

### RAKENNUSTYÖN SUORITUS JA VIIRANOMAISVALVONTA



prof. Ekroos

32

32



## Tärkeimmät viranomaiskatselmukset (Vantaa)

- Rakennuksen paikan merkintä
  - maastoon merkitään rakennettavan rakennuksen sijainti (nurkkapisteet ja korkeusasema) rakennuslupapäätöksen osoittamalla tavalla.
    - Rakennusten paikan merkinnän suorittavat kaupungin mittausosaston maanmittausteknikot, yhteystiedot ilmoitetaan rakennusluvassa.
- Pohjakatselmus,
  - pyydettyä rakennusvalvonnan tarkastusinsinööriltä siinä vaiheessa kun pintamaat rakennuksen kohdalta on poistettu ja mahdollinen rakennuksen peruskuoppa on kaivettu. Jos kyseessä on paalutettava rakennus, pyydetään katselmus paalutustyön jälkeen ennen perustusten valamista.
- Perustuskatselmus
  - pyydettyä rakennusvalvonnan tarkastusinsinööriltä sen jälkeen kun rakennuksen perustukset ovat valmiit ja ennen niiden peittämistä.

## KATSELMUKSET (2)

- Sijaintikatselmus,
  - tarkastetaan, että rakennus on sijoitettu rakennusluvan osoittamaan paikkaan ja oikeaan korkeusasemaan.
    - Sijaintikatselmus on pyydettyä perustusten rakentamisen jälkeen mittausosaston mittausteknikolta, yhteystiedot ilmoitetaan rakennusluvassa.
  - Rakennustöitä ei saa jatkaa ennen perustus- ja sijaintikatselmusta. Ko. katselmukset on suoritettava ennen rakennuksen runkotöitä, esim. talopakettien elementtien asennusta
- Savuhormikatselmus
  - pyydettyä rakennusvalvonnan tarkastusinsinööriltä siinä vaiheessa, kun savuhormin läpiviennit ovat vielä näkyvissä.
- Rakennekatselmus
  - pyydettyä rakennusvalvonnan tarkastusinsinööriltä siinä vaiheessa, kun rakennuksen runkorakenteet ovat valmiit ja ne ovat vielä kokonaan näkyvissä.
- Vesi- ja viemäri-laitteistojen katselmus
  - pyydettyä rakennusvalvonnan kvv-tarkastajalta
- Ilmanvaihtokatselmus
  - pyydettyä lv-tarkastusinsinööriltä, lukuunottamatta pientalotyömaita, joilla ei erillistä rakennusvalvonnan iv-katselmusta tarkastusinsinöörin toimesta suoriteta.

## KATSELMUKSET (3)

- Osittainen loppukatselmus (rakennuksen käyttöönottokatselmus)
  - suorittaa rakennusvalvonnan lupaosaston tarkastusrakennusmestari (yleensä sama henkilö, joka on myöntänyt rakennusluvan). Katselmuksessa todetaan, että rakennus on rakennettu rakennusluvan mukaisesti ja että rakennus on siinä kunnossa, että se voidaan hyväksyä käyttöönotettavaksi. Piha- ym. järjestelyt on oltava valmiina siinä laajuudessa, että rakennuksen käyttö on turvallista.
- Loppukatselmus
  - suorittaa rakennusvalvonnan lupaosaston tarkastusrakennusmestari siinä vaiheessa, kun rakennustyö kaikilta osin, myös pihamaiden osalta, on loppuun suoritettu.

## Loppukatselmus - MRL 153 §

- ei rakennuksen tai sen osan käyttööottoa ennen käyttöön hyväksyntää
  - rakennusvalvontaviranomaisen tulee tarvittaessa ennalta määrätä, miltä osin julkisivu- ja pihatöiden tulee olla valmiit ennen rakennuksen käyttöön hyväksymistä sekä asettaa loppukatselmuksessa määräaika niiden töiden loppuunsaattamiselle, joiden viivästyminen voi aiheuttaa kohtuutonta haittaa tai häiriötä rakennuksen käyttäjille tai muulle ympäristölle
- muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset suoritettava ennen
- loppukatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olla, jos sellainen on määrätty laadittavaksi, olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajalle

## Loppukatselmus, 2

- Kiinnitetään huomiota mm.:
  - rakennusluvassa tai aloituskokouksessa määrätty tai osoitetut velvoitteet on täytetty,
  - rakennustyön tarkastusasiakirja on asianmukaisesti pidetty ja sen yhteenveto on arkistoitavissa,
  - tarkastusasiakirjan yhteenveto on riittävä suhteessa siihen, mitä rakennusluvassa tai aloituskokouksessa on edellytetty,
  - eri rakennusvaiheiden toteutuksen kelpoisuutta osoittavat asiakirjat (esimerkiksi paalutus-, mittaus- ja tarkastuspöytäkirjat, betonin koetulokset ja vertailulujuuslaskelmat) ovat asianmukaisia, sekä
  - muihin lakeihin perustuvat tarkastukset on suoritettu
- Loppukatselmuksesta laaditaan pöytäkirja

## Rakennuslupa ja ympäristölupa

- *MRL 134 §:n 5 momentti*: jos rakentamiseen tarkoitamaan toimintaan tarvitaan - ympäristönsuojelulaissa - säädetty lupa
- rakennuslupa-asia voidaan lykätä, kunnes ympäristölupa-asia on ratkaistu
  - jos se rakennuksen käyttömahdollisuudet tai aiotun toiminnan ympäristövaikutukset huomioon ottaen on perusteltua
- rakennusta ei saa hyväksyä käyttöön otettavaksi, ennen kuin ympäristölupa on saanut lainvoiman (MRL 153.3 §)

## Rakennuksen purkaminen ja maisematyö lupa Ennakovalvonta

prof. Ekroos

39

39

## Rakennuksen purkaminen Ennakovalvonta

- lupamenettely
  - ei koske kaikkia hankkeita, vaan vain tiettyjä alueita
- ilmoitusmenettely
  - koskee niitä, jotka eivät ole luvanhakuvelvollisia
- ennakovalvonnan tavoitteet pääosin rakennussuojelullisia
  
- Purkaminen voi myös perustua uuden rakennuksen rakennuslupaan, kun uusi rakennus edellyttää vanhan purkamista

prof. Ekroos

40

40

## Purkamislupa - luvan tarve

- Rakennuksen purkamislupa, 127 §
  - ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai rakennuskieltoalueella taikka jos yleiskaavassa määrätty luvan tarpeesta
  - lupaviranomainen on kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- Lupaa ei tarvita, jos
  - rakennuslupa, katusuunnitelma tai tiesuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista
  - talousrakennuksen ja tms. purkamiseen, ellei rakennus historiallisesti merkittävä tai rakennustaiteellisesti arvokas
- lupahakemuksessa tulee myös selvittää purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä

## Purkamisilmoitus

- Purkamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle
  - jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä
  - rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä vaatia luvan hakemista

## Purkamisluvan myöntämisen edellytykset, MRL 139 §

- purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä
- purkaminen ei haittaa kaavoituksen toteuttamista

## Maisematyö lupa - luvan tarve

- Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei ilman lupaa
  - asemakaava-alueella;
  - yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään; eikä
  - alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

## Maisematyö lupa – MRL 128 §

- Lupaa ei tarvita
  - yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen
  - vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin
- Lupa ei tarpeen, jos toimenpide perustuu tiesuunnitelmaan
- Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslain mukainen lupa

## Maisematyö lupa – luvan myöntämisedellytykset, MRL 140 §

- lupaviranomainen rakennusvalvontaviranomainen tai muu kunnan määräämä toimielin
  - mahdollista delegoida hallintosäännöllä myös viranhaltijalle
- asemakaava tai yleiskaava-alueet
  - lupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa
- rakennuskielto- ja toimenpiderajoitusalueet
  - lupa voidaan myöntää, jollei toimenpide tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa

## Maisematyö lupa, luvan epääminen, korvausoikeus, MRL 140.3 §

- korvausoikeus luvan epäämisen johdosta
  - kaivaminen tai louhiminen lupa evätään
    - yleiskaavassa olevan erityisen määräyksen nojalla taikka
    - asemakaava-alueella, missä kaavaa ei ole päätetty muuttaa
    - lunastusvelvollisuudesta on voimassa, mitä maa-aineslain 8 §:ssä säädetään
  - muut toimenpiteet (esim. puiden kaataminen)
    - maanomistajalla oikeus korvaukseen vahingosta jos tämä ei luvan epäämisen vuoksi vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan
      - korvaus kunnalta tai valtiolta, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin

prof. Ekroos

47

47

## MRL LUVAT

- Suunnittelutarveratkaisu
  - Poikkeaminen
- Yhdyskuntatekniset laitteet

Yhdyskuntajärjestelmien ja -suunnittelun oikeudelliset perusteet  
RYM-C1002

ARI EKROOS  
TALOUSOIKEUDEN PROFESSORI  
AALTO YLIOPISTO

Prof. Ekroos

48

48



## Erityiset rakentamista koskevat edellytykset - 137.1 §

- Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- On sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; JA
- On sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuri-ympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista
- poikkeukset
  - olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennus
  - olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen
  - rakennuksen korjaaminen tai asuinrakennuksen vähäinen laajentaminen

49

## Erityiset edellytykset (137.2 §)

- rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saa johtaa
  - vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen (esim. vähittäiskaupan suuryksikkö) tai
  - aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

50

## Alueellinen päätös – 137 a §

- Kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava,
  - kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta
  - päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi
  - päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.
- Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

51

## Menettelystä

- kunnan päättämä viranomaisen ratkaisee
- asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä 173 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä
  - mm. tiedottaminen ja pakolliset lausunnot
- lupapäätös tiedoksi ELY-keskukselle

52

## POIKKEAMINEN, MRL 23 luku

- SÄÄNNÖKSET, MRL:
  - Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset, 171 §
  - Alueellinen poikkeaminen, 172 §
  - Poikkeamismenettely, 173 §
  - Poikkeamispäätös, 174 §
  - Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä, 175 §
  - Tilapäinen rakennus, 176 §
  - Maankäyttö- ja rakennusasetus: 85-90 §:t

## POIKKEAMISVALTA

- POIKKEAMISVALTA KUULUU KUNNALLE
  - säännökset, määräykset, kiellot ja rajoitukset (ei lupajärjestelmää koskevia)
  - HE 148/2015
    - Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta sekä kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta
    - EK: hyväksyi maaliskuussa 2016, voimaan 1.4.2016
  - ~~Ennen muutosta 2016: ELY keskukselle seuraavat:~~
    - ~~uusi rakennus ranta-alueelle (jollei ranta-*asemakaavaa* tai *yleiskaavaa*, jossa erityinen määräys yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena)~~
    - ~~rakennusoikeus (vähäistä suurempi poikkeus)~~
    - ~~rakennussuojelua koskeva kaavamääräys~~
    - ~~asemakaavan hyväksymisen jälkeinen rakennuskielto~~

## MENETTELY

- Naapureiden ja muiden asianosaisten kuuleminen
  - naapureille tieto hakemuksesta (tavallisena kir-jeenäkin) - mahdollista liittää hakemukseen selvitys siitä, että tietoisia ja naapureiden kanta
  - muut asianosaiset (ei aina)
    - asumiseen, työntekoon, muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
    - kunnan ilmoitustaululla ja sanomalehdessä
  - vähintään 7 päivää aikaa muistutuksiin

## MENETTELY, LAUSUNNOT

- ELY:n tai muun valtion viranomaisen lausunto jos poikkeaminen koskee merkittävästi niiden toimialaa
- Jos poikkeaminen vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan maankäyttöön, kunnan on pyydettävä myös naapurikunnan lausunto
- Aina ELY:n lausunto, jos
  - 1) luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;
  - 2) rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta; tai
  - 3) maakuntakaavassa virkistys-, suojelu- tai liikennealueeksi varattua aluetta.
- viranomaisten on annettava lausuntonsa kuukauden kuluessa

## POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

- Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen
- Poikkeamista ei 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; tai
  - 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.
- Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

## POIKKEAMISPÄÄTÖS

- Perusteltava - Hallintolaki
- Määräykset ja ehdot mahdollisia
- Rakennusluvan hakemisaika, enintään 2 v.
  - rakennuslupa lainvoimaa vailla olevan päätöksen perusteella, ei aloitusta ennen lainvoimaa
  - alueellinen poikkeaminen 5 v.
- Päätös hakijalle ja viranomaisille sekä muistuttajille
- Maksut taksan mukaan
- Päätös ELY:lle

## ALUEELLINEN POIKKEAMINEN

- Kunta voi erityisestä syystä päättää, että tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta voidaan poiketa laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella silloin, kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön (172 §)
- 171.2 §:n edellytykset
  - lisäksi edellytyksenä, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa

## VÄHÄINEN POIKKEAMINEN

- Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää
- edellytykset: 171 ja 172 §
- tekniset vaatimukset
  - ei keskeisten vaatimusten syrjäytymistä

# MRL

## Yhdyskuntatekniset laitteet

Yhdyskuntajärjestelmien ja -suunnittelun oikeudelliset perusteet  
RYM-C1002

ARI EKROOS  
TALOUSOIKEUDEN PROFESSORI  
AALTO YLIOPISTO

Prof. Ekroos

61

61

## Yhdyskuntatekniset laitteet

- Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen, 161 §
- Veden johtaminen ja ojittaminen, 161 a §
- Yhdyskuntateknisten laitteiden muuttaminen ja poistaminen, 162 §
- Vähäisten laitteiden sijoittaminen, 163 §
- Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen, 165 §

prof. Ekroos

62

62

## Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen, MRL 161 §

- kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan (= myös yleisen alueen omistaja)
  - yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon (vähäisen laitteen ja rakennelman) sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle,
  - jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin
- ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista

## Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen, MRL 161 §

- pääsääntö: sopiminen
- jollei sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää rakennusvalvonta-viranomainen
  - kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa
- omistajalla oikeus saada korvaus sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta
  - jollei sovita, ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä



## Yhdyskuntatekniset laitteet, muuttaminen/poistaminen, MRL 162 §

- rakennusvalvontaviranomainen toimivaltainen
  - soveltuvin osin noudatettava kiinteistönmuodostamislain 160 §:ää (rasitteen siirtämistä ym. koskeva säännös)
- olosuhteiden muuttuessa
  - johdon tai laitteen poistaminen noudattaen soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislain 161 §:n 1 momenttia (rasitteen poistaminen)

## Yhdyskuntatekniset laitteet, muuttaminen/poistaminen, MRL 162 §

- yleisellä alueella sijaitsevan johdon, laitteen tai rakennelman siirtämisestä säädetään MRL 89 §:ssä
  - edellytykset: vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista tai kadunpitoa taikka on maisemaan tai kaupunkikuvaan soveltumaton
- kunta vastaa siirtokustannuksista
  - jollei ole kohtuullista edellyttää johdon, laitteen tai rakennelman omistajan tai haltijan vastaavan siirtokustannuksista kokonaan tai osittain taikka
  - jollei siirtokustannusten jaosta ole toisin sovittu

## Vähäiset yhdyskuntatekniset laitteet

- MRL 161 ja 162 §:t koskevat MRL 163 §:n mukaan soveltuvien osien myös
- kiinteistön, yleisen alueen ja rakennuksen omistajan ja haltijan velvollisuutta sallia kiinteistölle, alueelle tai rakennukseen kiinnitettäväksi tai sijoitettavaksi
- valaistus-, liikenne- tai telejohtojen kiinnikkeitä, liikennemerkkejä, liikenteen ohjauslaitteita ja opasteita sekä vähäisiä katurakenteen osia